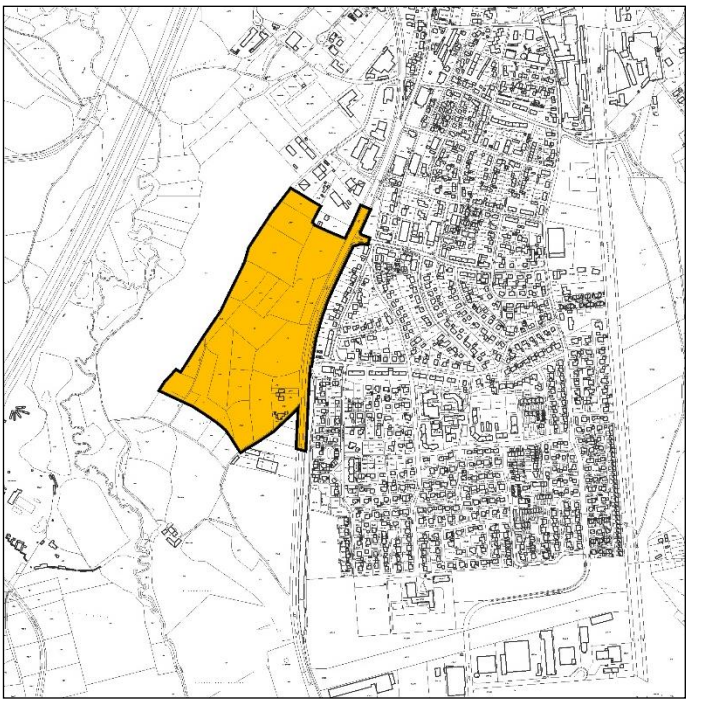
GEMEINDE
ALTENSTADT a. d. WALDNAAB

BEBAUUNGSPLAN „SAUERNLOHE“
MIT 4. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGPLANES



BEDARFSNACHWEIS
ZUR BAULANDFLÄCHENAUSWEISUNG
Anlage zur Begründung
Fassung vom 21.09.2022

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth

GEMEINDE
ALTENSTADT a. d. WALDNAAB

BEBAUUNGSPLAN „SAUERNLOHE“
MIT 4. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGPLANES

BEDARFSNACHWEIS
ZUR BAULANDFLÄCHENAUSWEISUNG
Anlage zu Begründung
Fassung vom 21.09.2022

Auftraggeber:

Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab
vertreten durch
1. Bürgermeister Ernst Schicketanz
Hauptstraße 6
92665 Altenstadt a. d. Waldnaab

Planung:

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass 4

2. Bedarfsdarlegung 5

2.1 Strukturdaten der Gemeinde 5

2.2 Bestehende Flächenpotenziale 11

2.3 Bedarf an Siedlungsflächen 28
2.3.1 Wohnbauflächen 28
2.3.2 Gewerbeflächen 28

2.4 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs 29
2.4.1 Siedlungsdichte 29
2.4.2 Bevölkerungsentwicklung 29
2.4.3 Haushaltsstrukturveränderung 30
2.4.4 Nachholbedarf 32
2.4.5 Ersatzbedarf 33
2.4.6 Bilanz 33
2.4.7 Bewertung 33

2.5 Ermittlung des Bedarfs an gewerblich genutzten Flächen 35
2.5.1 Gewerbeflächenentwicklung 35
2.5.2 Vorrang der Innenentwicklung 36
2.5.3 Bedarfsanmeldung 36
2.5.4 Bedarfsgerechte Planung 37

2.6 Abschätzung der Folgekosten 38

3. Fazit 41

ANLAGEN

- Nachverdichtungspotenziale, 1:5.000 vom 09.09.2021
- Unbebaute Flächen, 1:5.000 vom 09.09.2021
- Brachflächen, 1:5.000 vom 09.09.2021
- Untergenutzte Gebäude, 1:5.000 vom 09.09.2021
- Im F-Plan ohne B-Plan, 1:5.000 vom 09.09.2021
- Potenzialflächen, 1:5.000 vom 09.09.2021
- Flächenpotenziale Gesamt, 1:5.000 vom 09.09.2021

1. Anlass

Anlass für den Nachweis des Flächenbedarfs an zusätzlichen Bauflächen im Gemeindegebiet der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab ist das Ziel der Gemeinde, westlich der Bundesstraße B22 erforderliche Bauflächen für Gewerbe und gemischte Nutzungen zu erschließen. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sauernlohe“ erforderlich. Dieser Bedarfsnachweis ist daher der Begründung zum Bebauungsplan „Sauernlohe“ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage zum Nachweis der Erforderlichkeit der Bauleitplanung beigefügt.

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.
Ergänzend besteht für die Beteiligung der Landesplanungsbehörden eine Auslegungshilfe vom Januar 2020.

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. Der wirksame Flächennutzungsplan ist nicht aktuell. Die Erforderlichkeit und der Bedarf der Änderung im Plangebiet „Sauernlohe“ sind somit auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes darzulegen.
Der Bebauungsplan betrifft regelmäßig nur einen Teilbereich des Gemeindegebiets. Hier ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches eine geordnete städtebauliche Entwicklung dann sichergestellt, wenn die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden.

Den Gemeinden wird im Rahmen ihrer Planungshoheit ein Entschließungs- und Gestaltungsermessen zugesprochen. Es bleibt ihren eigenen städtebaulichen Vorstellungen überlassen, ob, wie und wann sie einen Bebauungsplan aufstellen oder ändern. 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.

Neben den zu beachtenden 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.

2. Bedarfsdarlegung

2.1 Strukturdaten der Gemeinde

Die Strukturdaten auf Basis des Landesamtes für Statistik in Ergänzung durch gemeindeeigene Daten stellen sich wie folgt dar:

Bisherige Entwicklung der Einwohnerzahl

Nach den Daten des bayerischen statistischen Landesamtes[1] ist die Bevölkerung nach einem gleichmäßigen Anstieg in den letzten Jahren nur im letzten verfügbaren Jahr 2020 zurückgegangen. Diese kurzfristige Entwicklung hängt nach Überzeugung der Gemeinde mit dem fehlenden Angebot von Wohnbauland zusammen, junge bauwillige Familien werden durch das Angebotsdefizit und die enorm gestiegenen Grundstückspreise der wenigen verfügbaren Baulücken in Nachbargemeinden mit ausreichend Angebot verdrängt.
Ohne Berücksichtigung der Zahl aus dem Jahr 2020 zeigt sich eine leicht zunehmende Entwicklung in den vergangenen Jahren.

Bevölkerungsentwicklung in den letzten 5 Jahren“		
Stichtag	Einwohner	Zuwachs
31.12.14	4.752	
31.12.15	4.776	+
31.12.16	4.786	+
31.12.17	4.786	-
31.12.18	4.793	+
31.12.19	4.795	-
31.12.20	4.751	-

[1] Statistik kommunal 2015-2020 des bayer. Landesamtes für Statistik; für das Jahr 2020 liegen unterschiedliche Angaben zwischen dem Einwohnermeldeamt und der GENESIS-Datenbank vor, daher eingeschränkte Berücksichtigung

Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat

Laut Bayerischem Landesamt für Statistik stellt sich die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab wie folgt dar:

Datenblatt 09 374 111 Altenstadt a.d.Waldnaab

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von … Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	4 795	743	2 975	1 077
2020	4 750	740	2 920	1 090
2021	4 750	740	2 880	1 130
2022	4 760	750	2 840	1 170
2023	4 760	750	2 800	1 210
2024	4 760	750	2 760	1 240
2025	4 750	760	2 730	1 270
2026	4 750	760	2 690	1 300
2027	4 750	760	2 650	1 340
2028	4 750	760	2 610	1 380
2029	4 740	760	2 580	1 410
2030	4 740	760	2 550	1 430
2031	4 740	750	2 510	1 470
2032	4 730	760	2 490	1 490
2033	4 720	750	2 470	1 500

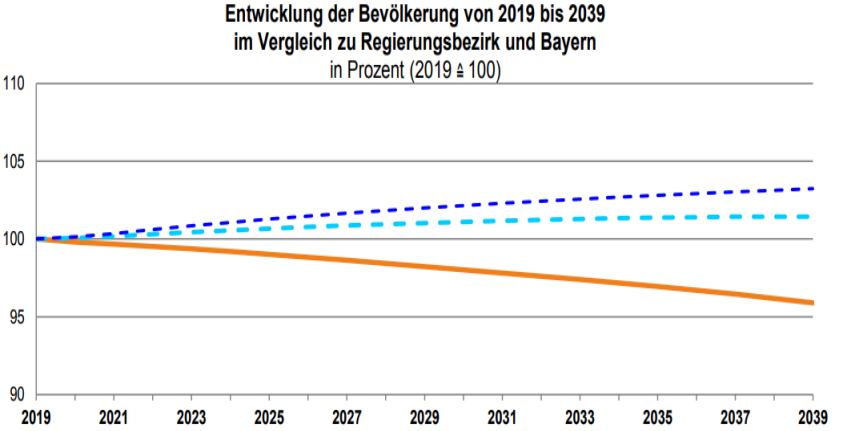
Bevölkerungsvorausberechnung Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
Demographie-Spiegel für Bayern

Demzufolge würde das Bevölkerungsniveau aus den vergangenen Jahren auch in Zukunft mehr oder weniger beibehalten werden und bis ins Jahr 2033 hinein weiterhin knapp unter 5.000 Einwohnern liegen.

Aus einer leicht rückläufigen Bevölkerungszahl ließe sich nach dieser Prognose kein Wohnbauflächenbedarf ableiten.

Bevölkerungsprognose des Landkreises

Laut Bayerischem Landesamt für Statistik stellt sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab wie folgt dar:



Bevölkerungsvorausberechnung Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039

Demzufolge würde die Einwohnerzahl im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab bis zum Jahr 2038 leicht zurückgehen. Dieser Trend würde im Kontrast zur restlichen Oberpfalz und Bayern liegen, wo ein geringfügiges Wachstum erwartet wird.

Die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab weist damit eine bessere Bevölkerungsvorausberechnung als der restliche Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab auf.

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Im Jahr 2015 lag die Belegungsdichte (Einwohner EW pro Wohneinheit WE) bei 2,05 (4.752 EW, 2.323 Wohnungen).

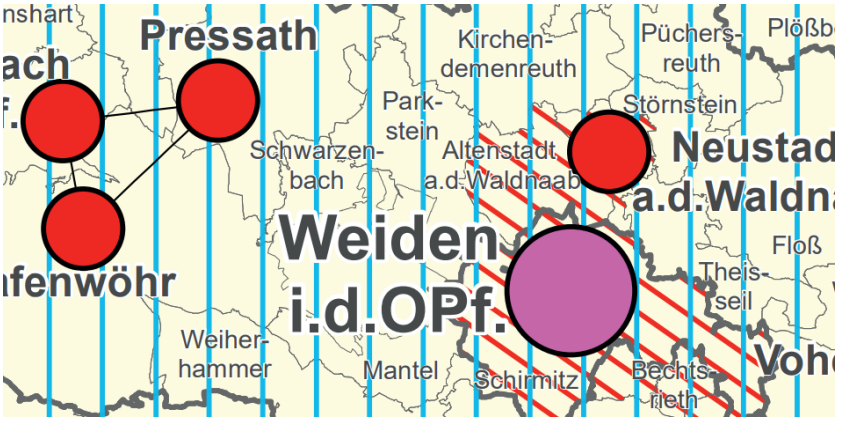
Die aktuellen Daten des statistischen Landesamtes (Gemeindedaten 2021) zeigen eine reduzierte Belegungsdichte von 1,975 auf (4.751 EW, 2.405 Wohnungen).

Einstufung im Zentrale Orte-System

Altenstadt a. d Waldnaab ist in der Liste des Landesentwicklungsprogramms Bayern nicht als zentraler Ort erfasst. Es grenzt im Süden unmittelbar an das Oberzentrum Weiden und im Norden an das Mittelzentrum Neustadt a. d Waldnaab an.

Gebietskategorie gemäß LEP

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Altenstadt a. d. Waldnaab in der Kreisregion Neustadt a. d. Waldnaab und befindet sich in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.



