

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Baugebiet Neusteinreuth“

Begründung (Teil D)



Stadt Kemnath

1. Bürgermeister Roman Schäffler

Stadtplatz 38

95478 Kemnath

Planverfasser:

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

Zur Fassung vom 02.01.2023

Verfahren nach §13b BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebiets	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.2.1	Bauplanungsrecht.....	5
1.2.2	Schutzgebiete, kartierte Biotope.....	7
1.3	Verfahrenswahl	7
2.	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	8
2.1	Siedlungsdichte, städtebauliche Zieldichte	8
2.2	Neubedarf aus Bevölkerungsentwicklung	9
2.2.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Kommune	9
2.2.2	Statistische Prognose Kemnath.....	10
2.2.3	Statistische Prognose Landkreis	10
2.2.4	Bewertung, Prognosespanne	11
2.2.5	Ergebnis Gemeindegebiet.....	12
2.3	Bedarf aus Haushaltsstrukturveränderung	12
2.3.1	Bisherige Entwicklung Stadt Kemnath.....	12
2.3.2	Entwicklungsprognose Vergleichskommune und Landkreis, demografische Aspekte	12
2.4	Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf	13
2.5	Ersatzbedarf	14
2.6	Bilanz des Wohnbauflächenbedarfs	15
2.7	Aktuelle Bedarfsanmeldungen	15
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
2.10	Erforderlichkeit des Bebauungsplanes in Neusteinreuth	18
3.	Konzeption, Festsetzungen und bauliche Gestaltung	19
4.	Ziele der Raumordnung	21
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm	21
4.1.2	Regionalplan.....	22
5.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	22
5.1	Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	22
5.1.1	Verkehr	22
5.1.2	Entwässerung	23
5.1.3	Weitere Sparten.....	23
5.1.4	Brand- und Katastrophenschutz.....	23
5.2	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	24
5.3	Denkmalschutz	24

5.4	Immissionsschutz	24
6.	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	24
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	28
7.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	28
7.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen	28
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
7.3	Artenschutzrechtliche Belange	28

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Planungsflächen liegen am westlichen Ortsrand von Neusteinreuth im Stadtgebiet Kemnath.

Die Fläche ist von drei Seiten her bereits bebaut. Im Süden und Westen grenzen Wohnbebauungen an den Planungsbereich an. Im Norden befinden sich neben Wohngebäuden, eine ehemalige Autowerkstatt sowie eine Pferdekoppel. Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an.



Übersichtslagenplan TK mit Lage der Planungsfläche, o. M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die bisher unbebauten Flächen des Geltungsbereiches wurden bislang überwiegend als Intensivgrünland genutzt.

Die Planungsfläche steigt nach Osten hin etwas an.

Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 10.902 m² und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (Bauparzellen)	8.725 m ²	80%
Öffentliche Verkehrsfläche	890 m ²	8 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Öffentlicher Flur und Waldweg	498 m ²	5 %
Flächen mit Pflanzbindung für Bäume, Hecken, etc.	788 m ²	7 %
Gesamt	10.902 m²	100 %

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

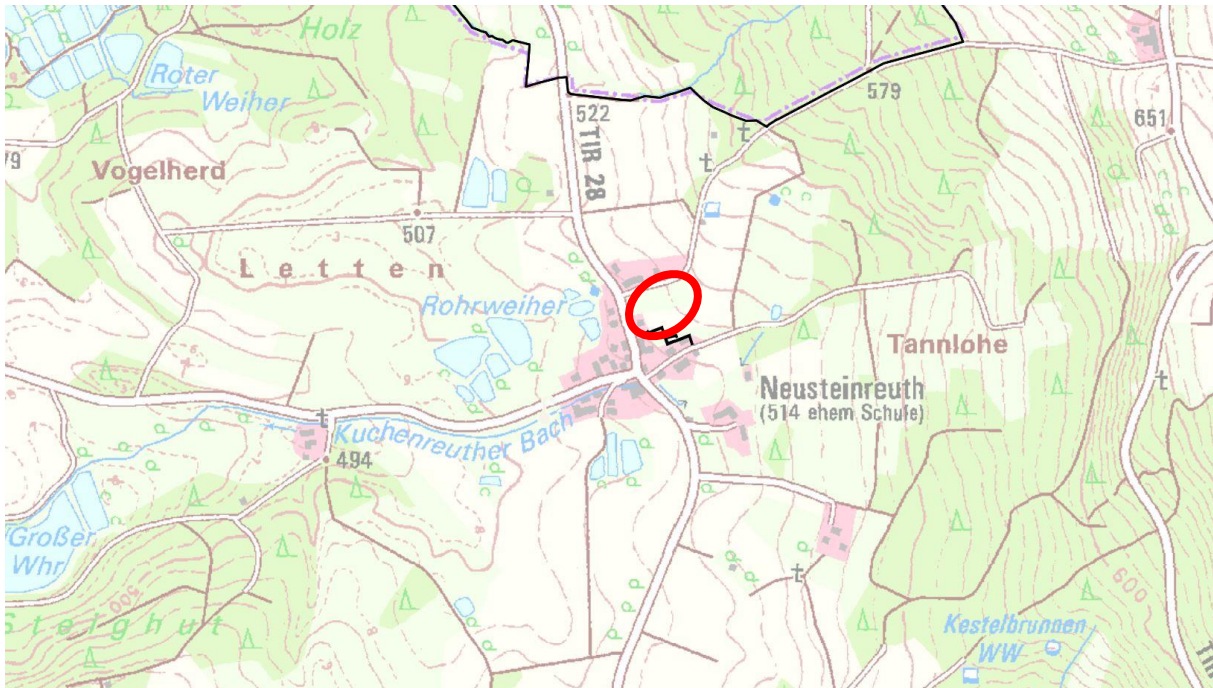
1.2.1 Bauplanungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

