

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, einschließlich Umweltbericht Nr. 95 „Kindergarten Krondorf an der Fröbelstraße“ Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Planungsanlass

Aufgrund der ungebrochenen Siedlungstätigkeit innerhalb des Stadtgebietes und des daraus resultierenden Zuzuges junger Familien ergibt sich der dringende Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder. Die Stadt kann derzeit keine ausreichenden Kinderbetreuungsplätze anbieten.

Die Große Kreisstadt Schwandorf ist jedoch für die rechtzeitige Bereitstellung und den Betrieb von Plätzen in Kindertageseinrichtungen und in der Kindertagespflege zuständig (Art. 5 Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz BayKiBiG, Sicherstellungsgebot).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan soll am nördlichen Rand des Stadtteils Krondorf eine Kindertageseinrichtung auf derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen.

Diese Neuausweisung kann als Instrument angesehen werden, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, da Schwandorf für junge Familien durch seine Nähe zur Autobahn sowie zu den umliegenden Stadtzentren attraktiv ist. Das Vorhandensein ausreichender Betreuungsplätze für Kinder trägt als weicher Standortfaktor zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Die Situierung eines Spiel- und eines Bolzplatzes soll hierbei weiter zur Aufwertung beitragen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Schwandorf besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 12.04.2010. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht in Krondorf Flächenreserven für den Wohnungsbau zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung mit der verbindlichen Bauleitplanung vor.

Bislang war eine Entwicklung als Wohngebiet vorgesehen, so auch die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan „Wohngebiet – verbindliche Bauleitplanung erforderlich“.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt nicht, da die künftige Entwicklung mit den in einem Wohngebiet zugelassenen Nutzungen harmoniert und sich der Flächennutzungsplan bereits in der Fortschreibung befindet, sodass keine Verletzung des Entwicklungsgebotes vorliegt.

Verfahrensübersicht

- Aufstellungsbeschluss am 24.03.2022
- Billigung des Vorentwurfs am 18.10.2022
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis 14.12.2022
- Billigung des Entwurfs am 26.09.2024
- Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2024 bis 05.12.2024
- Satzungsbeschluss am 26.06.2025.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 95 “Kindergarten Krondorf an der Fröbelstraße“ wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung mit Umweltbericht als Bestandteil der Planung erstellt. Die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Vorhabens für die Schutzgüter sind im Umweltbericht festgehalten.

Im Zuge der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Die

eingegangenen Stellungnahmen wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt und sind entsprechend in der Planung berücksichtigt. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wurde, sofern erforderlich, die Umweltprüfung entsprechend weitergeführt. Der vorliegende Umweltbericht stellt damit eine Fortschreibung über das gesamte Verfahren dar.

Die Flächen des Planungsbereichs sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange in der naturschutzfachlichen Potenzialanalyse ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten sind.

Nach Kenntnisstand werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlich relevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen. Lediglich bei den beiden Schutzgütern Wasser und Boden kommt es zu einer mittleren Beeinträchtigung. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung, den Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werden multifunktionale Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Vermeidungsmaßnahmen, die Ausgleichsmaßnahmen sowie gegebenen Möglichkeiten zur Eingriffsminderung bzw. der nachträglichen Verbesserung wurden durch Festsetzungen ergriffen. Die Überwachung begrenzt sich daher auf die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch in der Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen, Anregungen oder Einwände ein.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs 1 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs 2 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten parallel zu den Auslegungen des Planentwurfs.

Die Stellungnahmen des Landratsamtes des Sachgebiets 6.1 Wasserrecht sowie des Wasserwirtschaftsamtes Weiden beziehen sich auf § 78 Abs. 2 WHG, da das Plangebiet teilweise im festgelegten Überschwemmungsgebiet der Naab liegt.

Aufgrund dieser Stellungnahme hat die Verwaltung mit Schreiben vom 05.02.2025 beim Landratsamt als Untere Wasserbehörde gemäß § 78 Abs. 2 WHG einen Ausnahmeantrag des neuen Baugebiets bzw. Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 95 „Kindergarten Krondorf an der Fröbelstraße“ gestellt. Mit Bescheid vom 13.03.2025 hat das Landratsamt Schwandorf die Zulassung nach § 78 Abs. 2 WHG für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 95 „Kindergarten Krondorf an der Fröbelstraße“ erteilt.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine naturschutzfachliche Potenzialanalyse beauftragt. Diese Analyse wurde als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans beigefügt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Planungsalternativen

Die Standortprüfung erfolgt auf Flächennutzungsplanebene sowie den Vorgaben und Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und der Regionalplanung (RP).

Große Teile des Stadtteils Krondorf sind bereits bebaut bzw. sind nicht im vorbereitenden Bauleitplan erfasst. Ein isolierter Standort in der freien Landschaft scheidet nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms aus.

Im Zuge der Vorentwurfsfindung wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Grundstücksverfügbarkeit und des günstigeren immissionsschutztechnischen Verhaltens hat sich die Stadt Schwandorf für die vorliegende Variante entschieden. Die bestehenden Erschließungen können genutzt und sinnfölig weiterentwickelt werden. Ein gewünschter neuer Ortsrand kann aufgebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestanden Planungsalternativen hinsichtlich der Höhenentwicklungen und Erschließungsvarianten hin zum Ortsrand. Diese hätten jedoch zu stärkeren Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild geführt und wurden nicht weiterverfolgt.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte kommt als günstigste Variante die vorgesehene in Frage.