Strukturkarte Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern

Verkehrsanbindung

Straßenverkehr

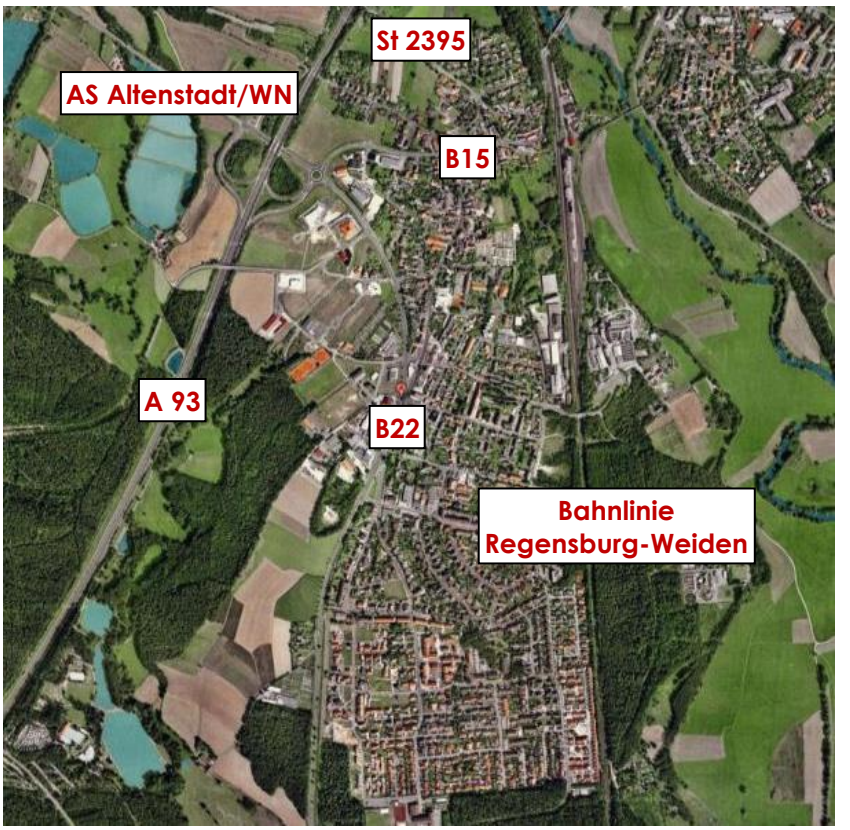
Altenstadt ist für eine Gemeinde dieser Größenordnung außergewöhnlich gut an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr angebunden.

So wird der zentrale Ortsbereich von Altenstadt in Nord-Süd-Richtung von der B22 und in Ost-West-Richtung von der B15 gequert. Weiterhin verläuft durch das Gemeindegebiet die Staatstraße St 2395.

Direkt westlich des Ortskerns verläuft ebenfalls in Nord-Süd-Richtung die Bundesautobahn A93 Hof – Regensburg. Hier liegt auch die Anschlussstelle 21 b „Altenstadt“.

2 km nördlich besteht eine weitere Auffahrtmöglichkeit auf die A93 an der Anschlussstelle „Neustadt“ und 3 km südlich an der Anschlussstelle “Weiden- Nord“.

In südlicher Richtung wird das Autobahnkreuz Oberpfälzer Wald (A 6 Nürnberg - Prag / A93 Hof- Regensburg) in ca. 25 km erreicht.



Verkehrsnetz Quelle Luftbild: Geoportal Bayern

Schienenverkehr

Östlich des Ortskerns verläuft die Bahn-Hauptstrecke Regensburg-Oberkotzau (Hof). Altenstadt ist damit sehr gut an das regionale und überregionale Schienennetz angebunden.

Der bisher am nordöstlichen Ortsrand liegende Bahnhof Altenstadt wurde vor einigen Jahren nach Süden und damit näher an den Siedlungskern verlegt. In diesem Zusammenhang wurden die Haltestellen barrierefrei ausgebildet.

Auf beiden Seiten der Bahnlinie wurden in den letzten Jahren P+R und B+R- Einrichtungen geschaffen.

Die Haltestellen werden in den Kernzeiten zwischen 5:00 – 22:00 Uhr im Stundentakt bedient. Die Fahrzeiten zum Hauptbahnhof Weiden betragen 4 Minuten, in die Bezirkshauptstadt Regensburg ca. 1 1/4 Stunden, nach München ca. 2 3/4 bis 3 Stunden.

Neuer Bahnhaltepunkt Altenstadt Quelle: Fotos RSP

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Laut Bayerischen Landesamt für Statistik ist in den letzten Jahren ein kontinuierlicher Zuwachs der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer zu verzeichnen:

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort		1 214	1 205	1 260	1 349	1 363	1 463
davon	männlich	607	596	638	684	685	765
	weiblich	607	609	622	665	678	698
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	6	7	.	.	.	.
	Produzierendes Gewerbe	415	417	447	475	446	431
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	217	220	223	245	261	288
	Unternehmensdienstleister	214	232	256	285	.	397
	Öffentliche und private Dienstleister	362	329	.	.	340	.
Beschäftigte am Wohnort		1 779	1 805	1 861	1 861	1 894	1 927

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik Statistik kommunal 2020

Demzufolge ist die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort von 2014 bis 2019 um ca. 21 % und der Beschäftigten am Wohnort um ca. 8 % gestiegen.

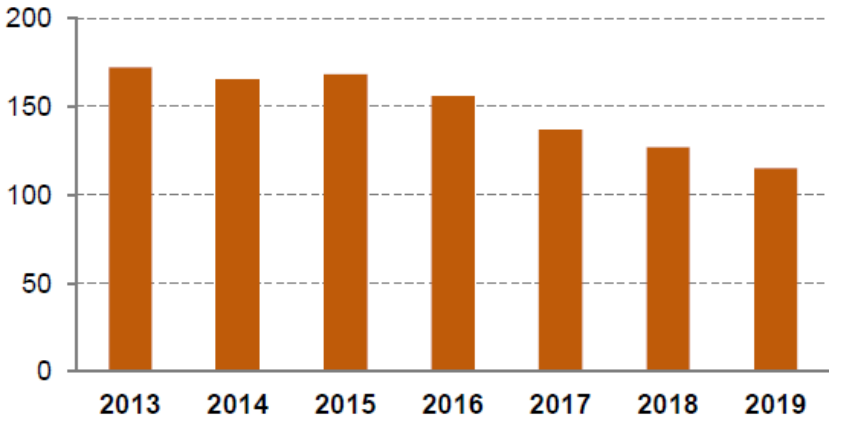
Passend zu diesem deutlichen Aufwärtstrend sinken die Arbeitslosenzahlen kontinuierlich seit 2012:

Jahr	Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	und zwar				
		Langzeitarbeitslose	Schwerbehinderte	Ausländer	15- bis unter 25-Jährige	55- bis unter 65-Jährige
2013	172	55	18	21	19	32
2014	165	50	19	25	18	29
2015	168	49	18	26	21	28
2016	156	57	18	28	20	26
2017	137	48	20	29	12	28
2018	127	46	21	29	10	34
2019	115	39	18	24	10	28

Arbeitslosenzahlen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
Statistik kommunal 2020

Demzufolge sind die Arbeitslosenzahlen von 2013 bis 2019 um ca. 33% zurückgegangen.



Arbeitslosenzahlen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
Statistik kommunal 2020

Gleichzeitig ist die Finanzkraft der Gemeinde seit 2013 um ca. 33% kontinuierlich gestiegen:

Gegenstand der Nachweisung	2015	2016	2017	2018	2019
	1 000 €				
Bruttoausgaben	9 610	11 688	11 261	12 965	12 117
darunter Personalausgaben	1 610	1 630	1 688	1 734	1 836
laufender Sachaufwand	1 084	1 334	1 376	1 619	1 530
Sachinvestitionen	2 101	2 356	1 682	3 023	2 059
Gemeindesteuereinnahmen	3 430	3 712	4 183	4 303	4 331
darunter Grundsteuer A	14	14	15	14	14
Grundsteuer B	402	405	405	411	412
Gewerbesteuer (netto)	1 079	1 298	1 561	1 471	1 365
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	1 812	1 870	2 046	2 179	2 289
Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer	114	116	147	218	241
Gewerbesteuerumlage	259	588	302	487	354
Steuereinnahmekraft	3 842	4 269	4 725	4 879	4 853
Steuerkraftmesszahl	2 718	2 637	3 045	3 607	3 740
Gemeindeschlüsselzuweisungen	1 391	1 677	1 481	1 294	1 414
Verschuldung	390	375	351	314	277
Verschuldung je Einwohner [1]	0,081	0,078	0,074	0,066	0,058
Planmäßig geleisteter Schuldendienst [2]	41	33	–	–	–
Finanzkraft	2 441	2 664	2 662	2 913	3 244

Gemeindefinanzen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
Statistik kommunal 2020

Insgesamt zeigen die o. g. Wirtschaftsdaten damit eine sehr positive Entwicklung in den vergangenen Jahren, die sich nach aktueller Einschätzung aller Voraussicht nach auch in den Folgejahren fortsetzen dürfte.

2.2 Bestehende Flächenpotenziale

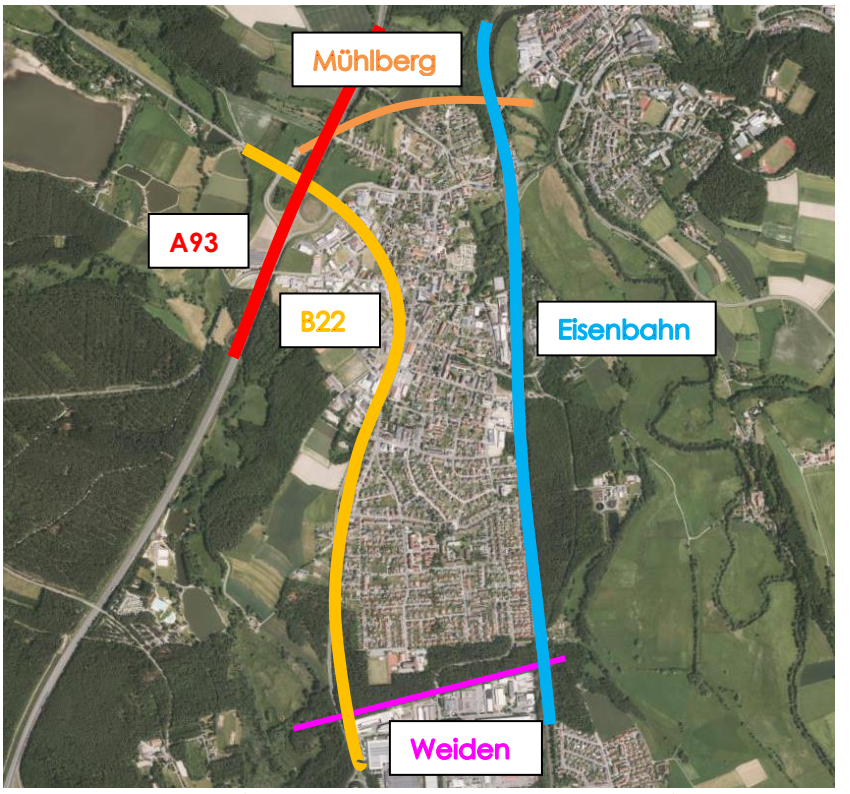
Altenstadt a. d. Waldnaab ist in Bezug auf seine Siedlungsentwicklung durch verschiedene Faktoren sehr stark eingeschränkt. Im Einzelnen behindern folgende Randbedingungen eine weitere städtebauliche Entwicklung:

Im Norden: Die Topografie des Mühlbergs

Im Osten: Der Flusslauf der Waldnaab mit seinen Ufer- und Überschwemmungsbereichen sowie die Trasse der Eisenbahnlinie Regensburg-Hof

Im Süden: Die Stadtgrenze zu Weiden

Im Westen: Die trennende Wirkung der B22 mit ca. 23.000 Kfz/d und die Autobahn A93



Beschränkende Faktoren für Siedlungsentwicklung Quelle Luftbild: Bayernatlas

Die Siedlungstätigkeit in Altenstadt a. d. Waldnaab entwickelte sich daher in der Vergangenheit fast ausschließlich innerhalb der o. g. Grenzen. Dieser sehr enge Siedlungskorridor ist zwischenzeitlich jedoch bis auf wenige Restflächen nahezu komplett ausgefüllt.

Als letzte größere zusammenhängende innerörtliche Fläche wurde im Jahr 2015 die ehemalige Industriebrache „Röger“ in Nachbarschaft zum Bahnhaltepunkt revitalisiert und als Baugebiet „Altenstadt-Mitte“ ausgewiesen. Die dort neu geschaffenen Wohn- und Mischgebietsflächen sind zwischenzeitlich vollständig vermarktet und bis auf wenige Einzelgrundstücke bebaut.

Im Folgenden werden die verschieden Flächenressourcen und Potenzialflächen im Gemeindegebiet aufgeführt und hinsichtlich ihrer Eignung für die benötigten Siedlungs- und Bauflächen bewertet. Zu den bestehenden Flächenpotenziale wurden Übersichtspläne erstellt, die als Anhang dieser Bedarfsermittlung beigefügt sind. Die verschiedenen Potenzialflächen sind den einzelnen Gemeindeteilen zugeordnet, wobei die vorhandenen Weiler (Kotzau, Sauernlohe) und Einöden (Haidmühle) unberücksichtigt geblieben sind, da hier keine nennenswerten Baulandentwicklungen erfolgen können.

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

Im Wesentlichen sind in Altenstadt a. d. Waldnaab folgende drei Flächen vorhanden, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind aber für die es bisher noch keinen Bebauungsplan gibt:

- Wohnbauflächen an der Autobahn A93
  (an der Anschlussstelle 21a)
- Gewerbliche Bauflächen an der Autobahn A93
  (an der Anschlussstelle 21a)
- Wohnbauflächen zwischen Bundesstraße B22 und Autobahn A93

Bauflächen laut FNP ohne bestehenden B-Plan Quelle: RSP

Die größte dieser Flächen ist die Fläche entlang der Bundesstraße B22. Ziel der Bauleitplanung „Sauernlohe“ ist es, dieses bisherige Bauerwartungsland entlang der B22 als zukünftiges rechtsverbindliches Bauland mit bedarfsorientierter Nutzung unter Berücksichtigung lärmtechnischer Anforderungen festzusetzen.

