

Stadt Kemnath

Bedarfsprognose zur wohnbaulichen Entwicklung

als Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen

- Aktualisierung Oktober 2024



Stadt Kemnath

Erster Bürgermeister Roman Schäffler

Stadtplatz 38

95478 Kemnath

Verfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Stand: 07.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen, Methodik.....	3
1.1	Strukturelle Voraussetzungen, planungsrechtliche Grundlagen.....	3
1.2	Bedarfsgerechte Bauleitplanung	5
1.3	Methodik der Bedarfsprognose	6
2.	Bedarfsprognose.....	9
2.1	Siedlungsdichte, städtebauliche Zieldichte	9
2.2	Neubedarf Bevölkerungsentwicklung	10
2.2.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Kommune	10
2.2.2	Statistische Prognose Kemnath.....	10
2.2.3	Statistische Prognose Landkreis	11
2.2.4	Bewertung, Prognosespanne	11
2.2.5	Ergebnis	12
2.3	Haushaltsstrukturveränderung.....	12
2.3.1	Bisherige Entwicklung Stadt Kemnath.....	12
2.3.2	Entwicklungsprognose Vergleichskommune und Landkreis.....	14
2.4	Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf.....	14
2.5	Ersatzbedarf.....	15
2.6	Bilanz.....	15
2.7	Aktuelle Bedarfsanmeldungen.....	16
2.8	Innenentwicklungspotentiale	16
2.8.1	Bestand Baulücken.....	16
2.8.2	Realisierbare Innenentwicklungspotentiale, Umnutzungen.....	17
2.8.3	Bilanz Innenentwicklungspotentiale	17
2.9	Verbleibender Wohnbauflächenbedarf für Neuentwicklung	17
2.9.1	Ort Kemnath	17
2.9.2	Ortsteile.....	18

1. Grundlagen, Methodik

1.1 Strukturelle Voraussetzungen, planungsrechtliche Grundlagen

Die Stadt Kemnath ist zentralörtlich als Mittelzentrum im westlichen Landkreis Tirschenreuth eingestuft. Die Gemeinde liegt gemäß Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm im allgemeinen ländlichen Raum in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

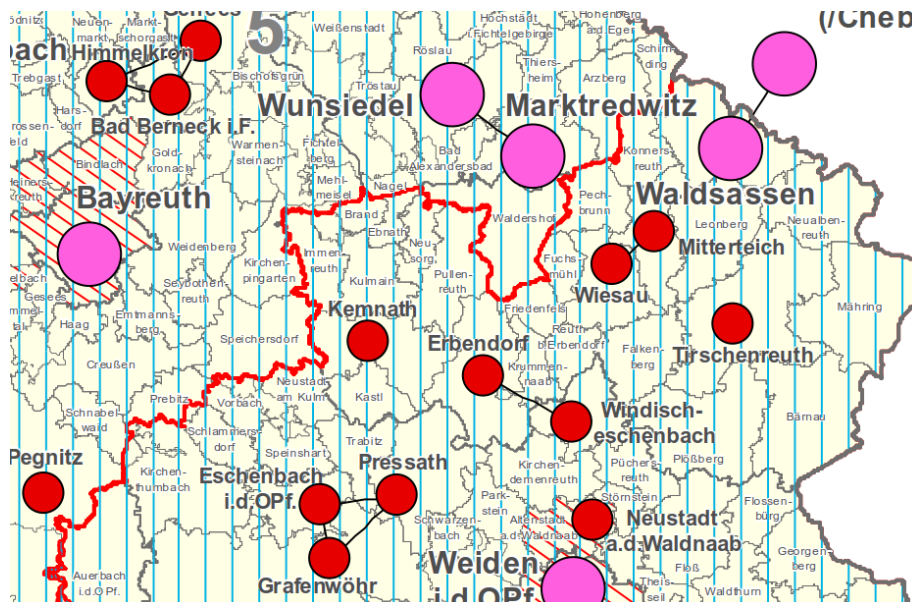


Abb.: LEP Bayern, Strukturkarte

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln, dabei sollen die Maßnahmen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen sicherstellen. Insbesondere soll nach dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes dabei darauf hingewirkt werden, dass der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert wird und die Abwanderungstendenzen junge, gut ausgebildete Menschen abgeschwächt wird.

Im ländlichen Raum sollen eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen bewahrt werden.

Bei der Ausweisung von Bauflächen soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen berücksichtigt werden. Unter der Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten sollen dabei primär flächensparende Siedlungsformen entwickelt werden.

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Baugesetzbuches gilt der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Kompetenz hierzu hat der Gesetzgeber alleinig den Kommunen zugesprochen.

Der Vorrang der Innenentwicklung ist im § 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB bundesgesetzlich geregelt. Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwidmung zu begründen. Hierbei ist auch vorgegeben, dass die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu ermitteln sind. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist nach Satz 3 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Erforderlichkeitsgrundsatz) ist nicht von einem Nachweis abhängig, dass hierfür ein durch spürbaren Nachfragedruck ausgelöstes unabweisbares Bedürfnis besteht. Die Kommunen als Plangeber dürfen regelmäßig innerhalb des von ihnen verfolgten planerischen Konzepts auch ohne konkrete Analyse des aktuellen Bedarfs die planerischen Voraussetzungen schaffen, die es ermöglichen, im Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.¹

Deshalb kommt es im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Erforderlichkeitsprüfung grundsätzlich nicht darauf an, ob es in anderen Ortsteilen noch freie Bauplätze gibt, auf denen sich eine Wohnbebauung möglicherweise ebenfalls realisieren ließe.²

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Insofern sind im Landesentwicklungsprogramm formulierte Ziele für die Aufstellung von Bauleitplänen bindend. Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm enthält unter 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung das Ziel, in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Mit der Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes vom 18.2.2016 – Vf 5-VII-14 wurde klargestellt, dass es sich beim Ziel 3.2 (damalige Fassung des LEP), wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen und Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, nicht offensichtlich um ein hinreichend bestimmtes, vom Verordnungsgeber abschließend abgewogenes Ziel der Raumordnung im Sinn von § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 2 Nr. 2 BayLplG handelt.

Durch die Gerichtsentscheidung bleibt offen, ob die allgemeine Vorgabe des „Vorrangs“ der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sachlich ausreichend bestimmbar ist (ablehnend OVG Rh.-Pf. vom 23.1.2013 -8 C 10946/12 - juris Rn. 23). Auch mit der (später) aufgenommenen Vorgabe, dass Ausnahmen unter dem Vorbehalt stehen, dass Potentiale der Innenentwicklung **begründet** nicht zur Verfügung stehen, dürfte sich am Grundsatz der Urteil nichts wesentliches geändert haben.