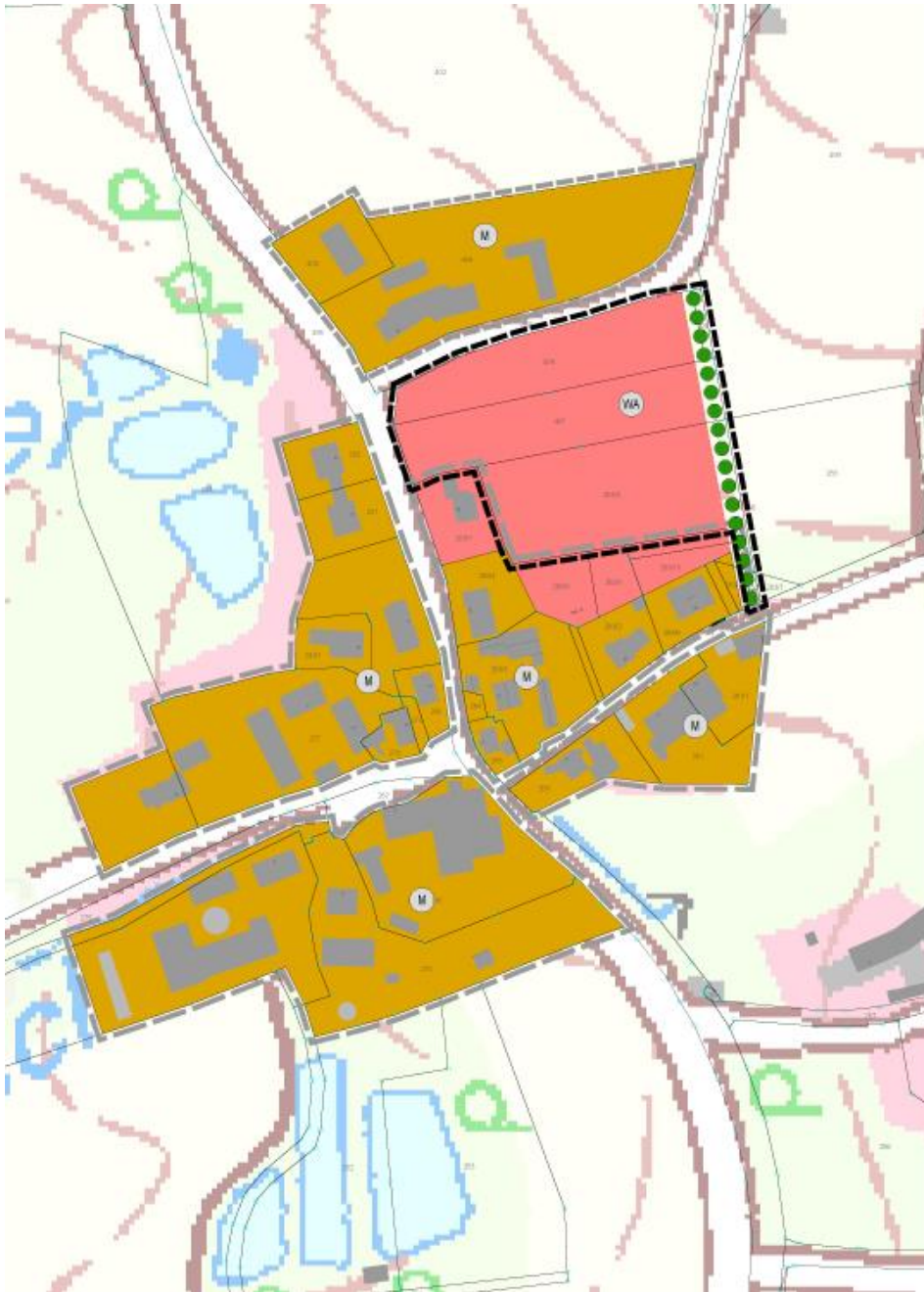
Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist es derzeit nicht erforderlich den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern.

In Zukunft ist jedoch eine Deckblattänderung denkbar, weshalb bereits ein Anpassungsblatt erstellt worden ist, welches im Zuge einer künftigen Überarbeitung des Flächennutzungsplans mit integriert wird.

Der Flächennutzungsplan wird künftig i.S. des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.



Lage der Geltungsbereiche im Flächennutzungsplan der Stadt Kemnath



Darstellung der Berichtigung (schwarzer Geltungsbereich) des Flächennutzungsplanes der Stadt Kemnath nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.2.2 Schutzgebiete, kartierte Biotope

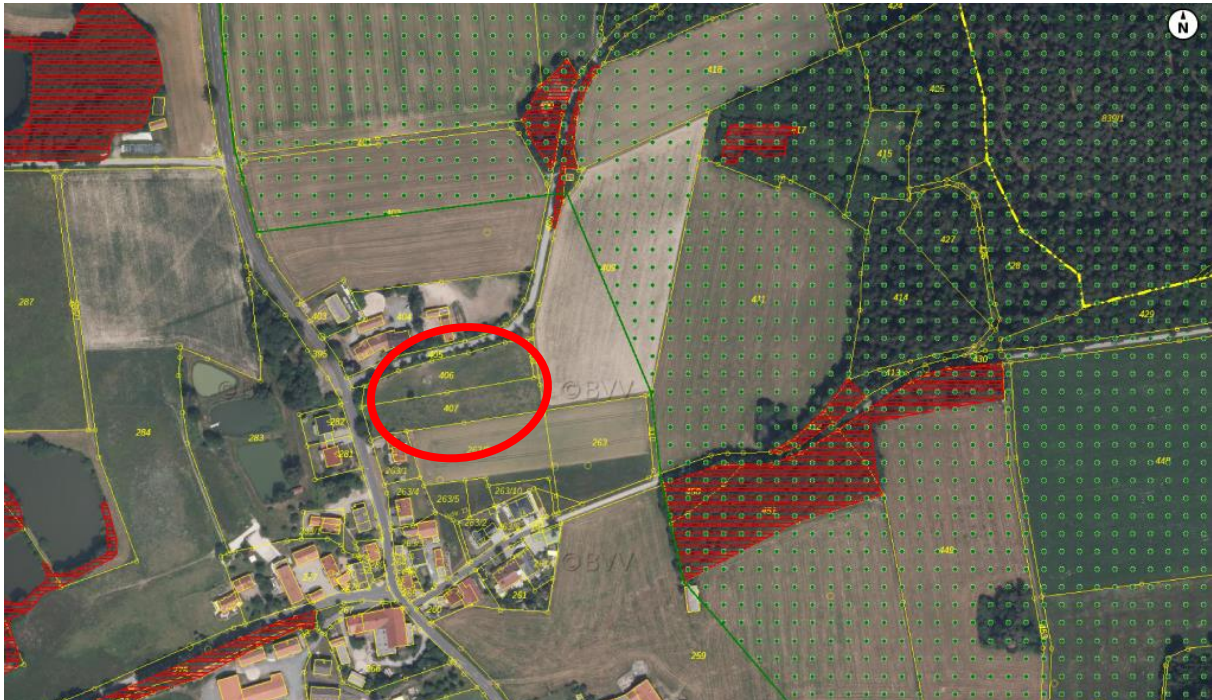


Abbildung Geltungsbereich mit kartierten Biotopen (rot schraffiert) und Landschaftsschutzgebiet (grün)

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich mehrere Biotope.

80 m östlich des Geltungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00568.01) innerhalb des Naturparks Steinwald.

Da sich die Planung gut in den bestehenden Ort integriert, sind keine Beeinträchtigungen durch den vorliegenden Bebauungsplan erkennbar.

1.3 Verfahrenswahl

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus hat die Bundesregierung im Mai 2017 im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen und des Weiteren befristet bis 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren ermöglicht.