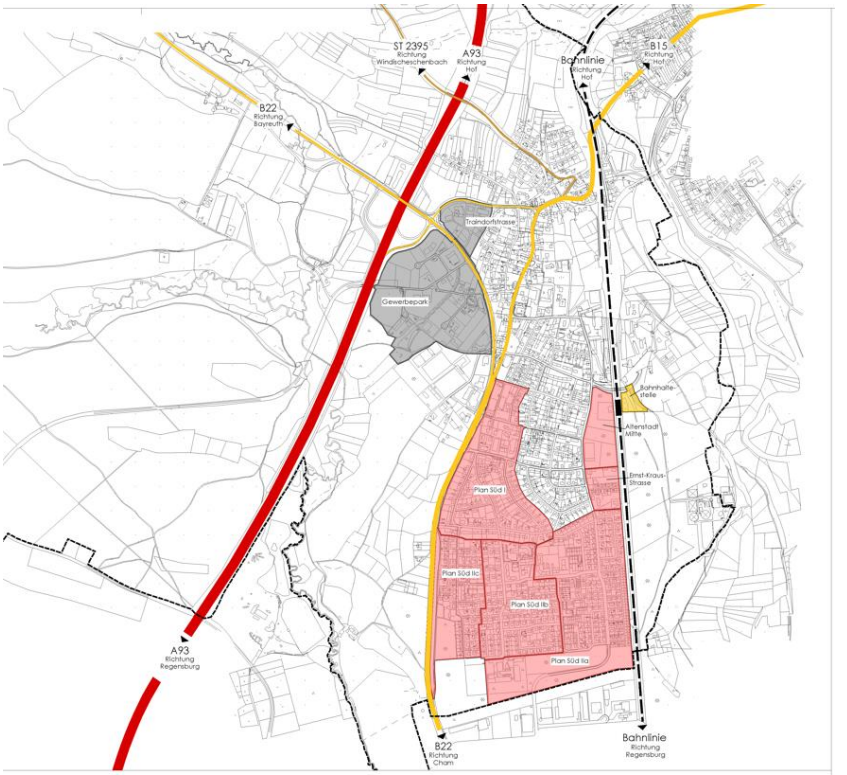
Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet somit keine Neuausweisung von Bauflächen im bisherigen Außenbereich auf Ebene des Flächennutzungsplanes, sondern eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Erfordernisse sowie eine bedarfsorientierte Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Eine Änderung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist lediglich in der Art der Nutzung begründet. Hier wird der Bebauungsplan zukünftig Gewerbegebietsflächen und Urbane Gebietsflächen anstelle von Wohnbauflächen festsetzen.

Die beiden anderen Bauerwartungslandflächen entlang der Autobahn A93 wären grundsätzlich ebenfalls für eine weitere bauliche Entwicklung denkbar. Sie sind jedoch wegen ihrer geringeren Größe und der problematischeren Erschließung (über Wohngebietsflächen bzw. in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Kreisverkehrs) weniger gut geeignet. Seitens der Gemeinde Altenstadt wird daher die Fläche entlang der Bundesstraße B22 favorisiert.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht

Baurecht im Rahmen von Bebauungsplänen besteht in Altenstadt a. d. Waldnaab im Wesentlichen für die neuzeitlichen Siedlungsbereiche südlich des Altortes in Richtung Weiden (Wohnbauflächen) und westlich der Bundesstraße B22 (Gewerbegebietsflächen).



Übersicht Bebauungspläne Quelle: RSP
Auszug aus dem Plan Bestandsaufnahme zum Ortsentwicklungskonzept

Da die bauliche Entwicklung in den Wohngebieten südlich des Altortes so gut wie abgeschlossen ist, hat die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab in Abstimmung mit dem Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab beschlossen, den Bebauungsplan Süd II A aufzuheben. Das förmliche Verfahren dazu ist bereits abgeschlossen.

Des Weiteren wird eine Aufhebung der Bebauungspläne Süd I, Süd II B und Süd II C angestrebt. Eine entsprechende Angebotsabfrage bei geeigneten Planungsbüros hierzu ist bereits erfolgt.

Innerhalb der bestehenden Baugebiete sind die vorhandenen Parzellen nahezu alle bebaut. Es sind lediglich vereinzelte unbebaute Baugrundstücke vorhanden. Größere zusammenhängende unbebaute Flächen existieren nicht.

Eine detaillierte Übersicht über die wenigen noch vorhandenen Baulücken kann dem Plan „Unbebaute Flächen“ entnommen werden, der diesem Bedarfsnachweis als Anlage beigefügt ist.

Auszug aus dem Plan „Unbebaute Flächen“ Quelle: RSP

Die Baulücken befinden sich überwiegend in Wohnbaugebieten oder Mischgebieten. Gewerbliche Nutzungen, wie sie durch den Bebauungsplan „Sauernlohe“ größtenteils festgesetzt werden sollen, sind in diesen Bereichen städtebaulich nicht erwünscht und baurechtlich in der Regel auch nicht zulässig. Die entsprechenden Baulücken würden daher in erster Linie für Wohnnutzungen in Frage kommen.

Für einen Teil dieser aktuell unbebauten Grundstücke liegen bereits Bauanträge vor (z. B. Fl.-Nr. 405/11 oder 1131/388) bzw. wurden die Flächen mit Baugebot innerhalb 3 Jahren verkauft (z. B. Fl.-Nr. 1127/266), so dass davon auszugehen ist, dass diese Grundstücke kurzfristig bebaut werden.

Die weiteren noch nicht bebauten Parzellen im Bereich der Wohngebiete befinden sich jedoch alle in Privatbesitz und stehen nach aktuellem Stand nicht für eine Vermarktung/ Bebauung seitens der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab zur Verfügung.

Um dennoch diese Baulandreserven zu nutzen, stellt die Gemeinde Altenstadt im Rahmen ihres Flächenressourcenmanagements seit einigen Jahren in regelmäßigen Abständen Nachfragen bei Grundstückeigentümern an. Die letzte Befragung fand im Herbst 2019 statt. Von 27 angeschriebenen Grundstücksbesitzern haben sich 16 Grundstücksbesitzer geäußert, die allesamt die betreffenden Grundstücke für eine Eigennutzung in Privatbesitz behalten wollten.

Zum jetzigen Zeitpunkt muss aber davon ausgegangen werden, dass die Flächen in Privatbesitz nicht für eine Bebauung genutzt werden können.

In den vorhandenen Gewerbegebieten sind noch einige wenige Parzellen unbebaut. In Summe sind dies ca. Flächen von ca. 2,14 ha. Allerdings befinden sich diese Flächen ebenfalls nicht im Eigentum der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab. Die letzten beiden frei verfügbaren Flächen im Baugebiet Haidmühlweg (Fl.-Nrn. 205/27 und 205/29, Gesamtfläche ca. 1,04 ha) wurden vor kurzem an einen Betrieb verkauft. Die Gemeinde erwartet hier kurz- bis mittelfristig einen Bauantrag.

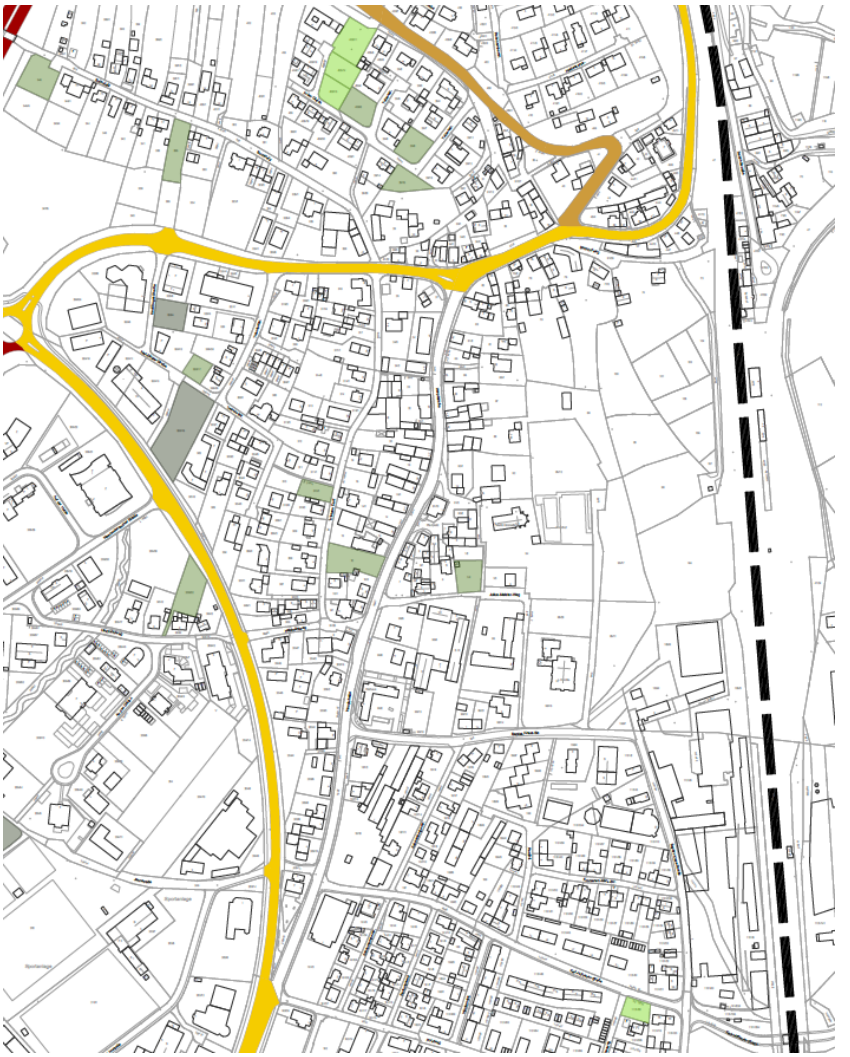
Da ansonsten keine weiteren freien Bauparzellen im Gewerbegebiet verfügbar sind, verfolgt die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab das Ziel, diejenigen Flächen zurückzuerlangen, die von den Eigentümern über einen längeren Zeitraum nicht bebaut wurden. Konkret wird derzeit der Rückkauf des unbebauten Flurstücks Fl.-Nr. 205/4 im Gewerbegebiet Haidmühlweg mit einer Fläche von ca. 0,49 ha vorbereitet. Nach aktuellem Sachstand wird hier kurzfristig ein Notartermin stattfinden, bei dem der Eigentumsübergang zugunsten der Gemeinde rückabgewickelt wird.

Als Fazit muss jedoch festgestellt werden, dass zum aktuellen Zeitpunkt keine unbebauten Gewerbegebietsflächen zur freien Vermarktung stehen, für die Baurecht besteht.

Fazit „Unbebaute Flächen für die Baurecht besteht		
Potenzialflächen	Mit Einschränkung	Ohne Einschränkung
Gewerbeflächen	---	---
Wohnbauflächen	---	---

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Die vorhandenen Baulücken sind im Plan „Unbebaute Bauflächen“ dargestellt, die als Anlage dieser Bedarfsermittlung beigefügt ist.



Auszug aus dem Plan „Unbebaute Flächen“ Quelle: RSP

Neben den wenigen Baulücken im Bereich vorhandener Bebauungspläne sind dies nur sehr vereinzelte kleinere Restflächen im unbeplanten Innenbereich. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf den Hauptort Altenstadt mit insgesamt 6 Parzellen. Im Ortsteil Meerbodenreuth sind lediglich 2 Parzellen vorhanden, im Ortsteil Buch keine.

Die Flächen sind alle in Privateigentum. Die Verkaufsbereitschaft wird in regelmäßigen Abständen durch die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab abgefragt (siehe dazu auch die Aussagen zum Punkt „Unbebaute Flächen für die Baurecht besteht“). Nach aktuellem Stand besteht keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer. Diese Privatflächen stehen daher nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Ergänzend zu den vereinzelt vorhandenen Baulücken existiert in Altenstadt a. d. Waldnaab noch eine weitere zusammenhängende größere Fläche im Bereich des Altortes, die unbebaut ist. Diese Fläche befindet sich zwischen Kirche und Bahnlinie und erstreckt sich vom ehemaligen „Beyer“-Gelände im Süden bis zum Bahnhofweg im Norden.

Grundsätzlich stellt dieser unbebaute Bereich ein Potenzialfläche für eine weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab dar.

Die Fläche ist im Plan „Potenzialflächen“ eingezeichnet, die dieser Bedarfsermittlung als Anlage beigefügt ist.

Auszug aus dem Plan „Potenzialflächen“ Quelle: RSP

Hinsichtlich der Nutzung als Alternativstandort für das geplante Baugebiet „Sauernlohe“, bei dem größtenteils gewerblich genutzten Flächen ausgewiesen werden sollen, kommt dieser Bereich aus den folgenden Gründen jedoch nicht in Frage:

- Der südliche Teilbereich der Potenzialfläche ist Bestandteil der Industriebrache „Beyer“. Die Umnutzung der Flächen ist aufgrund der vorhandenen Altlasten und Grundschulden sehr problematisch (siehe dazu auch untenstehende Aussagen zum Thema Brachflächen „Beyer“). Eine kurzfristige Lösung der Problematik ist nicht in Sicht.
- Die nördlichen Teilflächen sind in Privatbesitz. Eine Umnutzung der Flächen zu Bauflächen bzw. ein Grundstücksverkauf wird nach aktuellem Stand seitens der Eigentümer nicht gewünscht.
- Aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich des Altortes ist die Erschließung der Flächen problematisch. Eine Umwidmung der bisherigen Freiflächen zu gewerblich genutzten Flächen würde eine deutliche Zunahme des Fahrverkehrs und insbesondere auch des Schwerlastverkehrs im historischen Ortskern bedeuten. Diese Zunahme der Verkehrsbelastung im Ortszentrum würde jedoch im Gegensatz zum städtebaulichen Ziel des Ortsentwicklungskonzeptes stehen, wonach die Hauptstraße verkehrsberuhigt werden soll und insgesamt die Aufenthaltsqualität im Ortskern gestärkt werden soll.
- Aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Wohnnutzungen, der beiden Kirchen und dem Friedhof ist eine Entwicklung der Flächen zu einem Gewerbegebiet aufgrund der damit verbundenen Emissionen und Nutzungskonflikten problematisch.