Jedenfalls wies die Relativierung dieser Vorgabe durch den ausdrücklichen Vorbehalt der „möglichst“ vorrangigen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale darauf hin, dass dieser Planaussage kein striktes Gebot für die kommunale Bauleitplanung zukommen sollte, unbebaute Außenbereichsflächen nur dann als Bauland auszuweisen, wenn vorhandene Potenziale in den Siedlungsgebieten vollständig ausgenutzt sind, sondern den Gemeinden im konkreten Einzelfall noch Spielraum für eine Konkretisierung auf der unteren Planungsebene belassen werden sollte. Dafür spricht auch die Begründung zu dieser - nachträglich in den Verordnungsentwurf (vgl. LT-Drs. 16/15998) eingefügten -Ergänzung, wonach Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann. Damit sollten nach dem Willen des Verordnungsgebers die Gemeinden die aufgrund der Realitäten des Grundstücksmarktes bei der Umsetzung des gemeindlichen Planungswillens bestehenden Schwierigkeiten bereits auf der Planungsebene stärker berücksichtigen können. Mit der aktuellen Fassung und der Formulierung, wenn Innenentwicklungspotentiale „begründet nicht zur Verfügung stehen“, hat die Staatsregierung den Gemeinde auferlegt, eine Begründung auf Basis örtlicher Gegebenheiten für den Fall nachzuweisen, dass über die Innenentwicklung hinaus Siedlungsentwicklung vorgesehen wird.

¹ VerfGH vom 23.2.2010 VerfGHE 63, 17/23 f.; BVerwG vom 19.9.2002 BVerwGE 117, 58/65

² VGH BW vom 17.6.2010 ZfBR 2011, 281/287; OVG NW vom 14.7.2014 ZfBR 2014, 774/776)

Durch die Gerichtsentscheidung wird auch die in Nr. 1.2.1 LEP bzw. der Begründung hierzu enthaltenen allgemeine Aussagen, dass bei der Siedlungsentwicklung der demografische Wandel zu beachten ist, Baulandausweisungen zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet sind und zur Vermeidung eines mit Baulandausweisungen geführten kommunalen Wettbewerbs um Einwohner die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen ist, nicht als unüberwindbares Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB bewertet.

Wie eine planaufstellen Kommune einen Bedarfsnachweis im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung der Bauleitplanung führt, verbleibt im Verantwortungsbereich der Kommune. Der bayerische Verfassungsgerichtshof hat auch darauf hingewiesen, dass die vom Landesamt für Umweltschutz ausgearbeitete Flächenmanagement-Datenbank nicht als Weisung gegenüber den Kommunen anzusehen ist.

Für die planerische Praxis bestehen durch die Planungshilfen für die Bauleitplanung (aktuell Ausgabe p20/21) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr Hinweise für die Ausarbeitung und die Bedarfsbegründung von Bauleitplänen. Fachlich zu kritisieren ist das Fehlen einer Unterscheidung zwischen Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen in diesen Planungshinweisen.

1.2 Bedarfsgerechte Bauleitplanung

Eine bedarfsorientierte Planung im gesamten Gemeindegebiet ist Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Eine umfassende Bedarfsermittlung, die die statistischen Daten sowie die städtebaulichen Ziele des gesamten Gemeindegebiets umfasst, ist eine wichtige Aufgabe bei der Aufstellung oder Fortschreibung von Flächennutzungsplänen.

Diese Bedarfsprognose unterscheidet sich von der Begründung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die nur einen Teilbereich des Gemeindegebiets betreffen. Hier ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches eine geordnete städtebauliche Entwicklung dann sichergestellt, wenn die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden.

Insofern dürfte nur bei Bebauungsplänen, die mit automatischer Anpassung des Flächennutzungsplanes verbunden sind (§ 13a) die Auseinandersetzung mit dem Bedarf im gesamten Gemeindegebiet sachgerecht sein.

Etwas anderes gilt, wenn der gemeindliche Flächennutzungsplan sehr alt ist und somit nicht mehr den aktuellen Entwicklungen entspricht, was für die Stadt Kemnath der Fall ist.

Für reguläre Bebauungspläne jedenfalls ist eine Bedarfsbegründung, die regelmäßig die Entwicklungsdaten des gesamten Gemeindegebiets zu Grunde legt, nicht erforderlich. Für die Begründung ist es lediglich erforderlich, nach § 1 Abs. 3 BauGB darzulegen, warum die gewählte Flächengröße („sobald und soweit“) erforderlich ist.

Eine bedarfsgerechte Planung ist nach § 5 BauGB primär eine Aufgabe des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen.

Die Planungsvorgabe, nach „voraussehbaren Bedürfnissen“ zu planen, enthält § 8 BauGB (Zweck des Bebauungsplanes) nicht mehr. Ob für jeden einzelnen Bebauungsplan eine Bedarfsprognose erforderlich ist, hat die Rechtsprechung zum § 1 BauGB geklärt.

Den Gemeinden wird hier ein Entschließungs- und Gestaltungsermessen zugesprochen. Es bleibt ihren eigenen städtebaulichen Vorstellungen überlassen, ob, wie und wann sie einen Bebauungsplan aufstellen ändern oder aufheben. Die Gemeinde besitzt dazu ein sehr weites planerisches Ermessen; einer (standardisierten) Bedarfsanalyse bedarf es insoweit nicht.

Vielmehr reicht es aus, wenn z. B. der Bedarf an Wohnbauland plausibel mit dem Trend zu kleinen Haushalten begründet ist, der ebenso wie der Trend zu größeren Wohnflächen einen zusätzlichen Wohnflächenbedarf auslöst.

Was städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Der VGH München hat lediglich das Planerfordernis für den Fall verneint, dass für eine überdimensionierte Planung kein hinreichender Bedarf besteht und die Planung deshalb nicht auf Verwirklichung in angemessener Zeit angelegt ist. Dies entspricht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, nachdem ein Bebauungsplan dann nicht erforderlich ist, wenn er aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt.

Neben den Zielen der Raumordnung sind im Rahmen einer Bauleitplanung für die Wohnbauentwicklung die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Dabei soll unter anderem die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung erfolgen.

Ergänzt wird die Leitlinie durch die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB -sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlichen Anspruch von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht besteht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. In der Begründung zu den Bauleitplänen sollen dabei auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, hierbei sind insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten von Bedeutung.

1.3 Methodik der Bedarfsprognose

Bei der Bedarfsermittlung für die erforderlichen Wohnbauflächen sind im wesentlichen folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und ein evtl. bestehender Ersatzbedarf für Sanierungsfälle
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für die vorrangige Innenentwicklung.

Für die Bedarfsprognose in Flächenangabe ist darüber hinaus die zukünftige Siedlungsdichte ein entscheidendes Kriterium.

Die Planungshilfen der Obersten Baubehörde empfehlen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ein Modul der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Das Berechnungsmodul setzt sich im Wesentlichen aus zwei Komponenten zusammen. Zum einen die Bevölkerungsprognose für die jeweilige Kommune, die sich auf die amtliche Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes stützt. Die Unsicherheit dieser Prognose ist in Fachkreisen bekannt. Nur die kommunalen Statistik zu Grunde zu legen, ist nicht sachgerecht.

Insbesondere bei kleineren Kommunen wäre für eine seriöse Prognose die nächsthöhere Betrachtungsebene (Landkreis) zumindest mit einzubeziehen und die im Einzelfall bestehenden Verflechtungen zu analysieren.