Ziel ist es, der erheblich gestiegenen Wohnbauflächennachfrage, insbesondere in den prosperierenden Ballungszentren und den angrenzenden Einzugsbereichen zu entsprechen. Insbesondere im Einzugsbereich des Oberzentrums Tirschenreuths übersteigt seit einigen Jahren die Nachfrage dem bestehenden Angebot. Auch in der Stadt Kemnath ist dieser Nachfragedruck zuletzt deutlich gestiegen, was die Stadt zu vermehrten Bemühungen zur Schaffung von Wohnraum veranlasst.

Die Plangebiete liegen im Außenbereich, im Anschluss an eine im Zusammenhang bebaute Ortschaft.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von weniger als 10.000 m² festgelegt. Der Bereich des allgemeinen Wohngebiets umfasst ca. 8.725 m². Bei einer zulässigen GRZ von 0,4 ergibt dies eine überbaubare Fläche von ca. 3.490 m².

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach

§ 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung

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.

Die Stadt Kemnath hat deshalb im Jahr 2021 ein Wohnbauflächenbedarfsanalyse für das gesamte Stadtgebiet erstellt, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegt.

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.¹ 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 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.

¹ 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

Auch wenn dies aus allgemeinen, politischen Zielen zum Flächensparen und den Flächensparvorgaben des Baugesetzbuches bedauernswert 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.

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 aus 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 gut 5.200 Einwohner auf ca. 5.500 Einwohner. Bei Auswertung der statistischen Daten ist festzustellen, dass insbesondere in den vergangenen 10 Jahren der Anteil der Zugezogenen den Anteil der Fortgezogenen deutlich überwiegt.

Der Bevölkerungszuwachs betrug über einen längeren Betrachtungszeitraum von knapp 10 Jahren durchschnittlich gut 0,5 % pro Jahr.

Bei einem Prognosehorizont von 15-20 Jahren wäre bei linearer Fortentwicklung mit einem Bevölkerungszuwachs von 7,5 bis 10 % zu rechnen.

Dies entspricht einer Zunahme von ca. 400-550 Einwohnern (Szenario 1).

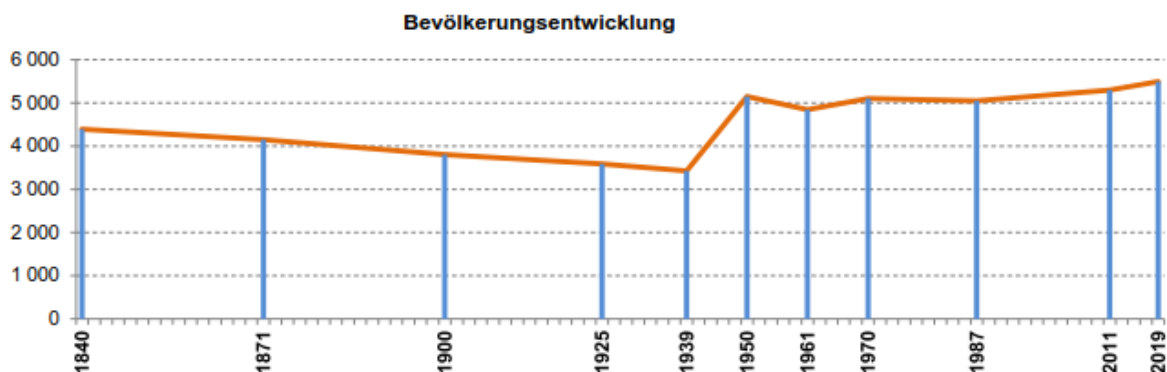


Abb.: Statistik kommunal 2019, Bevölkerungsentwicklung Stadt Kemnath

Die aktuellen Daten des Einwohnermeldeamtes zeigten zum 1.1.2020 5.469 Einwohner, zum 1.1.2021 5.488 Einwohner. Dies entspricht einem Wachstum von ca. 0,35 % im vergangenen Jahr.

Bei einer linearen Weiterentwicklung entspräche dies einer Zunahme von knapp 300 bis knapp 400 Einwohner im Planungszeitraum von 15-20 Jahren (Szenario 2).

2.2.2 Statistische Prognose Kemnath

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demographiespiegels des statistischen Landesamtes prognostiziert eine gleichbleibende Bevölkerungszahl bis 2033, danach eine leichte Abnahme auf 5.400 Einwohner bis zum Jahr 2037:

Datenblatt 09 377 129 Kemnath

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	5 414	904	3 473	1 037
2018	5 500	900	3 500	1 100
2019	5 500	900	3 500	1 100
2020	5 500	900	3 500	1 100
2021	5 500	900	3 400	1 100
2022	5 500	900	3 400	1 200
2023	5 500	1 000	3 400	1 200
2024	5 500	1 000	3 300	1 200
2025	5 500	1 000	3 300	1 200
2026	5 500	1 000	3 300	1 300
2027	5 500	1 000	3 200	1 300
2028	5 500	1 000	3 200	1 300
2029	5 500	1 000	3 200	1 300
2030	5 500	1 000	3 100	1 400
2031	5 500	1 000	3 100	1 400
2032	5 500	1 000	3 100	1 400
2033	5 500	1 000	3 000	1 400
2034	5 400	900	3 000	1 500
2035	5 400	900	3 000	1 500
2036	5 400	900	3 000	1 500
2037	5 400	900	3 000	1 500

Die Vorausberechnung zeigt entgegen der linearen Fortschreibung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung ein gegenteiliges Bild. Aus der statistischen Vorausberechnung wäre kein Bevölkerungszuwachs zu erwarten (Szenario 3).