- Das Gelände ist relativ stark geneigt. Es fällt mit mehr als 6 % zur Bahnlinie hin ab. Aufgrund der starken Geländeneigung ist das Gelände problematisch für eine großflächige Bebauung, wie sie typischerweise bei Gewerbebauten üblich ist.
- Großflächige Gewerbebauten in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen kleinteiligen Bebauung des Altortes wäre aus städtebaulicher Sicht problematisch.

Als weitere Potenzialfläche ist in Altenstadt a. d. Waldnaab das Grundstück des Sägewerks zwischen Baptist-Kraus-Straße und Karl-Hofbauer-Straße zu nennen.

Auszug aus dem Plan „Potenzialflächen“ Quelle: RSP

Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Rathaus, der Grundschule und den beiden Kirchen. Mit der bisherigen Nutzung als Sägewerk ist diese zentrale innerörtliche Fläche unter Wert genutzt.

Im Ortsentwicklungskonzept wurde daher diese Fläche als unter Wert genutzte Fläche kartiert und das städtebauliche Ziel formuliert, nach einer Betriebsaufgabe oder Betriebsverlagerung diese Flächen einer neuen (höherwertigen) Nutzung zuzuführen.

Nach aktuellem Stand ist eine kurzfristige Betriebsaufgabe des Sägewerks absehbar. Die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab hat daher zwischenzeitlich auch die Zielsetzung aus dem Ortsentwicklungskonzept weiterverfolgt und eine Konzeptstudie für eine mögliche Nachnutzung erstellen lassen.

Das Konzept umfasst die Flächen des Sägewerks sowie der südlich angrenzenden Flächen der Tankstelle und des vorhandenen Netto-Marktes.

Städtebauliches Konzept ehem. Sägewerk Quelle: RSP

Im Wesentlichen sollen folgende Ziele mit dem städtebaulichen Konzept verfolgt werden:

- Verlagerung, Modernisierung und Vergrößerung des vorhandenen Netto-Marktes auf den Standort des ehemaligen Sägewerks und damit Sicherstellen der Nahversorgung für den Ortskern

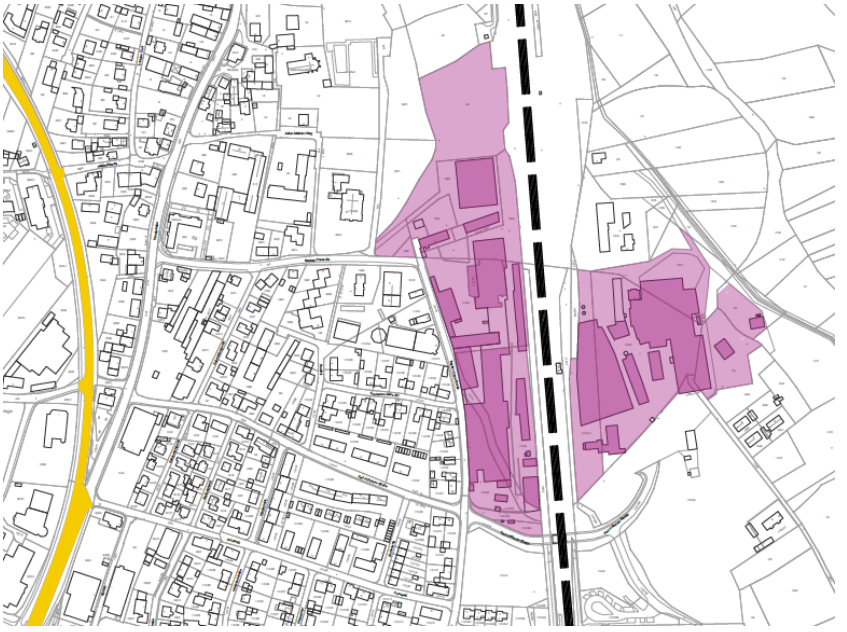
- Hochwertige Nachnutzung der Flächen des derzeitigen Netto-Standorts durch Neubebauung und Nutzung für Einkaufen und Dienstleistung (z. B. Tagespflege, Arztpraxen, etc.)
- Gestalterische Aufwertung der bisherigen Flächen des Sägewerks und des Netto-Marktes
- Verbesserung der Verkehrssituation im Einmündungsbereich der Hauptstraße in die Bundesstraße B22
- Definieren des südlichen Eingangs in den Altort

Ziel der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab ist es, das städtebauliche Konzept für den Bereich des Sägewerks zeitnah umzusetzen. Hierzu soll kurzfristig ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Flächen des bisherigen Sägewerks stehen daher nicht als Alternativstandort für die Bauflächen des Baugebiets „Sauernlohe“ zur Verfügung.

Neben den unbebauten und unter Wert genutzten Grundstücken stellen grundsätzlich auch Brach- und Konversionsflächen ein Potenzial für eine bauliche Nachnutzung dar. In Altenstadt a. d. Waldnaab sind folgende zwei Brachflächen der ehemaligen Bleikristallindustrie vorhanden, die im Plan „Brachflächen“ verzeichnet sind:

- Ehem. Gewerbefläche „Beyer“ (westlich der Bahnlinie)
- Ehem. Gewerbefläche „Hofbauer“ (östlich der Bahnlinie)



Auszug aus dem Plan „Brachflächen“ Quelle: RSP

Während die Brachfläche westlich der Bahn innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches liegt und eine bauliche Nutzung grundsätzlich möglich ist, stellt die Brachfläche östlich der Bahn aufgrund Ihrer isolierten Lage im Talraum der Waldnaab mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Oberpfälzer Hügelland”, den kartierten Biotopen und der generellen Freiraumfunktion eine städtebauliche Fehlentwicklung dar, die aus städtebaulicher Sicht zurückgebaut werden sollte.

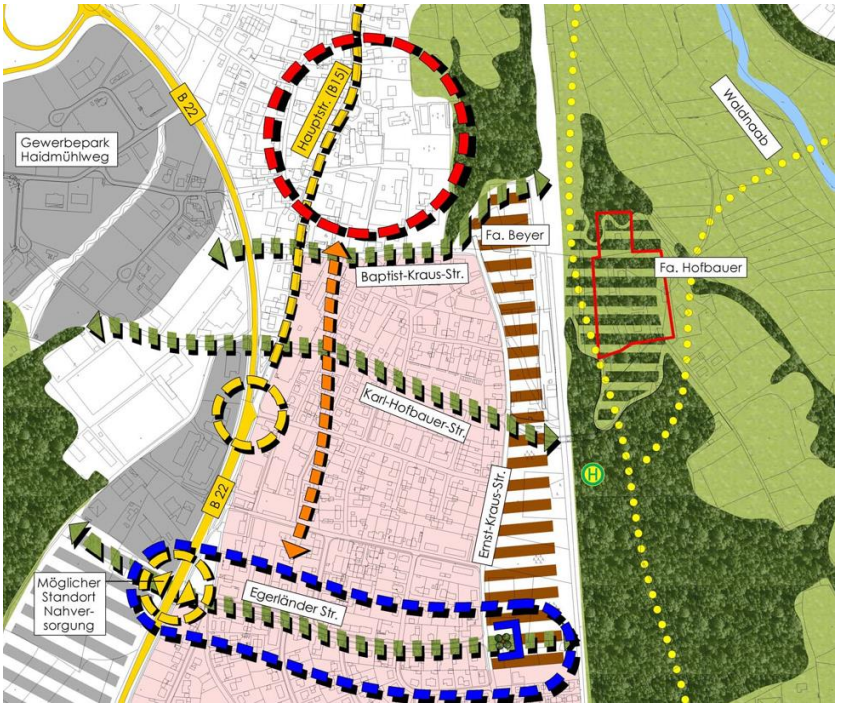
Zu beiden Brachflächen wurden auch bereits im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes entsprechende Aussagen getroffen. Die Kernaussagen für die städtebauliche Zielsetzung der beiden Flächen sind wie folgt:

- Ehem. Gewerbefläche „Beyer“ (westlich der Bahnlinie):
  Abbruch der Industriebrachen westlich der Bahnlinie, Altlastenentsorgung und Umnutzung dieser innerörtlichen Potenzialflächen als Mischgebiet für Wohnen, Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe.

- Ehem. Gewerbefläche „Hofbauer“ (östlich der Bahnlinie)
  Rückbau der Gewerbebrache Hofbauer, Altlastenentsorgung und Ergänzen/ Stärken des vorhandenen Grünzugs entlang der Waldnaab.

Detaillierte Begründungen zu den Zielsetzungen sowie möglichen Nachnutzungen der jeweiligen Flächen können dem Ortsentwicklungskonzept entnommen werden.

Im Plan „Handlungsansätze“ des Ortsentwicklungskonzeptes sind die beiden Brachflächen wie folgt dargestellt:



Auszug aus dem Plan „Handlungsansätze“ des Ortsentwicklungskonzeptes Quelle: RSP

Entsprechend dem Ortsentwicklungskonzept und der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Altenstadt a. d. steht damit die Brachfläche **östlich** der Bahnlinie („Hofbauer“-Gelände) für eine bauliche Entwicklung im Sinne eines Gewerbe- und Mischgebiets nicht zur Verfügung.

Die Revitalisierung und bauliche Nachnutzung der Brachflächen **westlich** der Bahnlinie wird seitens der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab dagegen grundsätzlich angestrebt.

Hierzu hat die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab bereits verschiedene Anstrengungen unternommen und auch bereits erfolgreich konkrete Maßnahmen umsetzen können.

So wurde z. B. im Jahr 2015 für den Bereich der ehemaligen Brachflächen „Hofbauer“ und „Röger“, die sich südlich der Karl-Hofbauer-Straße erstreckten, der Bebauungsplan „Altenstadt-Mitte“ aufgestellt. Die durch diese Brachflächen-Revitalisierung entstandenen neuen Mischgebietsflächen sind mittlerweile jedoch bereits wieder nahezu vollständig bebaut, so dass hier keine weiteren nennenswerten Baulandreserven vorhanden sind.

Für den nördlich der Karl-Hofbauer-Straße verbleibenden restlichen Teilbereich der Brachflächen („Beyer“-Gelände) ist die die Gemeinde seit Jahren in engem Kontakt mit den zuständigen Fachstellen des Landratsamtes und der Regierung der Oberpfalz.

Zu diesem Thema hat zuletzt im November 2020 eine Videokonferenz stattgefunden, bei der u. a. der Regierungspräsident, der Bereichsleiter der Abteilung Umwelt und Gesundheit an der Regierung der Oberpfalz, der Sachgebietsleiter der Abteilung Städtebau der Regierung der Oberpfalz, der Landrat des Landkreises Neustadt a. d. Waldnaab, der Geschäftsführer der Gesellschaft zur Altlastensanierung in Bayern mbH sowie die ersten Bürgermeister der Kommunen Altenstadt a. d. W, Neustadt a. d. Waldnaab und Windischeschenbach teilgenommen haben.

Im Ergebnis der Konferenz wurde festgestellt, dass der Aufwand für die Sanierungen der bestehenden Brachflächen enorm kostenaufwändig und mit hohen Risiken für den Eigentümer verbunden ist. Für die beiden Brachflächen in Altenstadt a. d. Waldnaab („Beyer“ und „Hofbauer“) wird nach aktuellem Sachstand von ca. 20 bis 25 Millionen Euro ausgegangen. Zudem bestehen auf den Flächen noch Grundschulden in Millionenhöhe. Ohne weitere finanzielle Unterstützung ist eine Sanierung der Flächen für die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab - genauso wie für die anderen von Altlasten betroffenen Gemeinden - nicht darstellbar.