Für die zweite Komponente, den Auflockerungsbedarf, wird im Datenbankmodul eine vorgegebene Voreinstellung verwendet. Von einer Änderung dieser Voreinstellung wird abgeraten. Als Gründe werden unerwünschte Auflockerungstendenzen genannt, die städtebaulich nicht wünschenswert seien.

Was städtebaulich wünschenswert und erforderlich ist, entscheidet jedoch allein die planaufstellende Kommune im Rahmen ihrer grundgesetzlich zugesicherten Planungshoheit nach den Vorgaben des § 1 BauGB. Eine allgemeinpolitisch motivierte Voreinstellung des Landesamtes für Umweltschutz ist keinesfalls geeignet, die in der Rechtsprechung verankerten Grundsätze der kommunalen Bauleitplanung infrage zu stellen. In der Bedarfsprognose wird deshalb statt der Berücksichtigung willkürlicher Faktoren die tatsächliche Entwicklung der Belegungsdichte im Stadtgebiet und ggf. dem Verflechtungsbereich analysiert und bewertet.

Die Datenbank stützt des Weiteren das berechnete Ergebnis auf einen Wert „Wohnungen je Hektar Wohnbaufläche“, der sich aus der Anzahl der statistisch erfassten Wohnungen des Gemeindegebiets sowie aus der Wohnbaufläche und zu 50 % der Fläche gemischter Nutzung selbst errechnet. Für die wohnbaulich genutzten Flächen werden dabei die zum einen relativ ungenauen zum anderen nur für das gesamte Gemeindegebiet erfassten ALKIS-Daten verwendet. Damit lassen sich weder ortsteilbezogene Prognosen der zukünftigen Siedlungsdichte noch die nach derzeitigen Stand üblichen Siedlungsdichte neuentwickelter Wohnbauflächen gesichert ableiten.

Die Datenbank des Landesamtes ist für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes hilfreich, für einen Bebauungsplan jedoch keinesfalls bindend.

Der Planverfasser hat auf Grundlage der genannten fachlichen Vorgaben eine differenzierte, eigene Methodik entwickelt:

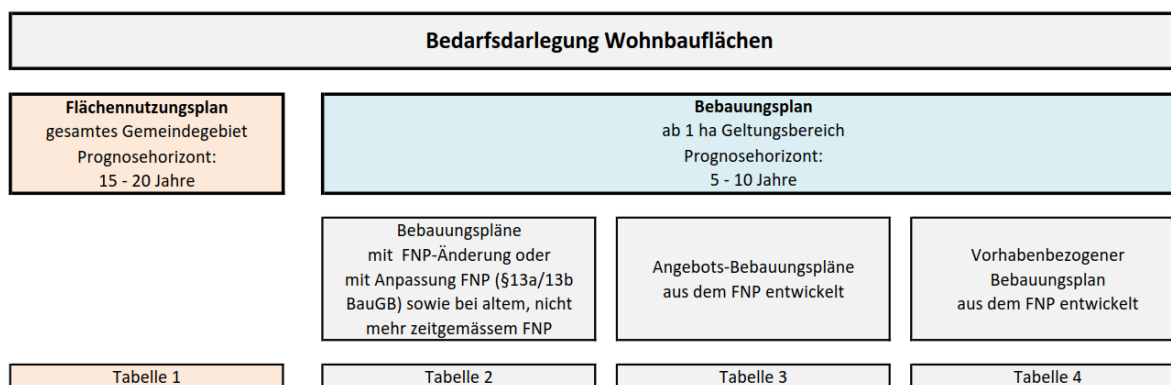


Abb.: BARTSCH (2021) Übersicht zur Methodik zur differenzierten Bedarfsdarlegung unterschiedlicher Bauleitpläne

Nachdem für das Stadtgebiet Kemnath kein aktueller Flächennutzungsplan vorliegt und bisher mit mehr als 20 Deckblattänderungen Bauleitpläne entwickelt wurden, ist im Rahmen einer Bedarfsprognose die Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets für einen längeren Planungszeitraum erforderlich.

Die folgende Tabelle gibt dabei einen Übersicht der für die Prognose verwendeten Schritte und Kriterien.

Flächennutzungsplanung gesamtes Gemeindegebiet Prognosezeitraum: 15 - 20 Jahre			
Schritt 1	Neubedarf Bevölkerungsentwicklung		
		bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Kommune	
		amtl. Statistische Prognosen (statistisches Landesamt) Demographiespiegel und Bevölkerungsvorausberechnung Gemeinde und ggf. Landkreis	
		ergänzende Prognosen, sofern vorliegend	
		Bewertung mit Festlegung einer Prognosespanne in Einwohner (EW) "best-Case" und "worst-Case"	
		Ergebnis: EW / Zieldichte Schritt 5	ha
Schritt 2	Auflockerungsbedarf aus Haushaltsstrukturveränderung		
		Analyse bisherige Entwicklung der Belegungsdichte Einwohner pro Wohneinheit anhand Statistik Kommunal	
		Lineare und ggf. angepasste Prognose der Belegungsdichte ggf. Abgleich im Verflechtungsbereich	
		Bewertung mit Prognosespanne "best-Case" und "worst-Case" Umrechnung in Einwohnergleichwerte	
		Ergebnis: Einwohnergleichwerte / Zieldichte Schritt 5	ha
Schritt 3	Nachholbedarf nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt		
		Angebots- und Nachfragevergleich in der Gemeinde, ggf. im Verflechtungsbereich	
		Ergebnis ggf. Zusatzbedarf in ha	ha
Schritt 4	Ersatzbedarf für Abriss und Umnutzung		
		Auswertung vorhandener Analysen zum Gebäudebestand/Alter, Abrissprognose	
		Bewertung von Leerständen auf Reaktivierbarkeit	
		Ergebnis ggf. Zusatzbedarf in ha	ha
Schritt 5	Analyse der Baudichte städtebauliche Zieldichte		
		Ermittlung bestehende Baudichte ggf. getrennt nach verdichteten und ländlichen Ortsteilen	
		Analyse der Baudichte zuletzt entwickelter Bauflächen	
		Formulierung städtebaulicher Zieldichte ggf. getrennt nach verdichteten/ländlichen Ortsteilen	
		Ergebnis: Städtebauliche Zieldichte einer nachhaltigen, bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ggf. getrennt nach verdichteten/ländlichen Ortsteilen	EW/ha
Zwischenergebnis Bedarf Schritt 1-4			ha
Schritt 6	Gegenüberstellung Innenentwicklungspotentiale		
		Analyse der Baulücken mit Baurecht nach §34 und §30 BauGB	
		ggf. Auswerten vorhandener, nutzbarer Leerstände	
		Ermittlung einer realistischen Aktivierungsquote	
		realisierbares bzw. verfügbares Ergebnis	ha
Schritt 7	Bilanz	Zwischensumme Schritt 1-5	ha
		abzüglich Ergebnis Schritt 6	ha
Wohnbauflächenbedarf (Spanne) für das gesamte Gemeindegebiet			ha

Abb.: BARTSCH (2021) Methodik zur Bedarfsprognose im gesamten Gemeindegebiet, Planungshorizont FNP

2. Bedarfsprognose

Um den zukünftigen Bedarf an Wohnbauland für die Bauleitplanung in Flächengrößen zu fassen, ist die zukünftige Siedlungsdichte (Wohneinheiten WE bzw. Einwohner EW pro Hektar ha) aufgrund der örtlichen Verhältnisse, den voraussehbaren Bedürfnissen sowie den städtebaulichen Zielen der Kommune zu ermitteln und festzulegen.