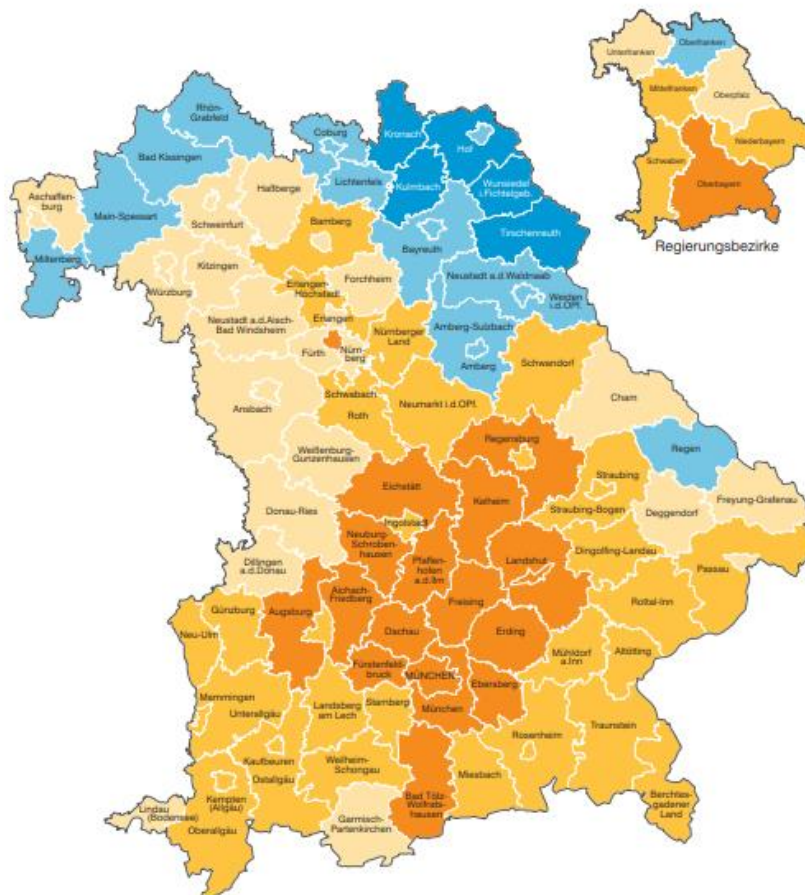
2.2.3 Statistische Prognose Landkreis

Die Bevölkerungsvorausberechnung einzelner Gemeinden stellt insbesondere bei kleineren Kommunen keine verlässliche Prognose dar. Eine sachgerechte Beurteilung des Wohnbauflächenbedarfs kann unter Berücksichtigung weiterer Strukturdaten der Gemeinde sowie insbesondere der überörtlichen Einordnung erfolgen.²

Auf Ebene des Landkreises besteht eine 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:

² Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Auslegungshilfe für die landesplanerische Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen vom 7.1.2020

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent



Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent	Häufigkeit	Größte Abnahme: Lkr Kronach -11,8 %
unter -7,5 „stark abnehmend“	5	Größte Zunahme: Lkr Dachau +12,4 %
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	15	Bayern: +4,0 %
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	25	
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	33	
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	18	

Abb.: Bevölkerungsprognose Landkreis Tirschenreuth (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Stand 2020)

Die Landkreis-Prognose zeigt ein deutlicheres Bild des statistisch prognostizierten Bevölkerungsrückgangs im Landkreis. Aufgrund der ländlichen Struktur und der Grenznähe des Landkreises dürfte die prognostizierte Bevölkerungsabnahme in den einzelnen Gemeinden sehr unterschiedlich ausfallen.

Andererseits ist die Tendenz zur Zentralisierung bereits 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 längerfristiger, deutlicher Bevölkerungsrückgang nicht zu erwarten 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.

Auch die ausschließliche 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.

Dennoch ist davon auszugehen, dass eine lineare Weiterentwicklung der Bevölkerungszunahme in den vergangenen 10 Jahren nicht gesichert stattfinden muss.

2.2.5 Ergebnis Gemeindegebiet

Szenario 1 mit weiterhin linearer Bevölkerungszunahme um ca. **400 - 550 Einwohner**

Szenario 2 mit reduzierten Bevölkerungszunahme um ca. **300 - 400 Einwohner**

Szenario 3 mit gleichbleibender oder leicht rückgängiger Bevölkerungsentwicklung, hier wäre aus der Komponente kein Wohnbauflächenbedarf ableitbar.

2.3 Bedarf aus 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.

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	
				-0,076/8 Jahre
2036	Prognose*		ca. 1,871 EW/WE	-0,0095/Jahr
2041	Prognose*		ca. 1,823 EW/WE	-0,0095/Jahr

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

*bei linearer Weiterentwicklung der durchschnittlichen Verringerung an Einwohner pro Wohneinheit

Bei einer angenommenen langjährig weiteren Abnahme bis zu den Jahren 2036-2041 ergibt sich im Planungszeitraum eines gesamtörtlichen Konzepts auf der Basis von ca. 2.729 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von $0,0095 \times 15-20 \times 2.729 = 389 - 519$ EW, **gerundet 400 bis 500 EW** (Szenario mit gleichmäßig linearer Entwicklung entsprechend der vergangenen 8 Jahre).

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 dementsprechend eine deutliche Reduzierung stattfand.

2.3.2 Entwicklungsprognose Vergleichskommune und Landkreis, demografische Aspekte

Anhand der vorhandenen, statistischen Daten lässt sich bei linearer Weiterentwicklung der Belegungsdichteentwicklung eine Reduzierung auf 1,82-1,87 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 eingestuftem 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 Marktgemeindeggebiet Wiesau anzunehmen.

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

Nachdem der Trend bereits seit vielen Jahren trotz älter werdender Bevölkerung anhält, ist eine direkte Relation zwischen alternder Bevölkerung und nachlassender Reduzierung der Belegungsdichte (z. B. durch vermehrtes Freiwerden ehemals großer Wohnhäuser, die zuletzt nur von einer Person bewohnt wurden) nicht erkennbar. Es ist auch nicht erkennbar, dass die zunehmende Zahl von seniorenrechtlichen, kleinen Wohnungen mit zunehmendem Durchschnittsalter der Bevölkerung zur Trendumkehr bei der Belegungsdichte führt. Vielmehr ist gerade im ländlichen Bereich bekannt, dass Senioren so lange wie möglich in ihrem eigenen Haus in vertrauter Umgebung wohnen bleiben. Mit den zunehmenden Möglichkeiten des mobilen Unterstützungsangebote ist auch hier im ländlichen Raum nicht unbedingt von erheblichen Änderungen auszugehen.

Nachdem Gemeinden nach den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung Bauleitplanungen erstellen sollen, kann der Aspekt der Haushaltstrukturveränderung trotz den allgemein politischen Zielen des Flächensparens und dem damit verbundenen Aufforderungen von Seiten der Landesplanungsbehörde, diese Komponente nur sehr zurückhaltend anzusetzen, nicht unberücksichtigt bleiben.

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 des Wohnbauflächenbedarfs

Szenario 1: Anhaltend lineare Entwicklung

	Wohnraumbedarf für Einwohner
Bevölkerungsentwicklung	400 - 550
Auflockerungsbedarf	400 - 500
Nachholbedarf	-
Ersatzbedarf	-
Summe	800 – 1.050

Szenario 2: Reduzierte, moderate Entwicklung

	Wohnraumbedarf für Einwohner
Bevölkerungsentwicklung	300 - 400
Auflockerungsbedarf	400 - 500
Nachholbedarf	-
Ersatzbedarf	-
Summe	700 – 900

Szenario 3: Entwicklung ohne Bevölkerungszuwachs

	Wohnraumbedarf für Einwohner
Bevölkerungsentwicklung	-
Auflockerungsbedarf	400 - 500
Nachholbedarf	-
Ersatzbedarf	-
Summe	400 – 500

Im Mittel der drei Szenarien ergäbe sich für ca. 725 Einwohner in den kommenden 15 bis 20 Jahren Wohnbauflächenbedarf für das gesamte Gemeindegebiet.

2.7 Aktuelle Bedarfsanmeldungen

Bei der Stadtverwaltung dokumentieren sich zum Stand Juni 2021 zu Planungsbeginn 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 mehrerer Wohneinheiten geäußert.