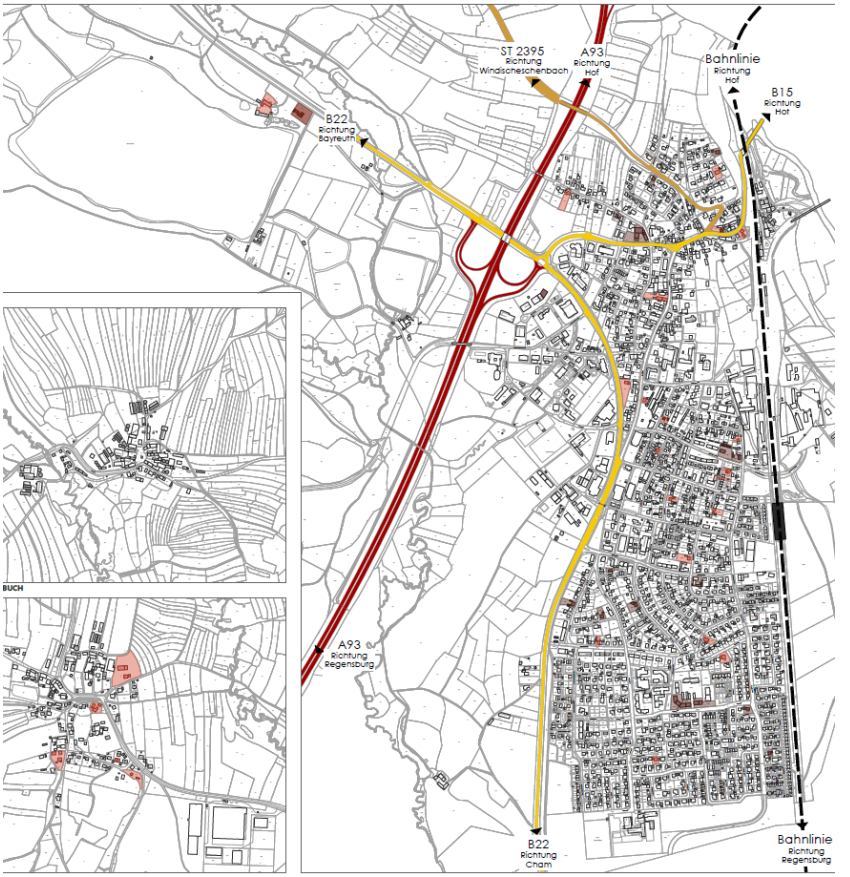
Aus diesem Grund hat sich der Regierungspräsident der Oberpfalz im April 2021 mit einem Schreiben an das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz gewandt, und um Unterstützung seitens der Staatsregierung gebeten.

Bis hier weitere Entscheidungen bzgl. eventuellen neuen Förderprogrammen, Finanzzuschüssen oder Haftungsbeschränkungen für die Kommunen getroffen sind, steht die Brachfläche „Beyer“ daher kurz- bis mittelfristig nicht für eine weitere städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.
Die Flächen bleiben daher als Alternativstandort für die Bauflächen des Baugebiets „Sauernlohe“ unberücksichtigt.

Fazit „Baulücken Brachen und Konversionsflächen im Innenbereich“		
Potenzialflächen	Mit Einschränkung	Ohne Einschränkung
Gewerbeflächen	---	---
Wohnbauflächen	---	---

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Um Aussagen zur Möglichkeit der Nutzung leerstehender bzw. un- und untergenutzter Gebäude treffen zu können, wurden die vorhandenen Leerstände im Gemeindegebiet erfasst und in dem Plan „untergenutzte Gebäude“ kartiert, der als Anlage dieser Bedarfsermittlung beigefügt ist.



Auszug aus dem Plan „Untergenutzte Gebäude“ Quelle: RSP

Im Plan sind sowohl die aktuellen Leerstände erfasst als auch diejenigen Leerstände, die im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes 2013 festgestellt wurden.

Dabei hat sich gezeigt, dass im Hauptort lediglich zwei dauerhafte Leerstände vorhanden sind, die bereits seit 2013 existieren. Alle anderen Leerstände sind lediglich temporär und dadurch begründet, dass Sanierungs- und Umbauarbeiten an den Gebäuden vorgenommen werden oder Umzüge und Eigentümerwechsel erfolgen.

Im Hauptort Altenstadt a. d. Waldnaab ist zudem die Zahl der Leerstände im Vergleich zu 2013 von 23 auf 19 zurückgegangen.

Grundsätzlich sind die Leerstände nur punktuell vorhanden. Größere zusammenhängende Leerstände existieren nicht.

Insgesamt kann somit die Aussage getroffen werden, dass die vorhandenen Leerstände keine nennenswerten Baulandreserven bilden. Als Ersatzflächen für das geplante Baugebiet „Sauernlohe“ bleiben diese Flächen daher unberücksichtigt.

Fazit „Leerstehende, un- und untergenutzte Gebäude“		
Potenzialflächen	Mit Einschränkung	Ohne Einschränkung
Gewerbeflächen	---	---
Wohnbauflächen	---	---

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Der Siedlungskorridor in Altenstadt a. d. Waldnaab zwischen Bundesstraße B22 im Westen und Bahnlinie im Osten ist insgesamt sehr dicht bebaut.

Die bauliche Entwicklung in den Wohngebieten Süd I, Süd II A, Süd II B und Süd II C ist nahezu vollständig abgeschlossen. In Abstimmung mit dem Landratsamt wird daher seitens der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab das Ziel verfolgt, die Bebauungspläne aufzuheben (siehe dazu auch die Aussagen zum Punkt „Unbebaute Flächen für die Baurecht besteht“).

Die Grundstücksgrößen dieser Bebauungspläne betragen für freistehende Einfamilienhäuser in der Regel zwischen 500 und 800 m² und für Reihenhäuser zwischen 250 und 450 m². Nachdem die Parzellen bereits mit Hauptgebäuden bebaut sind, sind so gut wie keine Nachverdichtungspotenziale mehr vorhanden.

Luftbild und Parzellarkarte Quelle: Geoportal Bayern

Gleiches gilt für den Ortskernbereich, der klassischerweise von einer kleinteiligen, dichten Bebauung geprägt ist.

Luftbild und Parzellaenkarte Quelle: Geoportal Bayern

Diese Flächen im Siedlungskorridor zwischen B22 und Bahnlinie, bei denen eine Wohn- oder Mischnutzung zulässig wäre, bleiben daher für die Beurteilung von Alternativstandorten für den Bebauungsplan „Sauernlohe“ außer Betracht.

Gleiches gilt für die gewachsenen Ortskerne der Ortsteile Buch und Meerbodenreuth.

Untersucht wurden weiterhin die Nachverdichtungspotenziale für gewerbliche Nutzungen. Hierzu wurden die vorhandenen Bebauungen in den festgesetzten Gewerbegebieten betrachtet und die bestehenden Grundflächenzahlen anhand des aktuellen Katasters in Verbindung mit den Luftbildern aus dem Geoportal Bayern überschlägig ermittelt. Die Ergebnisse wurden in den Plan „Nachverdichtungspotenziale“ eingetragen, der diesem Bedarfsnachweis als Anlage beigefügt ist.

Auszug aus dem Plan „Nachverdichtungspotenziale“ Quelle: RSP

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass der überwiegende Teil der Gewerbeparzellen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und mehr bebaut ist. Nennenswerte Nachverdichtungspotenziale sind auf diesen Flächen nicht mehr vorhanden.

Ein Teil der Gewerbegebietsparzellen weist eine GRZ zwischen 0,25 und 0,50 auf. Hier sind geringfügige Nachverdichtungspotenziale möglich.

Ebenso sind Nachverdichtungspotenziale bei einem geringen Teil der Grundstücke vorhanden, die eine Grundflächenzahl von 0,25 oder weniger aufweisen.

Allerdings bestehen diese Nachverdichtungspotenziale nur für die bereits vorhandenen Betriebe. Neuansiedlungen auf den bisher untergenutzten Flächen dürften in der Regel aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der bisherigen Eigentümer ausgeschlossen werden.

Fazit „Nachverdichtungspotenziale“		
	Mit Einschränkung	Ohne Einschränkung
Gewerbeflächen	1,79 ha	---
Wohnbauflächen	---	---

2.3 Bedarf an Siedlungsflächen, Methodik der Bedarfsdarlegung

2.3.1 Wohnbauflächen

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.
Der Wohnbauflächenbedarf setzt sich regelmäßig aus den folgenden Komponenten zusammen: [2]

- Neubedarf aufgrund Bevölkerungsentwicklung
- Auflockerungsbedarf aus Haushaltsstrukturveränderung
- Nachholbedarf nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt
- Ersatzbedarf für Abriss und Umnutzung

Unter Berücksichtigung einer angemessenen Siedlungsdichte wird dem aus den Komponenten ermittelten Bedarf das aktivierbare Innenentwicklungspotentialen gegenübergestellt.

2.3.2 Gewerbeflächen

Eine Prognose des zukünftigen **gewerblichen Flächenbedarfs** ist von vielen subjektiven und objektiven Randbedingungen abhängig und ist mit zahlreichen Problemen behaftet. Kenntnisse über Einflussfaktoren auf die Nutzung von Gewerbestandorten stellen die Grundvoraussetzung für eine realitätsnahe Bedarfsprognose dar. Einflüsse auf die Flächennutzung gehen von den unterschiedlichen Entwicklungsstadien der Unternehmensentwicklung, vom Ausmaß der Betriebsverlagerung sowie von Aspekten der betrieblichen Leistungserstellung (z.B. unterschiedliche Produktionskonzepte, Art der Lagerhaltung oder neue Formen in der Logistik) aus. Die Vorgehensweise in der Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfs kann angebotsorientiert oder nachfrageorientiert erfolgen. Aufgrund der mangelnden Realitätsnähe wird der Methode der angebotsorientierten Ermittlung in der Fachliteratur weniger Bedeutung beigemessen und ist nicht zu empfehlen. Die nachfrageorientierte Bedarfsbestimmung dagegen setzt an den konkreten Nachfrageursachen respektive den Betrieben als Nachfrager an. Die Ableitung einer Flächenprognose ist schwierig. Der Flächenanspruch hängt im Wesentlichen von den Betriebszweigen ab. Flächenintensive Logistik- oder Produktionszweige sind mit arbeitsplatzintensiveren Dienstleistungen oder Hightech-Entwicklungsbranchen nicht vergleichbar.

Zur Orientierung liegen ergänzend wichtige Strukturdaten des Bayerischen Landesamt für Statistik vor. Gerade in den vergangenen Jahren ist aufgrund der guten Wirtschaftslage in Deutschland eine deutliche Zunahme im flächenintensiven Sektor des produzierenden Gewerbes erkennbar. Der Bedarf ist dringend und in der Gemeinde dokumentiert, es bestehen mehrere konkrete Anfragen für das Planungsgebiet. Auch die anhaltende Corona-Pandemie mit den Versorgungsengpässen verschiedener Materialien zeigt, dass eine Zurückverlagerung ehemals im Ausland bestehender Kapazitäten mit entsprechenden Flächenbedarf erforderlich sein wird.

[2] Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21, IV 2.4

Die eingegangenen Interessensbekundungen wurden in einer Tabelle eingetragen und nach gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen unterschieden. Aus Gründen des Datenschutzes sind die personenbezogenen Daten der Interessenten nicht dargestellt. Die Daten sind jedoch der Verwaltung der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab bekannt.

Die aktuelle Tabelle kann bei der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab eingesehen werden..

Getrennt nach der Art der benötigten Nutzung (Wohnbauflächen, gewerblich genutzte Flächen) ergibt sich folgender Bedarf:

2.4 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

2.4.1 Siedlungsdichte

Eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern lässt sich nach Erfahrung der Gemeindeverwaltung derzeit nur an wenigen Stellen der Innenentwicklung realisieren. Darüber hinaus ist in der Gemeindeverwaltung 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 bedauernswert erscheint, hat die Gemeinde dennoch die ihr verfassungsrechtlich alleinig zugesicherte Kompetenz zur Entwicklung von Wohnbauflächen.
Die Gemeinde hat ihre städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung dabei nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB an den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung auszurichten.

Die Auswertung der statistischen Daten für das Gemeindegebiet Altenstadt ergab, dass zuletzt im Schnitt 1,2 Wohneinheiten pro neu errichtetem Wohngebäude fertiggestellt wurden. Bei einer derzeit aktuellen Belegungsdichte von ca. 2,0 Einwohner pro Wohneinheit lässt sich nach Analyse der zuletzt entwickelten Wohnbauflächen erkennen, dass sich eine rechnerische Dichte von ca. 33 Einwohner pro Hektar ergibt. Nachdem zukünftig mit etwas kleineren Grundstücken und auch dem vereinzelten Entstehen von Mehrfamilienhäusern zu rechnen ist, erscheint eine zukünftige Siedlungsdichte von 35 Einwohner pro Hektar sachgerecht.

2.4.2 Bevölkerungsentwicklung

Szenario 1 – Prognose des Statistischen Landesamtes

Nach dem Demographiespiegel des bayerischen statistischen Landesamtes wird für die Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab eine leicht zurückgehende Bevölkerung prognostiziert. Aus dieser Prognose ließe sich **kein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf** ableiten.

Szenario 2– lineare Bevölkerungszunahme nach den Jahren 2014 bis 2019

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.

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 5 Jahren nicht gesichert stattfinden muss.

Bei einer linearen Weiterentwicklung der Bevölkerungszunahme aus den letzten fünf Jahren 2014 bis 2019 wäre auf einen Planungszeitraum von 5-10 Jahren mit einer Zunahme von ca. 1 bis 2 % auszugehen. Dies entspräche einer Zunahme von ca. 43-85 Einwohnern.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 35 Einwohnern/ha ergäbe sich in diesem Szenario ein Bedarf von ca. **1,2 - 2,4 ha** in den nächsten 5-10 Jahren. Für den Prognosehorizont des Flächennutzungsplanes (10 bis 20 Jahre) ergäbe sich ein Bedarf von **2,4 - 4,8 ha**.

Szenario 3– Bevölkerungszunahme nach den Jahren 2015 bis 2020

Nach den statistischen Daten des Landesamtes wäre im letzten verfügbaren Vergleichsjahr ein Rückgang der Bevölkerung auf den Wert 5 Jahre zuvor gegeben. Daraus ließe sich keine positive Prognose ableiten, der Wohnbauflächenbedarf läge somit bei 0 ha.