2.1 Siedlungsdichte, städtebauliche Zieldichte

Die bestehende Siedlungsdichte variiert im Stadtgebiet zwischen dem zum Teil verdichteten Hauptort sowie den ländlich geprägten, weniger dicht bebauten Ortsteilen.

Für eine Prognose der zukünftigen Siedlungsdichte ist eine Analyse der zuletzt entwickelten bzw. geplanten Baugebiete hilfreich.

Im nördlichen Teil des Ortes Kemnath wurde zuletzt östlich der Wunsiedler Straße ein größeres Wohngebiet „An der Brückengasse“ entwickelt. Das überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaute Gebiet weist eine ungefähre Dichte von ca. 23 - 29 Einwohner pro Hektar auf. Für die Ermittlung wurde bei den Einzelgebäuden eine durchschnittliche Wohnungszahl von 1,25 zu Grunde gelegt.³

Der zuletzt entwickelte Bebauungsplan „Lohäcker“ in Kemnath mit ca. 12 Einfamilienhäusern wird bei einer vergleichbaren Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude und eine zukünftigen Belegungsdichte von 2,0-2,5 Einwohner pro Wohneinheit eine Dichte von 23 bis 29 Einwohner pro Hektar aufweisen.

Für den Baugebietstyp vorwiegend freistehenden Einfamilienhäuser am Hauptort sowie in den kleineren Ortsteilen ist somit von einer Siedlungsdichte von 23-29 Einwohner pro Hektar auszugehen.

In Kemnath wurde zuletzt auch das Baugebiet „Sonnenpark“ als vorhabenbezogene Bebauungsplan mit ausschließlich Mehrfamilienhäusern entwickelt. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit ist in diesem verdichteten Bebauungsgebiet mit einer Siedlungsdichte von ca. 110 Einwohnern pro Hektar zu rechnen.

Als gemischt genutztes Gebiet liegt in Kemnath hat die Innenentwicklungsfläche „Neues Leben an der Seepromenade Kemnath“ als städtebaulicher Entwurf vor. Die Auswertung der geplanten, städtebaulichen Kenndaten ergab im Plangebiet ca. 90 Wohneinheiten, bei einer Belegungsdichte von 2,0-2,5 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich auf insgesamt 4,5 ha eine zu erwartende Siedlungsdichte von 40-50 Einwohnern pro Hektar.

Eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern lässt sich nach Erfahrung der Stadtverwaltung nur am Hauptort Kemnath realisieren. Darüber hinaus ist in der Stadtverwaltung erkennbar, dass ein großer Teil der wohnungssuchenden bzw. bauwilligen Interessenten nur an Einfamilienhäusern interessiert ist.

Auch wenn dies aus allgemeinen, politischen Zielen zum Flächensparen und den Flächensparvorgaben des Baugesetzbuches bedauernd erscheint, hat die Stadt dennoch die ihr verfassungsrechtlich alleinig zugesicherte Kompetenz zur Entwicklung von Wohnbauflächen.

Die Stadt hat ihre städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung dabei nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB an den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung auszurichten.

Im Rahmen der vorliegenden Bedarfsprognose sind somit auch die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Kemnath mit zu berücksichtigen.

³ Statistik kommunal, eigene Berechnungen: die durchschnittliche Anzahl von Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden lag in den Jahren 2012 bis 2019 in 75-100 % der Fälle bei 1, nur in max. 25% der Fälle entstanden zwei oder mehr Wohnungen

Aus diesem Grund wird eine differenzierte Betrachtung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs in den jeweiligen Teilräumen des Stadtgebiets erforderlich:

- **25 – 30 EW/ha** in ländlichen Ortsteilen und bei vorwiegenden Ein- und Zweifamilienhausgebieten
- **40 -50 EW/ha** bei gemischter Nutzung, vorwiegend am Hauptort
- **ca. 100 EW/ha** bei ausschließlich Mehrfamilienhäusern im Geschößwohnungsbau mit 3 bis 4 Vollgeschossen in Teilbereichen des Hauptortes

2.2 Neubedarf Bevölkerungsentwicklung

2.2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Kommune

Der Einwohneranteil am Hauptort Kemnath beträgt mit knapp 3.500 Einwohnern gut 2/3 der Gesamteinwohnerzahl von knapp 5.500 Einwohnern im Gemeindegebiet.

Lediglich der Ort Waldeck weist mit gut 500 Einwohnern noch einen kleineren Einwohner-schwerpunkt innerhalb des ländlichen Gesamtgebietes auf. Die Einwohneranzahl der weiteren Ortsteile liegt deutlich darunter.

In den vergangenen gut 10 Jahren stieg die Bevölkerungszahl von 5.211 Einwohner zum 31.12.2011 auf 5.622 EW zum 31.12.2022. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von ca. 0,72 %/Jahr.

Bei Auswertung der statistischen Daten ist festzustellen, dass insbesondere in den vergangenen 10 Jahren der Anteil der Zugezogenen den Anteil der Fortgezogenen deutlich überwiegt.

Bei einem Prognosehorizont von 15 Jahren wäre bei linearer Fortentwicklung mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 10,8 % zu rechnen.

Dies entspricht einer Zunahme von ca. 600 Einwohnern.

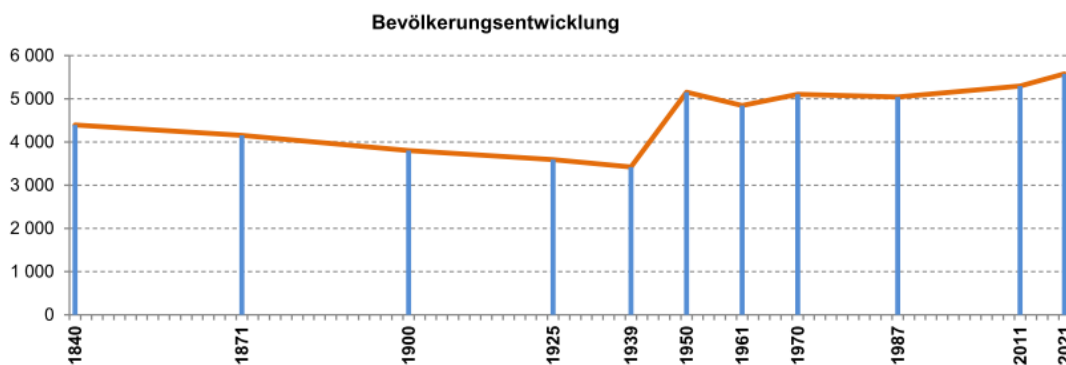


Abb.: Statistik kommunal 2022 Bevölkerungsentwicklung Stadt Kemnath

2.2.2 Statistische Prognose Kemnath

Die Bevölkerungsvorausberechnung gem. aktuell verfügbarem Demographiespiegel des statistischen Landesamtes prognostiziert eine gleichbleibende Bevölkerungszahl bis 2039:

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 494	889	3 499	1 106
2020	5 500	900	3 500	1 100
2021	5 500	900	3 500	1 200
2022	5 500	900	3 400	1 200
2023	5 500	900	3 400	1 200
2024	5 500	900	3 400	1 300
2025	5 500	900	3 400	1 300
2026	5 500	900	3 300	1 300
2027	5 500	900	3 300	1 400
2028	5 500	900	3 300	1 400
2029	5 500	900	3 200	1 400
2030	5 500	900	3 200	1 500
2031	5 500	900	3 200	1 500
2032	5 500	900	3 100	1 500
2033	5 500	900	3 100	1 600
2034	5 500	900	3 100	1 600
2035	5 500	800	3 100	1 600
2036	5 500	800	3 000	1 700
2037	5 500	800	3 000	1 700
2038	5 500	800	3 000	1 700
2039	5 500	800	3 000	1 700

Abb.: Bayerisches Landesamt für Statistik (August 2021), Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Kemnath

Die Vorausberechnung zeigt entgegen der linearen Fortschreibung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung ein gegenteiliges Bild. Aus der statistischen Vorausberechnung wäre kein Bevölkerungszuwachs zu erwarten, was anhand der bisherigen Daten nicht realistisch erscheint. Zudem dürfte diese Prognose auch nicht mehr aktuell sein.

2.2.3 Statistische Prognose Landkreis

Die Bevölkerungsvorausberechnung einzelner Gemeinden stellt insbesondere bei kleineren Kommunen keine verlässliche Prognose dar.

Auf Ebene des Landkreises besteht eine nicht mehr aktuelle Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2020. Hierbei wird für den Landkreis eine Abnahme von unter - 7,5 % bis zum Jahr 2038 gegenüber dem Jahr 2018 prognostiziert. Aufgrund der ländlichen Struktur und der Grenznähe des Landkreises dürfte die prognostizierte Bevölkerungsabnahme in den einzelnen Gemeinden sehr unterschiedlich ausfallen. Derzeit ist eine Tendenz zur Zentralisierung im Landkreis spürbar, da insbesondere die größeren Kommunen in den letzten Jahren eine Trendumkehr und somit z. T. auch Bevölkerungswachstum festgestellt haben.

2.2.4 Bewertung, Prognosespanne

Für das Mittelzentrum Kemnath mit dem guten Arbeitsplatzangebot dürfte ein Bevölkerungsrückgang nicht zu prognostizieren sein.

Das Ansetzen der statistischen Prognosedaten alleine ist fachlich nicht ausreichend. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass die der statistischen Prognose zu Grunde liegenden Faktoren zu stark von der zurückliegenden Einwohnerentwicklung beeinflusst sind, die wiederum sehr an die Verfügbarkeit von Wohnbauflächen gekoppelt ist.

Der noch vor einigen Jahren langfristig prognostizierte leichte Rückgang der Bevölkerung ist in der aktuellen Prognose nicht mehr beinhaltet.⁴

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik (2019), Demographiespiegel Kemnath

Auch die Orientierung an den Landkreisprognosen ist fachlich ebenso wenig ausreichend. Innerhalb des Landkreises sind unterschiedliche Zentralitätsentwicklungen erkennbar, die Auswirkungen auf die Bevölkerungsveränderung haben. Die Bevölkerungszunahme in den letzten Jahren ist ein Zeichen dafür, dass die strukturellen Bemühungen, gleichwertige Lebensbedingungen in Gesamtbayern zu schaffen bereits wirken. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen seit dem Jahr 2020 ist für Kemnath eine zunehmende Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung erkennbar. Demnach erscheint nach derzeitigem Stand eine lineare Weiterentwicklung der Zunahme über den Betrachtungszeitraum von gut 10 Jahren sachgerecht. Eine lineare Prognose anhand eines kürzeren Entwicklungszeitraums wäre zwar für eine kurz- bis mittelfristige Prognose begründbar, für einen längeren Zeitraum von mehr als 10 Jahren jedoch nicht vertretbar.

2.2.5 Ergebnis

Im Planungszeitraum von 15 Jahren ist eine Bevölkerungszunahme um ca. 600 Einwohner anhand einer linearen Weiterentwicklung aus den letzten gut 10 Jahren prognostizierbar.

2.3 Haushaltsstrukturveränderung

Ein steigender Wohnraumbedarf pro Einwohner und die zunehmende Zahl von Singlehaushalten bedingen eine Änderung der Haushaltsstrukturen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnbauflächen haben. Nachdem Gemeinden Bauleitpläne nach den voraussehbaren Wohnbedürfnissen der Bevölkerung aufzustellen haben, kann dieser Trend zu vermehrten Single- Haushalten, zu größeren Wohnraumflächen pro Person insbesondere aufgrund zunehmender Home-Office Tätigkeit sowie der gestiegenen Wohnraumsprüche hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse in Pandemiezeiten in der Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben.

Eine individuelle Bewertung der Belegungsdichte innerhalb des Gemeindegebiets ist somit erforderlich.

2.3.1 Bisherige Entwicklung Stadt Kemnath

Die Analyse anhand der statistischen Daten ergibt:

Entwicklung der Belegungsdichte:

Jahr	Einwohner EW	Wohneinheiten WE	Belegungsdichte EW/WE	Verringerung
31.12.2011	5.215	2.498	2,089	
31.12.2014	5.355	2.584	2,072	-
31.12.2016	5.398	2.631	2,052	
31.12.2018	5.508	2.673	2,061	
31.12.2019	5.494	2.729	2,013	
31.12.2021	5.578	2.767	2,016	
31.12.2022	5.622	2.784	2,019	
				-0,07/11 Jahre
2037	Prognose Szenario 1 *		ca. 1,924 EW/WE	
2037	Prognose Szenario 2**		ca. 1,971 EW/WE	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Genesis-Onlinedatenbank; eigene Berechnungen

*bei linearer Weiterentwicklung der durchschnittlichen Verringerung an Einwohner pro Wohneinheit

**bei degressiver, halbiertes Verringerung der Belegungsdichte

Bei einer angenommenen langjährig weiteren Abnahme nach **Szenario 1** bis zum Jahr 2037 ergibt sich im Planungszeitraum auf der Basis von ca. 2.784 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von $0,095 \times 2.784 = 265$ EW (Szenario mit gleichmäßig linearer Entwicklung entsprechend der vergangenen 11 Jahre).

Bei einer angenommenen degressiven Abnahme nach **Szenario 2** bis zum Jahr 2037 ergibt sich im Planungszeitraum auf der Basis von ca. 2.784 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von $0,048 \times 2.784 = 134 \text{ EW}$.