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. Aus diesem Grund ist es nicht sachgerecht, die zukünftige Städtebaupolitik hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung am Szenario 3 (keine Bevölkerungszunahme) auszurichten.

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 sowie durch die aktuelle Flüchtlingswelle durch den Ukraine-Krieg zusätzlicher Wohnraumbedarf entstand und noch entsteht, 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 überschlüssig ermittelt.

2.8 Innenentwicklungspotentiale

2.8.1 Bestand Baulücken

Die Stadt Kemnath verfügt über kein detailliertes, fortgeführtes Baulückenkataster.

Nach Zählungen der Stadtverwaltung befindet sich in Kemnath derzeit 58 unbebaute Baugrundstücke, die jedoch nicht zum Verkauf stehen.

Die überschlägige Ermittlung des Verfassers ergab 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 Pandemie ist keine wesentlich nachlassende Nachfrage nach Wohnbauparzellen im ländlichen Raum 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 15-20 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 15-40 % Baulückenschluss auszugehen.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² ergäbe sich insgesamt ein Baulückenpotenzial von ca. 4 ha. Bei Aktivierung von 15-40 % der Baulücken entstünde ein Angebot von ca. 0,6 bis 1,6 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 für das gesamte Gemeindegebiet 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 $725 \text{ EW} \times \frac{2}{3} = \text{ca. } 480$ Einwohner.

Nach Abzug des Potenzials für ca. 200 Einwohner im Entwicklungsbereich Seepromenade verbleibt somit ein neuer Entwicklungsbedarf von ca. 280 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 $\text{ca. } 280 - 30 = 250$ Einwohner.

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

Aufgrund der Prognoseunsicherheit für den längerfristigen Bedarf ist eine Abweichung vom ermittelten Mittelwert von bis zu $\pm 40\%$ fachlich begründbar.

2.9.2 Ortsteile

Für die Ortsteile besteht eine rechnerische Bedarf von $\frac{1}{3} \times 725 \text{ EW} = 240 - 10 \text{ EW}$ (aktivierbare Baulücken) = 230 Einwohner.

Bei einer Siedlungsdichte von 25 - 30 Einwohnern pro Hektar ergibt sich somit für die **Ortsteile** ein Wohnbauflächenbedarf von **ca. 8 - 9 ha**.

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.

Waldeck umfasst ca. $\frac{1}{4}$ aller Einwohner der Ortsteile. Insofern wäre für diesen Ort eine Bauflächenentwicklung im Umfang von ca. 2 - 2,5 ha sachgerecht.

Aufgrund der Prognoseunsicherheit für den längerfristigen Bedarf ist eine Abweichung vom ermittelten Mittelwert von bis zu $\pm 40\%$ 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.

2.10 Erforderlichkeit des Bebauungsplanes in Neusteinreuth

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der gestiegenen und konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet und auch am Ort Neusteinreuth.

Die Stadt Kemnath hat in den letzten Jahren Baurecht vorrangig durch das Aufstellen von Bebauungsplänen auf Flächen im Eigentum der Stadt geschaffen. Nun sollen gerade die kleineren Gemeindeteile wie Neusteinreuth eine städtebauliche Neuentwicklung ermöglicht werden. Der Stadt liegen bereits konkrete Anfragen für Bauplätze im Gemeindeteil Neusteinreuth vor.

Für eine konkrete zeitnahe Bebauung stehen unbebaute Flächen im Siedlungszusammenhang auch aufgrund derzeit nicht abgabebereiter Eigentümer nicht zur Verfügung.

Ziel der Bauleitplanung mit 10 Parzellen ist eine moderate Entwicklung eines Wohngebietes im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen zur Bereitstellung von Bauflächen für den konkret bestehenden Bedarf.

Dabei wird der Ortsrand von Neusteinreuth in einem Bereich im Nordosten erweitert und arrondiert.

Entsprechend der Intention des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 11.06.2013 sollen neue Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten und mit „einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel“ (Nachhaltige Siedlungsentwicklung, Ziele und Grundsätze, S. 56) entwickelt werden. Die vorliegende Bauleitplanung entwickelt Wohnbauflächen im direkten Anschluss an bestehende Wohnnutzungen und in Anbindung an bestehende Verkehrsflächen.

Innerhalb des Ortes Neusteinreuth sind kaum freie Bauflächen und damit Baulücken vorhanden. Diese befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Deren Eigentümer sind entweder nicht abgabebereit oder wollen selbst demnächst mit einer Bebauung beginnen. Damit stehen den ortsansässigen Bauinteressenten aktuell kaum freie Bauparzellen zur Verfügung. Um dennoch der wachsenden Nachfrage zu begegnen, und die Infrastruktureinrichtungen auch langfristig sicherstellen und auszulasten ist die Stadt Kemnath gefordert, neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Anschluss an bestehende Infrastruktureinrichtungen gesichert. Damit sind die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und bodenschonende Erschließung sowie eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben.

Ziel ist es, den nordöstlichen Ortsrand Neusteinreuths durch eine Bebauung im erforderlichen Umfang entsprechend den vorliegenden Anfragen zu ergänzen.

Mit einem Anteil von ca. 1/8 bis 1/9 des gesamten prognostizierten Bedarfs für die ländlichen Ortsteile entspricht die Planungsfläche somit einer bedarfsgerechten Planung, da der Ort Neusteinreuth zu den 8-9 größeren Ortsteilen im gesamten Gemeindegebiet zählt.

3. Konzeption, Festsetzungen und bauliche Gestaltung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz im Anschluss an die vorhandenen Dorfgebiete sowie dem ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen. Aufgrund der geringen Bedeutung des Ortes für die Bereitstellung zentraler Einrichtungen war es nicht erforderlich, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oder im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zuzulassen.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 um flächensparendes Bauen zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan lässt Einzelhäuser mit offener Bauweise zu und passt sich damit an die städtebauliche Situation und die Nachfrage vor Ort an.

Für die Einzelhäuser sind max. 2 Vollgeschosse unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Struktur zulässig. Um das neue Planungsgebiet an die bisherige im Ortsbereich vorherrschende Situation anzupassen, sind maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Die Zulässigkeit der Dachformen wurde den umliegenden Häusern entsprechend auf steile und flache Sattel- und Walmdächer beschränkt, um das historische Ortsbild von Neusteinreuth zu erhalten und eine städtebauliche ansprechende Entwicklung sicher zu stellen.

Aufgrund der neuen Ortsrandarrondierung im Osten vom Ortsteil Neusteinreuth soll eine 8 m breite Ortsrandeingrünung entstehen.

Erschlossen werden die Bauparzellen von Norden her, über einen Erschließungsstich welcher an der Kreisstraße TIR 28 anschließt.

Im Osten des Baugebiets ist eine größere Wendefläche vorgesehen. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein öffentlicher Flur- und Waldweg in Richtung Süden verlängert.