2.4.3 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 Wohnraumansprüche hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse in Pandemiezeiten nicht unberücksichtigt bleiben. Eine individuelle Bewertung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) innerhalb des Gemeindegebiets ist somit erforderlich.

Belegungsdichte in den letzten 5 Jahren[3]		
Stichtag	Einwohner/Wohneinheit	Abnahme
31.12.14	2,05	
31.12.19	2,00	
31.12.2020	1,975	- 0,118

Szenario A – lineare Weiterentwicklung

Bei einer linearen Weiterentwicklung dieses Trends ergäbe sich bei 2.405 Wohneinheiten im Zehnjahreszeitraum ein Einwohnergleichwert von 284 Einwohnern.[4]

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.

Ergebnis: Bei einer Siedlungsdichte von 35 Einwohner pro Hektar ergäbe das einen Wohnbauflächenbedarf von **8,1 ha** im 10-Jahreszeitraum.

Szenario B– degressive Weiterentwicklung

Grundlage einer prognostizierten degressiven Weiterentwicklung ist die Annahme, dass durch die älter werdende Gesellschaft und die damit verbundene geänderte Wohnraumnachfrage von Seiten alleinstehender Senioren zunehmend kleine, seniorengerechte Wohnungen neu bezogen werden und somit zuletzt von einzelnen Senioren bewohnte größere Häuser für die Nachnutzung von jungen Familien verstärkt frei werden. Dieser Trend dürfte sich in Ballungszentren mit einem entsprechenden Angebot von seniorengerechten Wohnanlagen stärker entwickeln als in ländlichen Regionen. Inwieweit dieser demographische Wandel auf die tatsächliche Entwicklung der Belegungsdichte Auswirkungen hat, lässt sich schwierig beurteilen. Andere Einflussfaktoren, insbesondere die in den letzten Jahren stark zunehmenden Krisensituationen durch Pandemie und Kriegsbeginn mit möglichen wirtschaftlichen Rezessionen überlagern langjährige demographische Entwicklungen und machen eine Prognose sehr schwierig.

Sollte sich insbesondere der derzeit erkennbare Rückgang von Bautätigkeit für Wohnnutzungen fortsetzen und auf die Belegungsdichte Auswirkungen haben, wäre in diesem Szenario etwa von einem halbierten Rückgang der Belegungsdichte auszugehen.

[3] Statistik kommunal 2015: 4.752 EW/2.323 WE = 2,05; Statistik kommunal 2020: 4.795EW/2.395 WE = 2,00

[4] 2.395 x 0,1 = 240 EW

Ergebnis: Bei einer Siedlungsdichte von 35 Einwohner pro Hektar ergäbe das einen Wohnbauflächenbedarf von **ca. 4 ha** im 10-Jahreszeitraum.

2.4.4 Nachholbedarf – nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt

Bei der Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen sind in den einzelnen Jahren starke Schwankungen erkennbar. Ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt lässt sich am besten am Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ablesen. Über die individuelle Situation kann dabei die aktuelle Bedarfsanmeldung von bauwilligen in der Gemeindeverwaltung dienen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine nicht unerhebliche Anzahl der Vormerkungen nicht nur im Gemeindegebiet angefragt hat. Somit ist auch zu berücksichtigen, wie sich die Nachfragesituation in den Gemeinden der räumlichen Verflechtung entwickelt.

Seit öffentlicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „Sauernlohe“ sind bei der Verwaltung der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab insgesamt mehr als 60 Anfragen nach Wohnbauparzellen eingegangen.

Die nachgefragten Parzellengrößen liegen in einer Bandbreite von 250 bis 3.000 m² je Baugrundstück. Der Durchschnitt der nachgefragten Parzellengrößen beträgt 500-800 m².

Von den Interessenten haben ca. die Hälfte einen konkreten Wert für die benötigten Baugrundstücksgrößen genannt, die restlichen Interessenten haben keine Angaben zu den benötigten Grundstücksgrößen gemacht. Die konkreten Größennachfragen summieren sich auf ca. 1,87 – 2,4 ha. Geht man davon aus, dass die Interessenten ohne konkrete Größenangaben ähnlich große Baugrundstücke benötigen, so handelt es sich in Summe um einen aktuellen Bedarf an ca. **3,15 bis 5,04 ha Wohnbauflächen**.

Es ist somit erkennbar, dass insbesondere ein kurzfristiger Nachholbedarf besteht.

2.4.5 Ersatzbedarf

Diese Komponente umfasst einen nennenswerten Ersatz für Abriss und Umnutzung bestehender Gebäude. Konkrete Daten hierzu liegen für das Gemeindegebiet nicht vor. Die wenigen leerstehenden Einzelgebäude, die sich für den Abriss und die Umnutzung eignen, fallen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes flächenmäßig nicht ins Gewicht. Ein Ersatzbedarf lässt sich insofern nicht darstellen.

2.4.6 Bilanz

In der Bilanz sind die verschiedenen Prognoseszenarien in einer Spanne dargestellt. Hierbei wird zwischen dem Prognosehorizont eines Bebauungsplanes (5-10 Jahre Entwicklungszeit) sowie dem Gesamtbedarf für das Gemeindegebiet im Prognosehorizont einer Flächennutzungsplan-Fortschreibung (10-20 Jahre Entwicklungszeit) unterschieden.

Wohnbauflächenbedarf		
Komponente	**Bedarf B-plan**	*Bedarf FNP*
Bevölkerungsentwicklung	0 -2,4 ha	*0 – 5 ha*
Haushaltsstrukturveränderung	4 – 8,1 ha	*8 - 16 ha*
Nachholbedarf	---	---
Ergebnis	**4,0 – 10,5 ha**	*8 - 21 ha*

Für die vorliegende Bauleitplanung ist insbesondere der kurz-bis mittelfristige Bedarf auf Ebene eines Bebauungsplanes relevant. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt als Deckblattänderung nur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2.4.7 Bewertung

Bei der Gemeindeverwaltung dokumentieren sich derzeit ein Bedarf von gut 60 ernsthafte Anfragen zur Wohnbebauung.

Mit den umfangreichen Vormerkungen dokumentiert sich auch die Erfahrung der Verwaltung, 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 untersten Wert des prognostizierten Bedarfs auszurichten.

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 wurden die offensichtlich bestehenden und aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft und der damit verbundenen anderweitigen Ziele der Grundstückseigentümer für den ermittelten Wohnbauflächenbedarf **keinerlei Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung stehen**.

Im Baugebiet „Sauernlohe“ werden insgesamt 4,63 ha urbane Bauflächen ausgewiesen. Davon sind 0,59 ha bereits bebaut, so dass **4,04 ha** freie Bauflächen verbleiben.

Dabei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass im urbanen Gebiet zusätzlich zur Wohnnutzungen auch weitere ergänzende Nutzungen (z. B. Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie, etc.) zulässig sind und zur Sicherstellung der Zweckbestimmung auch erforderlich werden.

Von diesen ca. 4 ha gemischten Bauflächen dürften somit nicht mehr als 2-3 ha für die Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung stehen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen, der sich aus den bisherigen Anfragen ergibt, übersteigt somit bereits jetzt die im Rahmen des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ ausgewiesenen urbanen Gebietsflächen deutlich.

Die geprüften Szenarien für den Wohnbauflächenbedarf zeigen als minimalen Bedarf 4 ha in den nächsten 10 Jahren. Mit 2-3 ha Potential im vorliegenden Bebauungsplan mit FNP-Änderung liegt das Angebot somit noch unter dem untersten Prognosewert. Die Bauleitplanung ist somit jetzt und im dargestellten/festgesetzten Umfang hinsichtlich der Wohnnutzung erforderlich, da insbesondere nach aktuellem Stand außerhalb des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ keine unbebauten Wohnbauflächen zur freien Verfügung stehen.

Zur Plausibilitätsprüfung und Vergleichsrechnung des o. g. Bedarfsnachweises werden im Folgenden die in den vergangenen Jahren erfolgten Wohnbau- und Mischgebietsansiedlungen in die Zukunft fortgeschrieben.

Für diese Betrachtung wird das Baugebiet „Altenstadt Mitte“ aus dem Jahr 2015 herangezogen. Das Baugebiet setzt eine gemischte Baufläche von 2,0 ha fest. Von diesen Flächen sind derzeit 3 Parzellen mit insgesamt 0,12 ha unbebaut. 1,88 ha wurden seit Aufstellung der Bebauungspläne bebaut. Rein rechnerisch sind das 0,38 ha bebaute Fläche pro Jahr.

Im Baugebiet „Sauernlohe“ werden insgesamt 4,04 ha unbebaute urbane Bauflächen ausgewiesen. Legt man die bisherige Bautätigkeit im Bereich des Baugebiets „Altenstadt Mitte“ aus den vergangenen Jahren zugrunde, so werden die urbanen Bauflächen im Baugebiet „Sauernlohe“ in ca. 10 Jahren vollständig bebaut sein.

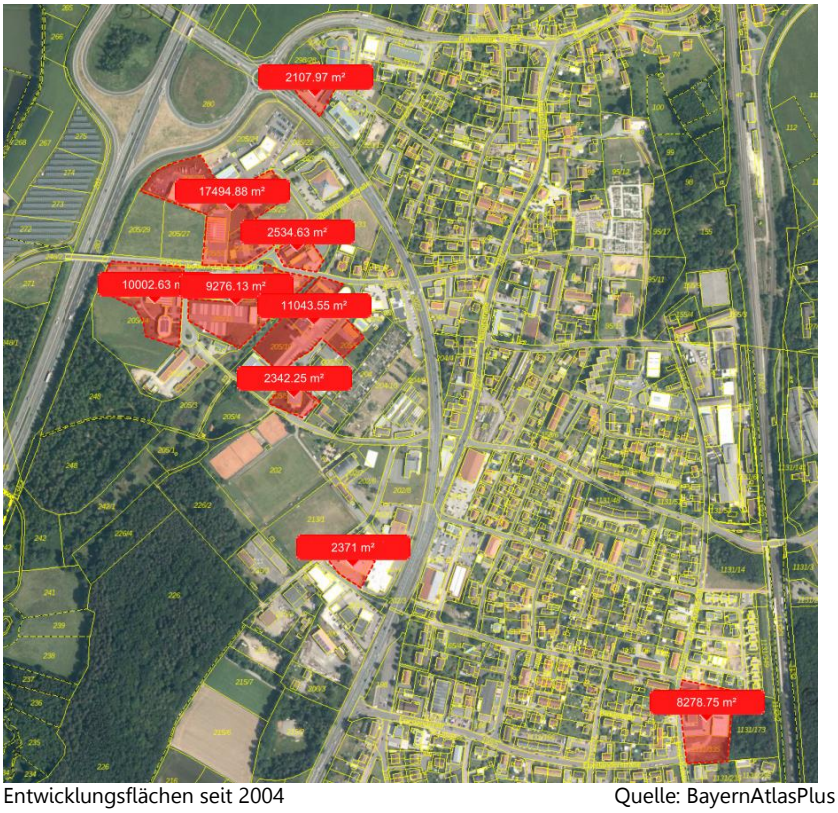
Die Ausweisung der Urbanen Gebietsflächen in „Sauernlohe“ ist somit in der beabsichtigten Größenordnung plausibel und gerechtfertigt.

2.5 Ermittlung des Bedarfs an gewerblich genutzten Flächen

2.5.1 Gewerbeflächenentwicklung

Eine Analyse der bisherigen Gewerbeflächenentwicklung seit dem Jahr 2004 im Gemeindegebiet ergab eine Neuentwicklung von ca. 6,5 ha in 17 Jahren[5]. Dies entspricht ca. 0,4 ha Gewerbeentwicklungsflächen pro Jahr in den vergangenen 17 Jahren. In dieser Analyse sind auch Konversionen und Neubebauungen auf bisher bebauten Grundstücken mitberücksichtigt.

Innerhalb des Analysezeitraums entspricht dies einem Gewerbeflächenbedarf von knapp 0,4 ha pro Jahr.



Entwicklungsflächen seit 2004 Quelle: BayernAtlasPlus

Für einen längeren Betrachtungszeitraum können die beiden Baugebiete „Traindorfstraße“ aus dem Jahr 1993 und „Haidmühlweg“ aus dem Jahr 1998 herangezogen werden. Beide Baugebiete zusammen setzen eine gewerbliche Baufläche von 16,2 ha (2,2 ha Traindorfstraße und 14,0 ha Haidmühlweg) fest.

[5] Luftbildauswertung

Von diesen Flächen sind derzeit sechs Parzellen mit insgesamt 2,0 ha unbebaut. 14,2 ha wurden seit Aufstellung der Bebauungspläne bebaut. Rein rechnerisch sind das **0,53 ha** bebaute Gewerbeflächen pro Jahr.

Sofern sich die Gewerbeflächenentwicklung weiterhin linear prognostizieren lässt, wäre in zehn Jahren (Prognosezeitraum des **Bebauungsplanes**) ein Bedarf von **4 -5 ha gewerblichen Bauflächen**, in 20 Jahren (Prognosezeitraum **Flächennutzungsplan**) von **8 -10 ha** sachgerecht.