Andere Szenarien mit kürzeren Betrachtungszeiträumen wäre nicht fachgerecht, da zum einen eine langsame Reduzierung der Belegungsdichte insbesondere den Jahren 2011-2016 erkennbar war, bis zum Jahr 2018 eine geringfügige Zunahme der Belegungsdichte zu verzeichnen war, bis zum Jahr 2019 jedoch demgegenüber eine deutliche Reduzierung stattfand und in den letzten beiden Jahren eine Stagnation erkennbar ist.

Ein merkbar geänderter Trend zu weniger Singlehaushalten ist derzeit nicht erkennbar.

Bei der Wohnraumfläche pro Einwohner ist insbesondere durch die Pandemie und den Bedarf an zusätzlichen Wohnraum für Home Office-Arbeitsplätze keine zurückgehende Entwicklung zu erwarten.

Nachdem die Belegungsdichte in den statistischen Daten ohne Berücksichtigung des Lebensalters im gesamten Gemeindegebiet ermittelt wird, dürften demographisch bedingt geänderte Altersstrukturen eine nicht zu vernachlässigende Rolle spielen. Die zunehmend älter werdende Gesellschaft alleine ist für eine fachliche Bewertung dieses Aspekts nicht ausreichend.

Dieser Trend besteht schon seit vielen Jahren, sodass auch in den vergangenen 10 Jahren dieser Effekt bei der Entwicklung der Belegungsdichte wie auch bei der Bevölkerungsentwicklung eine Rolle spielte.

Zu bewerten wäre allenfalls, ob im Stadtgebiet eine überdurchschnittliche hohe Anzahl älterer Einwohner vorliegt.

Dabei ist jedoch festzustellen, dass mit einem Anteil von 21 % über 65-jähriger am Gesamtbevölkerungsanteil ein gegenüber dem Landkreis unterdurchschnittlicher Wert vorliegt (Landkreis Tirschenreuth: 23,1 % Anteil an über 65-jährigen)⁵.

Die Analyse ergibt auch, dass die Prognosen zur Entwicklung der Altersstruktur in den vergangenen 10 Jahren nicht eingetreten sind. Im Mai 2011 wurde für das Jahr 2019 eine absolute Zahl von 1.210 über 65-jähriger prognostiziert. Tatsächlich lag der Anteil mit 1.106 Einwohnern deutlich niedriger als prognostiziert⁶. Insofern ist momentan nicht erkennbar, dass die Zunahme der über 65-jährigen an weiterer Dynamik gewinnt. Andererseits prognostiziert der Demographiespiegel aus dem Jahr 2021 eine Zunahme der über 75-jährigen von derzeit knapp 600 auf dann gut 900 Personen.

Zu hinterfragen wäre, ob die zunehmende Überalterung, die im gesamten Landkreis sowie im gesamten Freistaat zu erwarten ist, einen quantifizierbaren Einfluss auf die Reduzierung der Belegungsdichte hat.

Einerseits ist davon auszugehen, dass bei zunehmender absoluter Anzahl der über 75-jährigen vermehrt Wohneinheiten frei werden könnten, die derzeit von einer einzigen Person bewohnt sind, die in diese Altersgruppe fallen wird. Andererseits ist damit eine quantifizierbare Zunahme von freierwerdenden Wohneinheiten auf dem Angebotsmarkt schwierig.

Der Annahme, dass durch die Überalterung und die dadurch ansteigende Belegung von nur einer Person pro Wohneinheit maßgeblich zur Reduzierung der Belegungsdichte beiträgt, steht die derzeitige Entwicklung derjenigen gegenüber, die aufgrund Familiengründungen, vermehrtem Home Office sowie der geänderten gesellschaftlichen Lebensweisen zukünftig mit einem größeren Anteil der Wohnfläche pro Einwohner leben werden.

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik (Juni 2021), Statistik kommunal 2020 für den Landkreis Tirschenreuth

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal und Demographiespiegel verschiedener Jahre

Aus fachlichen Gründen wäre es zumindest gerechtfertigt, bei der Bewertung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs aufgrund der Haushaltstrukturveränderung den Mittelwert der beiden Prognosen anzusetzen.

Damit wäre von einem Wohnraumbedarf für zukünftig ca. **200 Einwohner** zu rechnen.

Bei der Bewertung der Haushaltstrukturveränderung ist auch zu berücksichtigen, dass bei den zugrunde gelegten Daten des statistischen Landesamtes die im Gemeindegebiet wohnenden, nicht kasernierten Stationierungstreitkräfte nicht berücksichtigt werden. Würde man zum Beispiel zum 31.12.2019 die 167 nicht kasernierten Personen hinzuzählen, läge die tatsächliche Belegungsdichte bei 2,074 Einwohner pro Wohneinheit. Dieser Wert wäre im Rahmen der Bewertung der örtlichen Daten unter Berücksichtigung der überörtlichen Daten zu berücksichtigen.

2.3.2 Entwicklungsprognose Vergleichskommune und Landkreis

Anhand der vorhandenen, statistischen Daten lässt sich bei linearer Weiterentwicklung der Belegungsdichteentwicklung eine Reduzierung auf 1,92-1,97 Einwohner pro Wohneinheit im Stadtbereich prognostizieren. Zur Absicherung dieser Komponente im Rahmen der Bedarfsprognose dient ein Vergleich mit den Landkreisdaten sowie einer vergleichbaren, zentral örtlich als Mittelzentrum eingestuftem Kommune.

Im Landkreis Tirschenreuth lag die Belegungsdichte zum 31.12.2019 bei 72.046 Einwohner und 36.920 Wohneinheiten bei 1,951 Einwohner pro Wohneinheit.

Damit ist festzustellen, dass die durchschnittliche Belegungsdichte des ländlich geprägten Landkreises bereits unter der Belegungsdichte der Stadt Kemnath als Mittelzentrum und ehemaliger Kreisstadt liegt.

Ein Abgleich mit der ebenfalls als Mittelzentrum eingestuften Marktgemeinde Wiesau mit etwas geringerer Einwohnerzahl ergibt:

Die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit (Belegungsdichte) hat seit dem Jahr 2000 mit 2,10 bis Ende 2017 auf 1,88 Einwohner pro Wohneinheit abgenommen. In den vergangenen Jahren hat sich dieser Trend weiter verschärft. Seit dem Jahr 2014 betrug die jährliche Reduzierung der Belegungsdichte im Schnitt 0,0145 Einwohner pro Wohneinheit. Bei einer linearen Weiterentwicklung dieses Trends in den kommenden 7 Jahren wäre eine Belegungsdichte von dann 1,78 Einwohner pro Wohneinheit im Marktgemeindegebiet Wiesau anzunehmen.

Der Vergleich zeigt, dass die statistischen Prognosezahlen für die Stadt Kemnath unter Berücksichtigung der derzeitigen Landkreisdaten sowie der Vergleichskommunen auch unter besonderen Berücksichtigung der Stationierungstreitkräfte durchaus realistisch erscheinen.