Um den Landwirten auch weiterhin die Zufahrt auf ihre landwirtschaftlichen Flächen zu ermöglichen, wird der bestehende öffentliche Flur- und Waldweg auf der Flur Nr. 408 nach Süden hin, bis zur Fläche der Flur Nr. 263/12 verlängert. In diesem Zuge werden 53 m², der insgesamt 320 m² großen Ausgleichsfläche auf den Flur Nummern 263/11, 263/12 und 263/7, herausgenommen. Diese werden im Zuge der Planung innerhalb des Geltungsbereichs durch die Festsetzung einer 8 m breiten Ortsrandeingrünung kompensiert.

Für die Hauptgebäude gelten die Abstandflächen verrichten des Art. 6 BayBO.

Die Festlegung der zulässigen Wandhöhen orientiert sich am Baubestand in der Umgebung und dient dem Ziel, als angepasste Bauformen sicherzustellen.

Aufgrund des geneigten Geländes war es zudem erforderlich, eine vom Abstandsflächenrecht abweichende Tiefe von Abstandsflächen bei Grenzgaragen vorrangig zuzulassen.

Damit soll sichergestellt werden, dass bei Höhenanpassung der Garage an die hergestellte Erschließungsstraße sowie die sich aus der Höhensituation sinnvoll ergebende EFOK des Hauptgebäudes Garagen nicht mit unnötigen Grenzabstand erstellt werden müssen. Dies würde zu einem unnötigen Flächenverbrauch führen. Unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange ist diese Situation auch zumutbar, da sich durch die festgelegten, zulässigen Höhen der EFOK der Hauptgebäude und Garagen keine erheblichen Abweichungen vom bestehenden Gelände ergeben dürften.

Die weiteren baugestalterischen Festsetzungen dienen dazu, eine dem Ortsbild angemessene Bauflächenentwicklung sicherzustellen.

Aufgrund des Fehlens einer örtlichen Stellplatzsatzung war es erforderlich, zeitgemäße Stellplatzanforderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zwischen den zukünftigen Grundstücken sind nur erforderliche Stützwände und Sockelmauern zulässig. In allen weiteren Bereichen ist eine Einfriedung nur sockellos zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Da der bestehende Kanal den vom Ingenieurbüro berechneten zusätzlichen Abfluss nicht aufnehmen kann, ist der Abfluss aus dem Baugebiet auf 0,12 l/s je 100 m² Grundstücksfläche zu drosseln. Zudem wird in der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Beginn des Baugebiets und dem Anschluss an den vorhandenen Kanal ein Stauraumkanal gebaut.

4. Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Kemnath liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

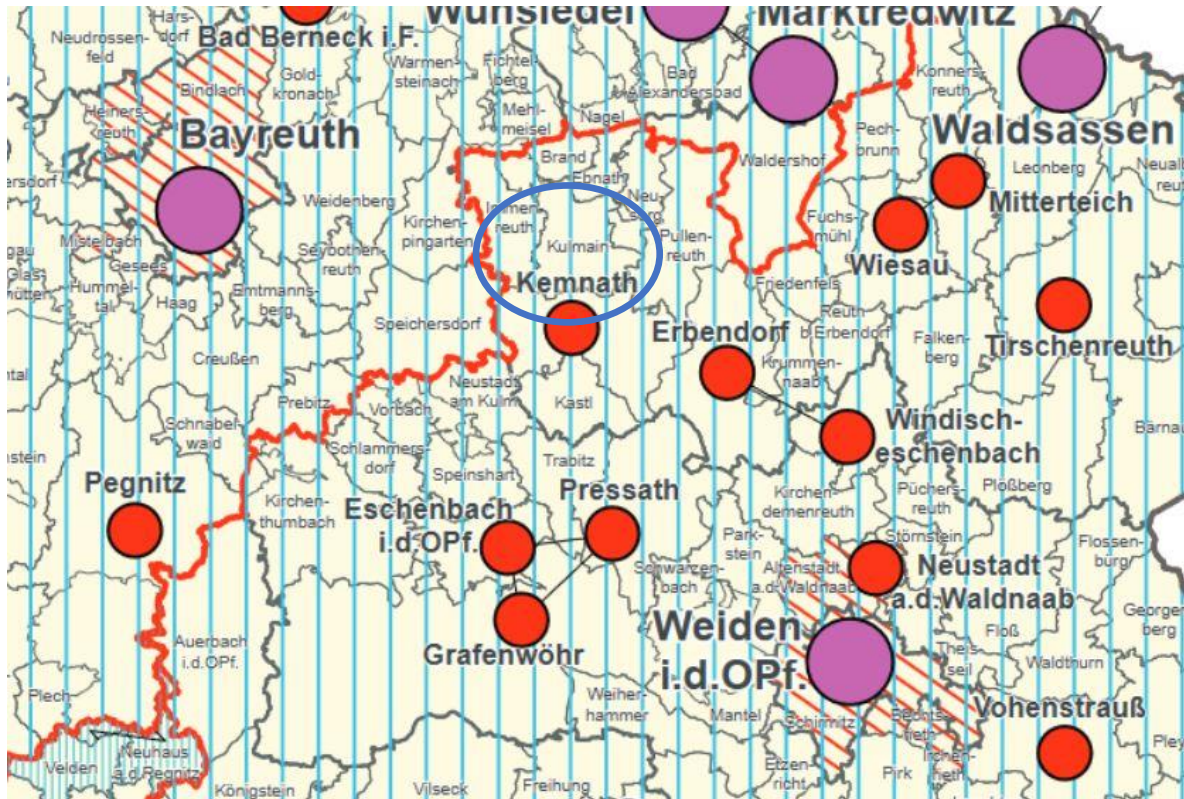


Abb.: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 – Anhang 2 Strukturkarte

Grundsatz 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP): die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Dabei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitig Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden.

Grundsatz 3.1 LEP: flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Dabei sind vorhandene Siedlungsstrukturen, das Ortsbild sowie die Topografie zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Grundsätzen entsprochen.

Ziel 3.2 LEP: in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen und gemeindlichen Versorgungsinfrastruktur auch zukünftig zu gewährleisten. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden.

Die Zielkonformität ist in der Bedarfsdarlegung dargestellt.