Die in den Strukturdaten dargelegte dynamische Wirtschaftsentwicklung lässt auch unter Berücksichtigung der Landkreisdaten sowie der Daten des Regierungsbezirks Oberpfalz darauf schließen, dass eine lineare Weiterentwicklung angesetzt werden kann.

In die Abwägung ist auch die kurzfristig geänderte Situation durch den Ukraine Krieg einzustellen. Auf deiner Seite könnte durch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ein Rückgang zu erwarten sein, andererseits ist derzeit festzustellen, dass viele Betriebe aufgrund der Lieferkettenprobleme Produktion und Lagerhaltung nach Deutschland zurückholen. Deshalb besteht derzeit eine durchaus anhaltende bis zunehmende Nachfrage.

2.5.2 Vorrang der Innenentwicklung

Nach der Strukturanalyse in Kapitel 2.2 ist festzustellen, dass Innenentwicklungsflächen nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen. Angesetzt werden kann ein Nachverdichtungspotenzial von ca. 1,8 ha.

Hinzu kommen noch nicht bebaute Gewerbegebietsflächen innerhalb bestehender Bebauungspläne an der Meerbodenreuther Straße mit einem Umfang von ca. 1 ha.

Die insgesamt bestehenden Potenziale außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung liegen somit bei ca. **2,8 ha**.

2.5.3. Bedarfsanmeldung

Unabhängig der statistisch abgeleiteten Bedarfsprognose ist in der Abwägung zur Erforderlichkeit einer Bauleitplanung im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung der tatsächlich vorhandene Bedarf durch konkrete Anfragen örtlicher und überörtliche Betriebe maßgebend.

Seit öffentlicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „Sauernlohe“ sind bei der Verwaltung der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab insgesamt 31 Anfragen nach gewerblich genutzten Bauflächen eingegangen.

Die nachgefragten Parzellengrößen liegen in einer Bandbreite von 600 bis 20.000 m² je Baugrundstück. Der Durchschnitt der nachgefragten Parzellengrößen beträgt ca. 4.500 m².

Von den mehr als 30 Interessensbekundungen haben mehr als 75% konkrete Angaben zu den benötigten Parzellengrößen gemacht. Berücksichtigt man lediglich diejenigen Anfragen mit konkreten Bedarfsgrößen so handelt es sich in Summe um einen Bedarf an ca. **10,2 bis 12,8 ha** gewerblich genutzten Bauflächen.

Die Bedarfsanmeldungen bei der Gemeinde liegen somit erheblich über dem statistisch ermittelbaren Gewerbeflächenbedarf. Dieser Bedarf entspräche in etwa dem prognostizierten Bedarf für die nächsten 10-20 Jahre.

Im Rahmen der Abwägung musste Gemeinde berücksichtigen, dass die genannten Innenentwicklungspotentiale unter Umständen im Prognosezeitraum des Bebauungsplanes nicht zur Verfügung stehen. Insofern ist es sachgerecht, den ermittelten Bedarf von **4 – 5 ha Gewerbeflächen** anzusetzen.

Zudem kann ein **Nachholbedarf** aufgrund der vorliegenden, dokumentierten Anmeldungen abgeleitet werden. Auch wenn ein Teil der vorliegenden Anmeldungen gegebenenfalls auch außerhalb des Gemeindegebiets für die Gewerbeentwicklung Flächen finden wird, ist dennoch der Aspekt konkrete Flächennachfrage in der Abwägung zu berücksichtigen. Da nach aktuellem Stand für diese Gewerbebetriebe außerhalb des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ keine unbebauten Gewerbeflächen zur freien Verfügung stehen, besteht ein Bedarf an neuen Entwicklungsflächen.

Setzt man den unteren Wert der Bedarfsanmeldung an, wäre für den Prognosehorizont des Bebauungsplanes ein **Gewerbeflächenbedarf von mind. 5 ha** anzunehmen.

2.5.4 Bedarfsgerechte Planung

Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet Gewerbegebiete im Umfang von ca. 5 ha. Hinzu kommt ein möglicher gewerbliche Anteil innerhalb des urbanen Gebiets. Nachdem innerhalb eines urbanen Gebiets die Aufteilung der verschiedenen Hauptnutzungen nicht gleichwertig sein muss, wird von einem erhöhten Anteil von Wohnnutzungen auszugehen sein, da hierfür auch eine erhebliche Nachfrage besteht.

Sachgerecht erscheint ein zukünftiger Anteil von ca.

- 70 % Wohnen
- 25 % gewerblichen Nutzungen
- 5 % sonstige, ergänzende Nutzungen

Ein Teil des urbanen Gebiets im Plangebiet ist bereits bebaut. Bei einem Entwicklungsbereich von ca. 4 ha ergibt dies ein Gewerbeflächenpotenzial von ca. 1 ha.

Insgesamt bietet der vorliegende Bauleitplan somit ein Potenzial von ca. **6 ha** für gewerbliche Entwicklungen.

Der im Bebauungsplan beinhaltete Umfang liegt somit in etwa in der Mitte des prognostizierten Gewerbeflächenbedarf von 5-10 ha.

Die Planung ist bei ausreichender Gewichtung der vorliegenden Anmeldungen auch auf Ebene des Bebauungsplanes bedarfsgerecht.

2.6 Abschätzung der Folgekosten

Zur Abschätzung der Investitions- und Folgekosten wurden die Kenndaten der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan „Sauernlohe“ in den FolgekostenSchätzer des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr eingegeben.

Bei den Berechnungen wurde davon ausgegangen, dass die Fläche des Biotops Nr. 6238-0104 auf Flur-Nr. 215/2 durch die Bauleitplanung nicht verändert wird. Die entsprechenden Flächen sind im Berechnungsprogramm daher als „nicht überplante Fläche“ enthalten.

Gleiches gilt für den Teilbereich der Bundesstraße B22, da hier lediglich Umbaumaßnahmen im Bestand stattfinden und die zukünftigen Unterhaltskosten auch weiterhin beim Bund als Straßenbaulastträger liegen.

Weiterhin wurde davon ausgegangen, dass für das Baugebiet ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird und die Erschließungskosten einschließlich erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden.

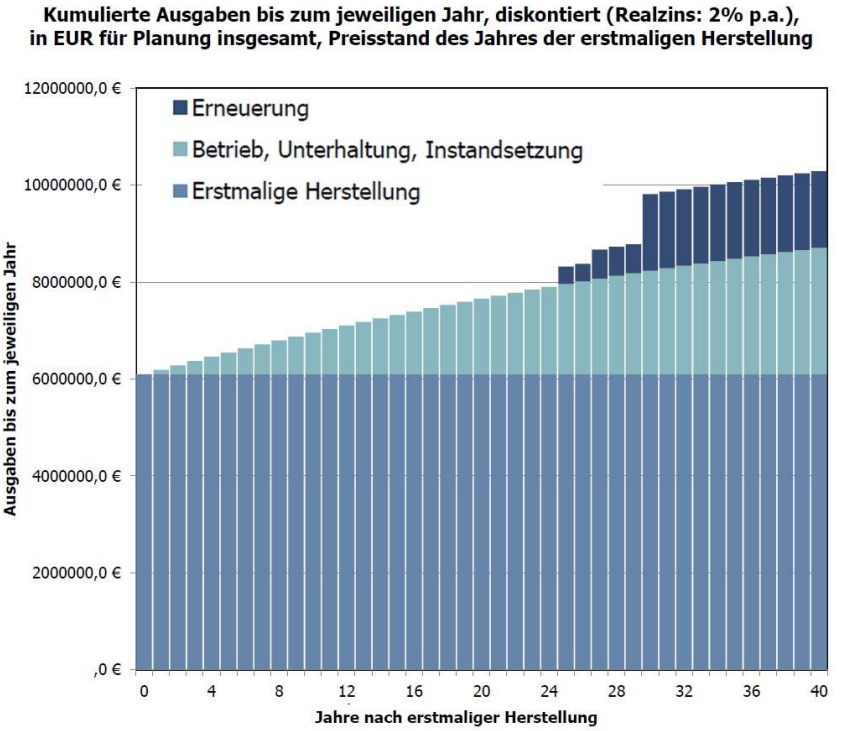
Die vorgegebenen Kostenkennwerte für die einzelnen Kostenarten (Grün- und Ausgleichsflächen, Gasversorgung, Stromversorgung, Wasserversorgung, Kanalisation, Erschließungsstraßen) wurden unverändert von der Datenbank des FolgekostenSchätzers übernommen.

Ebenso wurden die vom Berechnungsprogramm vorgegebenen Erneuerungszeiträume (z. B. 25 Jahre für Sammelstraße, 30 Jahre für Anliegerstraße, 70 Jahre für Kanalnetz, etc.) unverändert beibehalten.

Bei den Hochrechnungen der Folgekosten wurden die zu erwartenden Kosten entsprechend dem Berechnungsprogramm mit 2 % Realzins diskontiert.

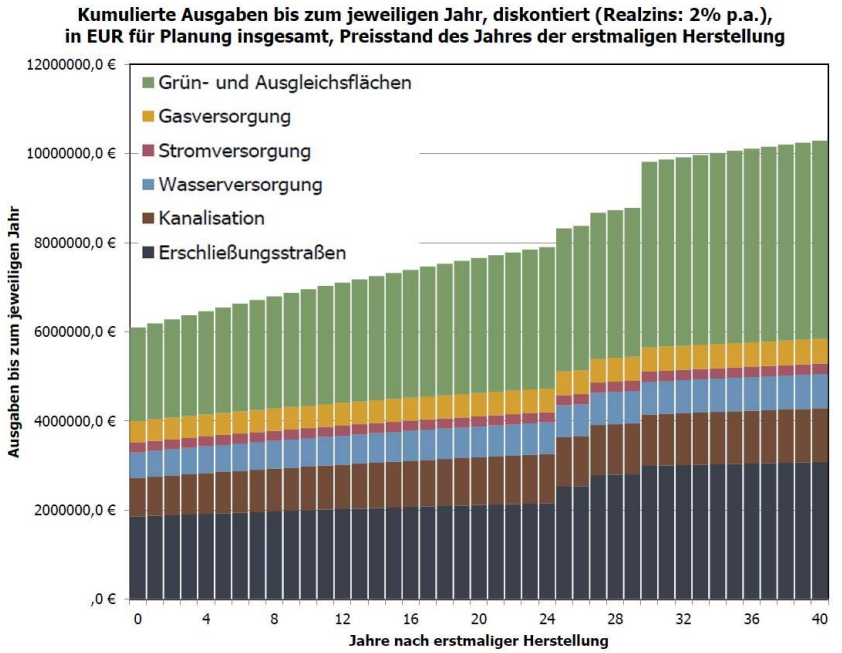
Auf Basis der o. g. Berechnungsgrundlagen stellt sich für das Baugebiet „Sauernlohe“ folgendes Ergebnis dar:

Für die Erstmalige Herstellung wurden voraussichtliche Kosten in Höhe ca. 6 Mio € errechnet. Die Kosten für Betrieb, Unterhaltung und Instandsetzung betragen – bezogen auf eine Laufzeit von 40 Jahren - ca. 2,7 Mio € und die Kosten für die Erneuerung ca. 1,3 Mio €.



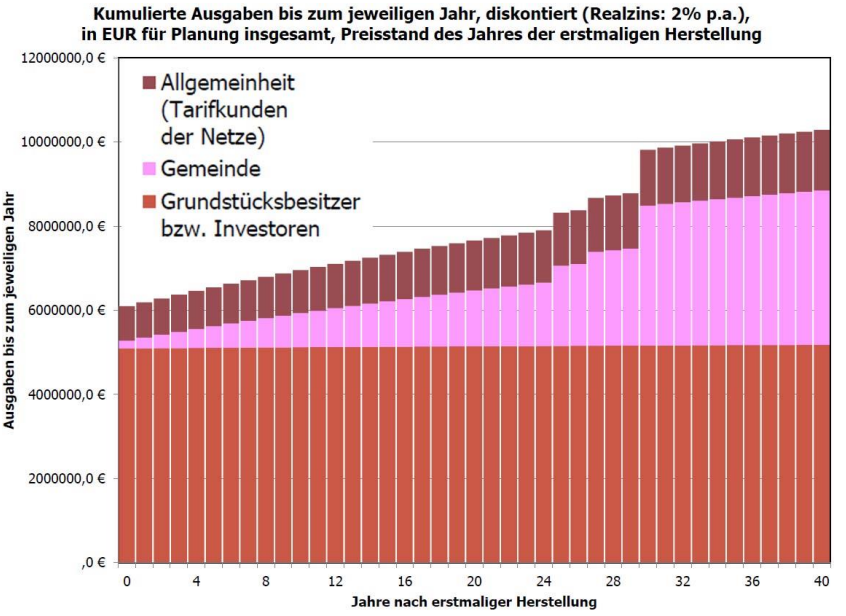
Herstellungs- und Folgekosten Quelle: FolgekostenSchätzer

Die gesamten Herstellungs- und Folgekosten verteilen sich dabei wie folgt auf die einzelnen Kostenarten:



Kostenarten Quelle: FolgekostenSchätzer

Die Darstellung der zu erwartenden Kosten auf die verschiedenen Kostenträger ergibt folgendes Bild:



Kostenträger Quelle: FolgekostenSchätzer

Demzufolge tragen den Großteil der erstmaligen Herstellungskosten mit ca. 5 Mio € die Grundstücksbesitzer bzw. Investoren. Auf die Allgemeinheit entfallen laut FolgekostenSchätzer ca. 0,8 Mio € und auf die Gemeinde ca. 0,2 Mio. €.