2.4 Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf

Aus den statistischen Daten des Bayerischen Landesamtes ist erkennbar, dass im Stadtgebiet die Veräußerungsfälle von baureifen Land in den Jahren 2015-2018 zwischen 11 und 32 Veräußerungen schwankten.

Bei der Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen sind in den einzelnen Jahren starke Schwankungen erkennbar. Durchschnittlich wurden in den letzten 8 Jahren knapp 30 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Im letzten in der Statistik verzeichneten Jahr 2019 lag der Wert deutlich über dem Durchschnitt.

Dies lässt zwar auf eine zunehmende Dynamik in der Wohnbauflächenentwicklung im Stadtgebiet schließen, ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt lässt sich daraus jedoch nicht ableiten. Aus diesem Grund ist ein Zusatzbedarf für diese Komponente nach den statistischen Daten nicht ableitbar.

Jahr	Fertiggestellte Wohnungen
2012	41
2013	6
2014	14
2015	19
2016	29
2017	28
2018	14
2019	56
Durchschnitt	29

Abb.: Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2019

2.5 Ersatzbedarf

Diese Komponente umfasst einen nennenswerten Ersatz für Abriss und Umnutzung bestehender Gebäude.

Die Auswertung des städtebaulichen Entwicklungs- und Einzelhandelskonzept Kemnath zum Stand Oktober 2018 ergab keine nennenswerten, flächenrelevanten Abbruch- oder Umnutzungsflächen.

Die wenigen leer stehenden Einzelgebäude, die sich für den Abriss und die Umnutzung eignen, fallen innerhalb des gesamten Stadtgebietes flächenmäßig nicht ins Gewicht.

Ein Ersatzbedarf lässt sich insofern nicht darstellen.

2.6 Bilanz

	Wohnraumbedarf für Einwohner
Bevölkerungsentwicklung	600
Auflockerungsbedarf	200
Nachholbedarf	-
Ersatzbedarf	-
Summe	800

Im Mittel der Szenarien ergäbe sich für ca. 800 Einwohner in den kommenden 15 Jahren Wohnbauflächenbedarf.

2.7 Aktuelle Bedarfsanmeldungen

Bei der Stadtverwaltung dokumentierten sich zum Stand Juni 2021 insgesamt 72 ernsthafte Anfragen zur Wohnbebauung. Die Stadtverwaltung hat zuletzt auch eine Umfrage unter den Interessenten hinsichtlich der vorgesehenen Bauform vorgenommen. Hierbei hatten mit Ausnahme von einer einzigen Nennung alle Interessenten ausschließlich den Wunsch nach Einfamilienhäuser mit einer oder mehreren Wohneinheiten geäußert. Die Nachfrage nach Baugrundstücken hat auch im zweiten Halbjahr 2024 wieder zugenommen. Genaue Zahlen liegen derzeit nicht vor.

Daraus ließe sich ableiten, dass eine nach den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ausgerichtete Stadtentwicklung nahezu ausschließlich mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern erforderlich ist. Andererseits wurde das zuletzt als „Sonnenblick“ bezeichnete Baugebiet an der Berndorfer Straße mit vier 4-geschossigen Geschosswohnungen mit jeweils 12 Wohneinheiten realisiert und auch weitgehend verkauft.

Mit den umfangreichen Vormerkungen dokumentiert sich auch die Erfahrung der Stadtverwaltung, dass insbesondere in den letzten Jahren die Nachfrage nach Wohnbauflächen aus verschiedenen Gründen gestiegen ist.

Die anhaltende Niedrigzinsphase sowie die fehlenden Alternativen, neben der gesetzlichen Rente private Altersvorsorge risikoarm und ohne Ertragsverluste aufzubauen, dürfte neben dem pandemiebedingten, verstärkten Wunsch nach größeren Wohnungen mit Flächen für Homeoffice und ausreichend eigenem Garten zur mittelfristig anhaltenden Nachfragedynamik führen. Zudem ist auch erkennbar, dass aufgrund des Fachkräftemangels und der Integration von dauerhaft verbleibenden Schutzsuchenden und Geflüchteten zusätzlicher Wohnraumbedarf entstand, der auch Auswirkungen auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt auch in den ländlichen Regionen mit sich bringt.

Für die kommunale Bauleitplanung geht der Planungsgrundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie die Umwidmungssperre, die eine Entwicklung von Bauflächen auf bisher landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen nur dann ermöglicht, wenn es hierfür keine ausreichenden Möglichkeiten der Innenentwicklung gibt.

Eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung ist hieran auszurichten, im Rahmen der vorliegenden Bedarfsprognose werden die offensichtlich bestehenden Innenentwicklungspotentiale überschlägig ermittelt.

2.8 Innenentwicklungspotentiale

2.8.1 Bestand Baulücken

Die Stadt Kemnath verfügt über kein detailliertes, fortgeführtes Baulückenkataster.

Die überschlägige Ermittlung des Verfassers ergab 2021 ca. 80 Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten, wobei gegenüber der Bilanzierung durch die Stadtverwaltung hier nicht zwischen bereits verkauften und mit einer Baugenehmigung versehenen, zum Stand der Gutachtererstellung jedoch noch unbebauten Flächen unterschieden wurde.

Die bisherigen Bemühungen (in Form telefonischer Nachfragen) zur Aktivierung dieser weitgehend in Privateigentum liegenden Baulücken durch die Stadt Kemnath führte nicht zum Erfolg.

Eine schriftliche Anfrage an die Eigentümer ist noch nicht erfolgt, wird aber von Seiten der Stadt noch angestrebt.

Nach bisherigen Erfahrungen des Verfassers wird die Abgabebereitschaft bzw. der Anteil der zur Bebauung vorgesehenen Baulücken sehr gering bleiben und im Rahmen der Bedarfsprognose kaum ins Gewicht fallen.

Zudem ist ein erhöhter Wohnraumbedarf durch die Zuwanderung und die Flüchtlingsintegration zu erwarten. Die Staatsregierung hat hierzu einen Wohnungsbau-Pakt beschlossen. Auch wenn

diese zusätzlichen Wohnraumbestrebungen vorrangig in den größeren Städten zum Tragen kommen werden, ist eine Verschiebung der Wohnraumnachfrage zu erwarten. Die Wohnungsknappheit in den Ballungszentren wird weiterhin hoch sein, der derzeit vorhandene enorme Siedlungsdruck wird auch in den ländlichen Gemeinden zunehmen. Auch durch die derzeitige Pandemie ist keine wesentlich nachlassende Nachfrage nach Wohnbauparzellen feststellbar.

Dies könnte umgekehrt jedoch dazu führen, dass aufgrund fehlenden Wohnbaulandes der Entwicklungsdruck auf einzelne, bestehende, zum Teil unattraktiv liegende Baulücken größer wird.

Im Prognosezeitraum von 15 Jahren ist davon auszugehen, dass einzelne bisher unbebaute Baugrundstücke einer Wohnbebauung zugeführt werden. Nach Erfahrung des Verfassers ist von einem jährlichen Baulückenschluss von 1 bis 2 % auszugehen. Im Prognosezeitraum wäre somit von 15 - 30 % Baulückenschluss auszugehen.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² ergäbe sich insgesamt ein Baulückenpotenzial von ca. 4 ha. Bei Aktivierung von 15 - 30 % der Baulücken entstünde ein Angebot von ca. 0,6 bis 1,2 ha.