Grundsatz 3.3 LEP: eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

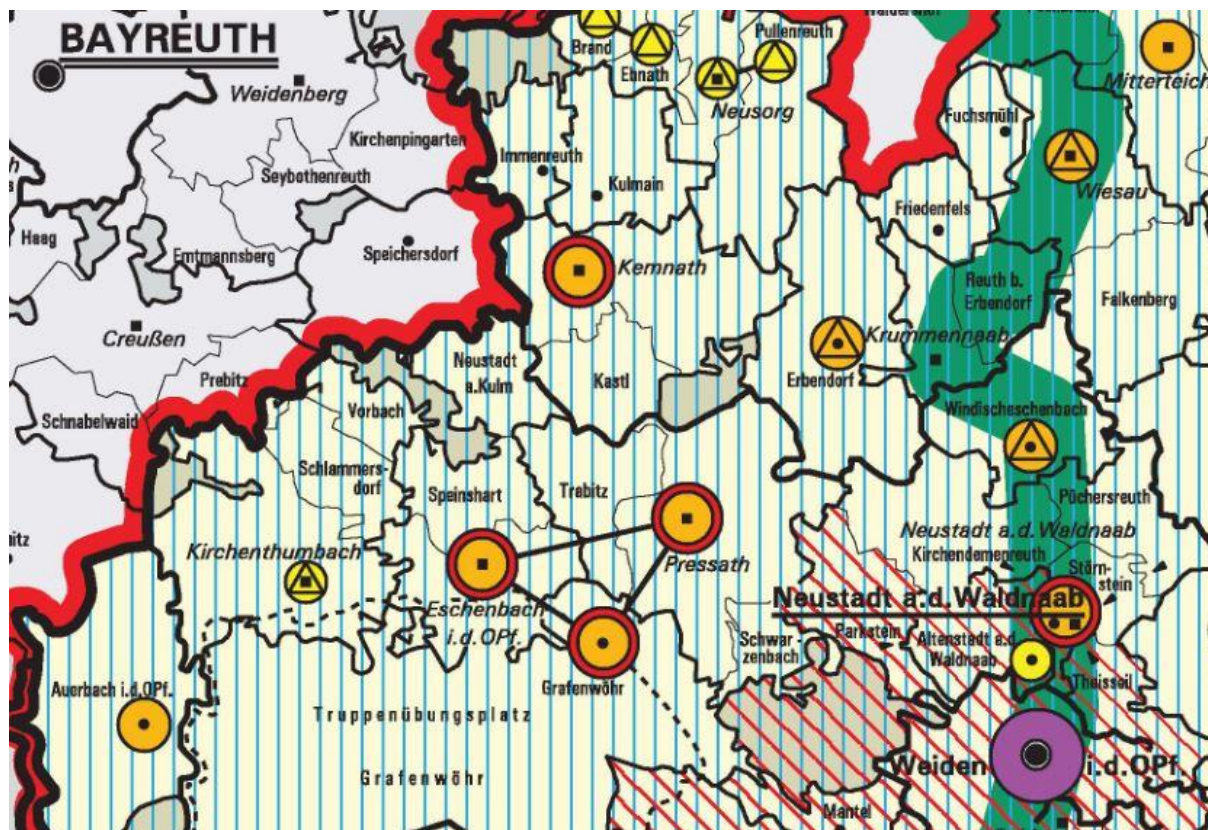
Die vorliegende Bauleitplanung entspricht diesen Grundsatz.

Ziel 3.3 LEP: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Bauflächen sind an den vorhandenen Ortsteil angebunden.

4.1.2 Regionalplan

Kemnath wird im Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (Stand 2013) als mögliches Mittelzentrum eingestuft. Die nächsten Mittelzentren sind Bayreuth (in ca. 22 km Entfernung) und Weiden i. d. Opf. (in ca. 27 km Entfernung).



Regionalplan Region Regensburg, Zielkarte 1: Raumstruktur

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 7 „Rauher Kulm, Anzenberg, Armesberg und Waldecker Schloßberg“.

Die Ausweisung ist aufgrund fehlender Alternativen und des bestehenden Bedarfs notwendig.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

5.1.1 Verkehr

Die Parzellen werden über eine Stichstraße, der östlich der Kreisstraße TIR 28 verlaufenden Straße auf der Flur Nr. 405 angebunden.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die bestehenden Straßen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Sie verfügen über eine ausreichende Breite.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes, welche von der Gemeinde selbst vorgenommen wird, werden die Richtwerte zum barrierefreien Bauen, sofern sie durch die bestehende Topografie umsetzbar sind, beachtet.

Am östlichen Rand des Planungsgebiets wird ein öffentlicher Flur- und Waldweg nach Süden hin ausgebaut, um auch zukünftig den Landwirten die Befahrbarkeit ihrer landwirtschaftlichen Flächen gewährleisten zu können.

5.1.2 Entwässerung

Im Laufe des Verfahrens ist ein Entwurf zur Erschließungsplanung hinsichtlich einer funktionierenden Entwässerung in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.



Entwässerungskonzept vom Planungsbüro für Hoch- und Tiefbau Wolfgang Kraus

Der best. Mischwasserkanal hat ein Leistungsvermögen von ca. 33 l/s. Aus dem Baugebiet ergibt sich bei einem 1-jährigen Regen ein Abfluss von ca. 56 l/s. Der best. Kanal kann den zusätzlichen Abfluss nicht aufnehmen. Zur Auslastung des best. Mischwasserkanals ist keine Aussage möglich, da die hydraulischen Verhältnisse nicht bekannt sind.

Um sicherzustellen, dass der bestehenden Kanal den zusätzlichen Abfluss aufnehmen kann, ist eine Drosselung des Abflusses aus dem Baugebiet auf 0,12 l/s je 100 m² Grundstücksfläche erforderlich. Zudem wird in der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Beginn des Baugebiets und dem Anschluss an den vorhandenen Kanal ein Stauraumkanal gebaut.

5.1.3 Weitere Sparten

Die Trinkwasserversorgung einschließlich Löschwasserbereitstellung ist über das örtliche Leitungssystem gesichert.

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt über die örtlichen Anbieter, gleiches gilt für die Telekommunikationsanlagen.

5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. Die ortsansässige Feuerwehr Kemnath ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

5.2 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Zuge der Betrachtung der Umweltbelange berücksichtigt.

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden, da an diese angeknüpft, bzw. diese verlängert werden.

5.3 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

5.4 Immissionsschutz

Nennenswerte Auswirkungen durch Gewerbebetriebe sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Auswirkungen sind zu erwarten durch die im Osten des Plangebiets angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie die nördlich des Geltungsbereichs liegende Pferdehaltung. Von erheblichen Auswirkungen ist durch die zu erwartenden Abstände nicht auszugehen. Lediglich während der Erntezeit können zeitweise nicht unerhebliche landwirtschaftliche Emissionen auf die zukünftigen Wohnbauparzellen einwirken.

6. Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der größere Teil der Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt, der etwas kleinere Teil im Süden, auf der Flur Nr. 263/8 wird als Acker genutzt. Weiter östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden, Westen und Süden grenzen weitere Wohnbebauungen an die Planungsflächen an.

Auf das Gebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße und landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld zeitweise ein. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen. Durch die derzeitige Teilnutzung des Grundstücks mit der Flur Nr. 404 als Pferdekoppel sind geringfügige Auswirkungen zu erwarten. Es sind keine übermäßigen Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch und Gesundheit** zu erwarten.