Für die Bedarfsprognose kann ein gerundeter Mittelwert von **1 ha aktivierbaren Baulückenpotenzial** angesetzt werden.

Nachdem es sich vorwiegend um Einzelbaulücken handelt, dürfte für die Aktivierung weit überwiegend Einzelhausbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern infrage kommen. Bei einer durchschnittlichen Wohneinheitenzahl von 1,25 pro Wohngebäude ist bei rechnerisch ca. 18 Wohneinheiten Wohnraumpotenzial für ca. **40 Einwohner** anzunehmen.

2.8.2 Realisierbare Innenentwicklungspotentiale, Umnutzungen

Nennenswerte Flächenpotenziale für eine realistische Innenentwicklung befinden sich nur am Hauptort Kemnath im Bereich des „Brauhausareals“ der Flächen zwischen Stadtweiher und Jahnstraße. Für diesen Bereich besteht bereits ein städtebaulicher Entwurf „Neues Leben an der Seepromenade Kemnath“ mit einer Flächengröße von ca. **4,5 ha**.

Die im städtebaulichen Entwurf angegebenen Kenndaten gehen von einem Entwicklungspotenzial von ca. 90 Wohneinheiten in gemischter Nutzung aus. Das gesamte Areal umfasst neben den vorgesehenen Wohnnutzungen insbesondere auch Geschäftshäuser, Beherbergungs- und Hotelbetriebe sowie ergänzende Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und Praxen.

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,0 - 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit besteht in diesem Bereich ein Potenzial für ca. **200 Einwohnern**.

2.8.3 Bilanz Innenentwicklungspotentiale

Das Potenzial der Innenentwicklung für den Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren umfasst somit Wohnraum für **240 Einwohner** aus aktivierbaren Baulücken und Innenentwicklungspotentialen. Somit könnte ca. ein Drittel des Wohnbaulandbedarfs über Innenentwicklung abgedeckt werden.

2.9 Verbleibender Wohnbauflächenbedarf für Neuentwicklung

Für den Neubedarf ist zwischen dem Hauptort Kemnath mit den realisierbaren Möglichkeiten verdichteten Geschosswohnungsbau und den ländlichen Ortsteilen zu unterscheiden.

In den kleineren, ländlich geprägten Ortsteilen besteht für nennenswerten Geschosswohnungsbau aufgrund der strukturellen Voraussetzungen, der städtebaulichen Situation und angemeldeten Wohnbedürfnissen/Vorstellungen zu den Haustypen kein Bedarf.

2.9.1 Ort Kemnath

Die Abfrage der Wohnungssuchenden und Bauwilligen durch die Stadtverwaltung ergab, dass im gesamten Gemeindegebiet weit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser nachgefragt sind.

Um den allgemeinen Planungsleitlinien des flächensparenden Bauens zu entsprechen, hat die Stadt Kemnath Möglichkeiten für flächensparende Bauformen in Form von Geschosswohnungsbau und gemischt genutzten, mehrgeschossigen Bauformen geprüft.

An der Berndorfer Straße entstand zuletzt mit dem Baugebiet „Sonnenblick“ auf einer geeigneten Fläche verdichteter Geschosswohnungsbau. Weitere verdichtete Bauformen mit mehr als zwei Vollgeschossen sowie von freistehender Einzelhausbebauung abweichender, aneinandergereihter Bebauung ist für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Neues Leben an der Seepromenade“ vorgesehen.

Auf diese beiden Baugebieten beschränkt sich aus Sicht der Stadt das nachfrageorientierte Angebot verdichteten Geschosswohnungsbaus.

Um eine ausgewogene Entwicklung zwischen dem Hauptort und dem kleineren Ortsteilen langfristig zu gewährleisten, sollte sich die Wohnbauflächenentwicklung in etwa an der derzeitigen Einwohnerverteilung orientieren.

Mit einem Einwohneranteil von ca. $\frac{2}{3}$ am Hauptort besteht entsprechend der Bedarfsprognose ein Bedarf für $800 \text{ EW} \times \frac{2}{3} = \text{ca. } 530$ Einwohner.

Nach Abzug des Potenzials für ca. 200 Einwohner im Entwicklungsbereich Seepromenade verbleibt somit ein neuer Entwicklungsbedarf von ca. 330 Einwohner.

Berücksichtigt man noch einen aktivierbaren Baulückenschluss von $\frac{2}{3} \times 40 \text{ EW}$, ergibt sich ein weiteres Innenentwicklungspotentiale von ca. 30 EW.

Für neue Entwicklungsflächen verbleibt somit ein Bedarf für $\text{ca. } 330 - 30 = 300$ Einwohner.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-40 Einwohnern pro Hektar besteht somit ein **Wohnbauflächenbedarf** von im Mittel **ca. 7,5 - 10 ha am Hauptort**.

Aufgrund der Prognoseunsicherheit für den längerfristigen Bedarf ist eine Abweichung vom ermittelten Mittelwert von bis zu +/- 40 % fachlich begründbar.

2.9.2 Ortsteile

Für die Ortsteile besteht eine rechnerische Bedarf von $\frac{1}{3} \times 800 \text{ EW} = 270 - 10 \text{ EW}$ (aktivierbare Baulücken) = 260 Einwohner.

Bei einer Siedlungsdichte von 25 - 30 Einwohnern pro Hektar ergibt sich somit für die **Ortsteile** ein Wohnbauflächenbedarf von **ca. 8,7 - 10,4 ha**.

Waldeck umfasst ca. $\frac{1}{4}$ alle Einwohner der Ortsteile. Insofern wäre für diesen Ort eine Bauflächenentwicklung im Umfang von ca. **2,2 - 2,6 ha** sachgerecht.

Eine weitere Differenzierung nach Ortsteilen analog anteiliger Bevölkerung erscheint kaum sachgerecht, da mit Ausnahme des Ortes Waldeck keine größeren Ortschaften vorliegen.

Vielmehr sollte sich die tatsächliche Wohnbauflächenentwicklung in den kleineren Ortsteilen an den strukturellen Voraussetzungen und an einer wirtschaftlichen Erschließung orientieren.

Für die restlichen Ortsteile verbleibt somit insgesamt ca. **6 - 8,2 ha** Wohnbauflächenbedarf.

Aufgrund der Prognoseunsicherheit für den längerfristigen Bedarf ist eine Abweichung vom ermittelten Mittelwert von bis zu +/- 40 % fachlich begründbar.

Bei der zukünftigen Bauleitplanung ist insbesondere in den ländlichen Ortsteilen zu berücksichtigen, dass häufig innerhalb von Mischgebieten, Dorfgebieten oder dörflichen Wohngebieten eine gemischte Nutzung vorliegen dürfte, sodass sich der tatsächliche Wohnbauflächenbedarf etwas erhöht.