Die gesamträumlichen Wegeverbindungen bleiben weiterhin erhalten, bzw. werden durch die geplanten Verkehrsflächen ausgebaut. Eine Einschränkung der Naherholung ist daher nicht zu erwarten. In unmittelbarer Nähe sind derzeit keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen bekannt.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bisher eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand. Entlang der nördlich und westlich führenden Straße (TIR 28) außerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Wanderweg HV – 68 (Kemnath – Girgelhöhle) sowie parallel der Radweg Karpfenradweg Kemnather Land.

Nördlich der Planfläche befindet sich ein Hof mit Pferdehaltung. Laut einem Arbeitspapier des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ sollte der Mindestabstand von emissionsrelevanten Quellen wie Festmistlager, Stallanlagen, Paddock und dergleichen einen Mindestabstand von 20 m nicht unterschreiten. Der Pferdestall wird hinter dem Gebäude (siehe Lageplan) entmistet.



Lageplan mit Markierung des Pferdemitplatzes, BayernAtlasPlus

Der genannte Mindestabstand wird zum Planungsgebiet hin eingehalten.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Die **Biologische Vielfalt** wird nicht wesentlich beeinflusst, da es sich vorwiegend um intensiv genutzte Grünlandflächen und Weideflächen handelt. Im Norden, Westen und Süden des Planungsbereiches befinden sich bereits Gebäude mit den dazugehörigen Gartenflächen. Östlich des Geltungsbereiches grenzen weitere Ackerflächen an. Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser nicht vor. Um den Landwirten auch weiterhin die Zufahrt auf ihre landwirtschaftlichen Flächen zu ermöglichen, wird der bestehende öffentliche Flur- und Waldweg nach Süden hin verlängert. Dadurch kommt es zu einem geringen Teilverlust der auf den Flur Nummern 263/11, 263/12 und 263/7 festgesetzten Ausgleichsfläche. Im Zuge der Planung werden diese innerhalb des Geltungsbereichs durch die Festsetzung einer 8 m breiten Ortsrandeingrünung kompensiert.

Wertvolle **Arten- und Lebensräume** sind durch den zukünftigen Eingriff nicht betroffen. Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In den Randzonen bestehen Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen. Das nächstgelegene Biotop, ein Auwald entlang eines Bächlein, liegt südöstlich in 100 m Entfernung des Planungsbereiches. Aufgrund der ausreichenden Entfernung ist von keinen Auswirkungen auszugehen.

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung unter Kapitel 7.3, kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Bzgl. Schutzgut **Wasser** sind im Geltungsbereich selbst keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten und außerhalb von wassersensiblen Bereichen (IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete).

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die Einträge aus dem Straßenverkehr. Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering. Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden. Negative Auswirkungen sind auf die benachbarten Gebiete nicht zu erwarten.

Die **Fläche** des Planungsgebietes beträgt ca. 1,1 ha. Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb der bebaubaren Fläche. Insgesamt können bis zu 3.490 m² versiegelt werden. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4. Im Zuge der Planung kommt es zu einem geringen Teilverlust der im Süden des Geltungsbereichs festgelegten Ausgleichsfläche. Insgesamt gehen hier 53 m² verloren, welche durch eine insgesamt 788 m² große Ortsrandeingrünung kompensiert werden kann.

Die Flächen sind unversiegelt mit Dauerbewuchs, bzw. Wechselbewuchs. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten liegen nicht vor. Schützenswerte oder seltene Bodenarten liegen nicht vor. Es wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Durch die geplante Versiegelung wird der bisherige **Boden** seine natürlichen Bodenfunktionen verlieren. Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend verändert. Durch Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen kann der Eingriff für das Schutzgut verringert werden. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Allgemeine Messungen zu **Luftschadstoffen** liegen nicht vor. Im Planungsgebiet bestehen laut derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe. Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Sammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Das Planungsgebiet besitzt jedoch als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe eine leicht erhöhte Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion der angrenzenden Wohnbausiedlung. Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die vorhandenen Straßen und den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben. Emissionen durch Landwirtschaftsbetriebe und Fahrverkehr auf den örtlichen Straßen sind grundsätzlich zu erwarten und nicht auszuschließen. Durch planmäßige Versiegelungen und Bebauungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen und Veränderungen der Flurwinde ergeben. Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase oder Fahrzeugverkehr sind durch die Ortsrandlage als nicht erheblich einzustufen.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsnähe vorhanden sein werden. Durch Festsetzungen einer Mindest- und Ortsrandbegrünung sowie einer maximalen Grundflächenzahl können Eingriffe für minimiert werden. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter **Klima und Luft** zu erwarten.

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Neusteinreuth, im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Im Norden, Westen und Süden grenzen Wohnbauflächen an. Es liegt eine geringe Fernwirksamkeit vor. Der Geltungsbereich wird stets im Zusammenhang mit der Siedlung wahrgenommen. Die Planungsfläche steigt nach Osten hin etwas an. Das umgebende Ortsbild ist zum Großteil uneinheitlich eingegrünt.

Es bestehen keine nennenswerten Sichtbezüge zum Planungsbereich. Das neue Wohngebiet wird ausschließlich nur im Zusammenhang mit der bestehenden Ortschaft und deren Infrastruktur wahrgenommen. Zusätzlich minimieren die geplanten Pflanzbindungen mit Festsetzung einer Ortsrandeingrünung die Belange des Ortsbildes.

Ästhetische Verluste des **Orts- und Landschaftsbildes** können durch Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen und Pflanzpflichten vermieden werden. In Richtung Südosten besteht eine Blickbeziehung zum Kühberg, die Umgebung ist jedoch bereits durch angrenzende Siedlungs- und Straßenflächen vorbelastet. Im Osten wird ein neuer Ortsrand mit Festsetzungen bezüglich Eingrünungen arrondiert.



Blick von Nordosten auf die als Grünlandweise genutzte Erweiterungsfläche und den bestehenden Ortsrand

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch den Bebauungsplan **auf Kultur- oder sonstige Sachgüter**, bei einer rechtzeitigen Sondierung und Meldung, vor. Grundsätzlich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Baudenkmälern besteht nicht.

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

Genauere Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

Im Laufe des Verfahrens wurde ein fachlich geeignetes Büro beauftragt, ein Konzept zur fachgerechten Entwässerung zu erarbeiten.

Ein Landschaftsplan liegt für das Gemeindegebiet nicht vor. Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt. Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz-) sind nicht bekannt bzw. dem Planverfasser nicht bekannt.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen
- Festsetzung von Dachformen und Höhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Bauflächen mit standortheimischen Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzung von Flächen zur Pflanzbindung von Bäumen, Hecken, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

7.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, bestehende Grünstrukturen zu erhalten, um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 6.1 genannt.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets liegen Acker- und intensiv genutzte Grünland(Weide)flächen vor. Angaben zu artenschutzrechtlich relevanten Arten liegen nicht vor.