Den überwiegenden Teil der Folgekosten hat laut Berechnungsergebnis die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab zu tragen. Auf Sie entfallen nach 40-jähriger Laufzeit ca. 3,6 Mio €, während bei der Allgemeinheit ca. 1,4 Mio € verbleiben und die Grundstücksbesitzer so gut wie nicht belastet werden.

3. Fazit

Bei den Untersuchungen hat sich gezeigt, dass in Altenstadt a. d. Waldnaab eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen vorhanden ist. Der ermittelte Bedarf übersteigt die im Bebauungsplan „Sauernlohe“ ausgewiesenen Baulandflächen zum Teil deutlich.

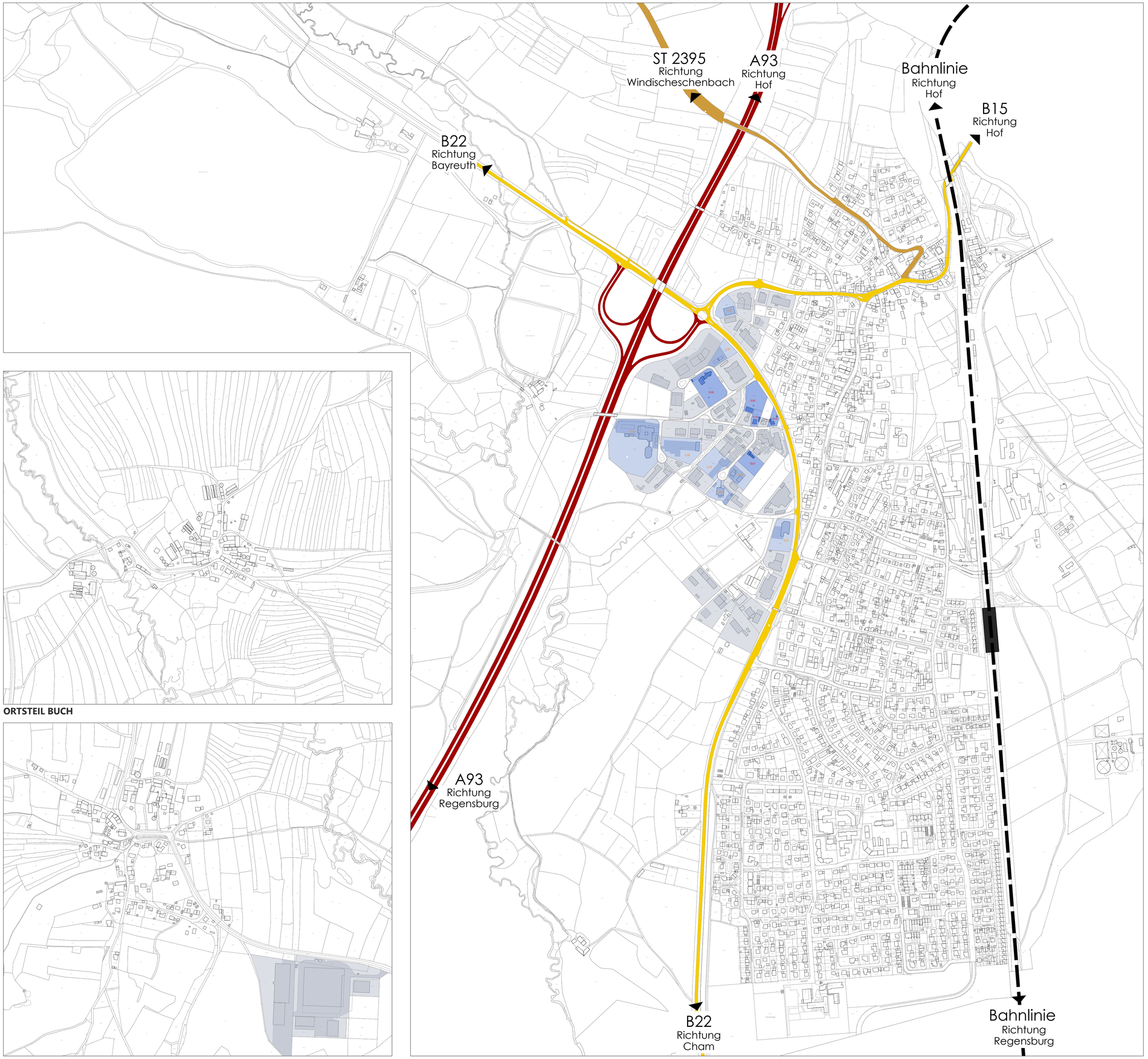
Gleichzeitig sind jedoch so gut wie keine Alternativstandorte vorhanden. Die im Bebauungsplan „Sauernlohe“ ausgewiesenen Bauflächen stellen die einzige nennenswerte Möglichkeit für die Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab dar, den vorhandenen Bedarf zu decken.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Hierbei sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung gegenüberzustellen.
Der Wohnbauland- und Gewerbeflächenbedarf übersteigt die Möglichkeiten der aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale bei weitem. Die Entwicklung neuer Bauflächen ist somit unumgänglich.
Der vorliegende Bebauungsplan schließt an vorhandene Infrastruktureinrichtungen sowie bestehende Baugebiete an.

Die zukünftigen Bauflächen erstrecken sich auf Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab als Bauerwartungsland dargestellt sind. Die Bauleitplanung „Sauernlohe“ zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes setzt insofern die vorbereitete städtebauliche Entwicklung entsprechend dem aktuell vorliegenden Bedarf um.

Die laut Folgekostenschätzer ermittelten Folgekosten liegen im durchschnittlichen Bereich. Alternative Standorte, die geringere Folgekosten erwarten lassen, sind nicht vorhanden.

Bayreuth,
21.09.2022



ORTSTEIL BUCH

ORTSTEIL MEERBODENREUTH

GEMEINDE ALTENSTADT

LEGENDE

ALLGEMEINES

- Bahnlinien mit Bahnhof
- Autobahn A93
- Staatsstraße St 2395
- Bundesstraßen B15 und B22

NACHVERDICHTUNG GEWERBEFLÄCHEN

	GRZ	Fläche	Verdichtungs-Faktor	Nachverdichtungs-potentialfläche
ALTENSTADT	GRZ größer 0,50	11,97 ha	*0	= 0 ha
	GRZ 0,25 - 0,50	4,38 ha	*0,25	= 1,09 ha
	GRZ 0,00 - 0,25	1,40 ha	*0,50	= 0,70 ha
BUCH	GRZ größer 0,50	0 ha		
	GRZ 0,25 - 0,50	0 ha		
	GRZ 0,00 - 0,25	0 ha		
MEERBODENR.	GRZ größer 0,50	6,02 ha	*0	= 0 ha
	GRZ 0,25 - 0,50	0 ha		
	GRZ 0,00 - 0,25	0 ha		
Gesamt:	GRZ größer 0,50	17,99 ha	*0	= 0 ha
	GRZ 0,25 - 0,50	4,38 ha	*0,25	= 1,09 ha
	GRZ 0,00 - 0,25	1,40 ha	*0,50	= 0,70 ha

ÄNDERUNGEN

Beschreibung	Bearb.	Datum	Index

PROJEKT

Bebauungsplan "Sauernlohe"
Analyse bestehender Flächenpotenziale
in Altenstadt an der Waldnaab

AUFTRAGGEBER BAUHERR

Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab
vertreten durch
1. Bürgermeister Ernst Schicketanz
Hauptstraße 6
92665 Altenstadt an der Waldnaab

PLANNAME

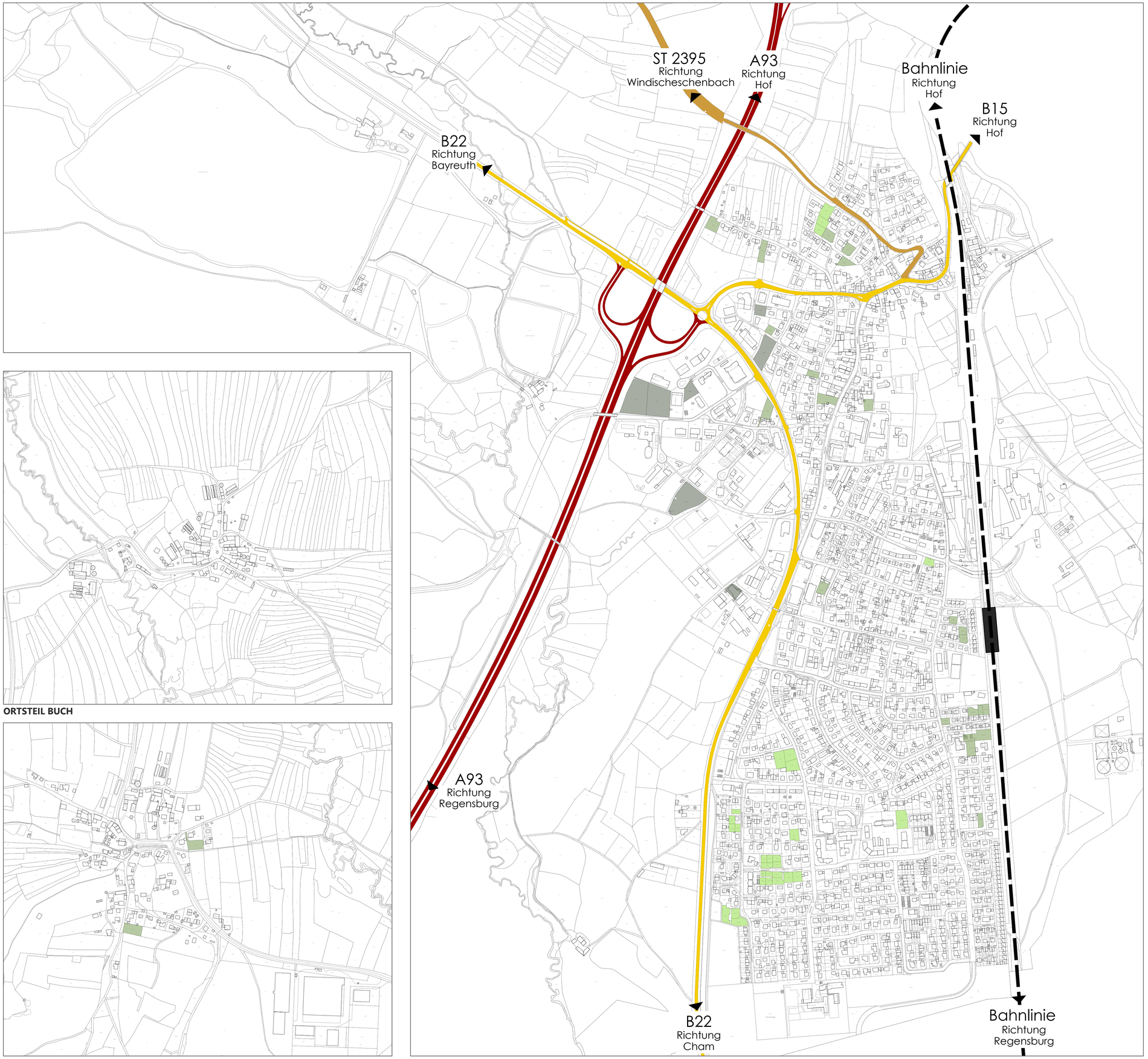
22 Nachverdichtungspotenziale

PLANDATEN

Leistungsphase	-	Erstelldatum	09.09.2021
Gewerk	-	Maßstab	1 : 5.000
Verfasser	KK	Index	-

PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosestraße 24 95448 Bayreuth Tel. 0921/2305804-0 info@rsp-architektur.de



ORTSTEIL BUCH

ORTSTEIL MEERBODENREUTH

GEMEINDE ALTENSTADT

LEGENDE

ALLGEMEINES

- Bahnlinien mit Bahnhof
- Autobahn A93
- Staatsstraße St 2395
- Bundesstraßen B15 und B22

UNBEBAUTE FLÄCHEN

ALTENSTADT	ca. 2,13 ha	BAULÜCKEN GEWERBENUTZ.
	ca. 1,60 ha	BAULÜCKEN MISCHNUTZUNG
	ca. 1,74 ha	BAULÜCKEN WOHNNUTZUNG
BUCH	0 ha	BAULÜCKEN GEWERBENUTZ.
	0 ha	BAULÜCKEN MISCHNUTZUNG
	0 ha	BAULÜCKEN WOHNNUTZUNG
MEERBODENR.	0 ha	BAULÜCKEN GEWERBENUTZ.
	ca. 0,25 ha	BAULÜCKEN MISCHNUTZUNG
	0 ha	BAULÜCKEN WOHNNUTZUNG
Gesamt:	ca. 5,72 ha	BAULÜCKEN GESAMT

ÄNDERUNGEN

Beschreibung	Bearb.	Datum	Index

PROJEKT

Bebauungsplan "Sauernlohe"
Analyse bestehender Flächenpotenziale
in Altenstadt an der Waldnaab

AUFTRAGGEBER BAUHERR

Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab
vertreten durch
1. Bürgermeister Ernst Schicketanz
Hauptstraße 6
92665 Altenstadt an der Waldnaab

PLANNAME

23 Unbebaute Flächen

PLANDATEN

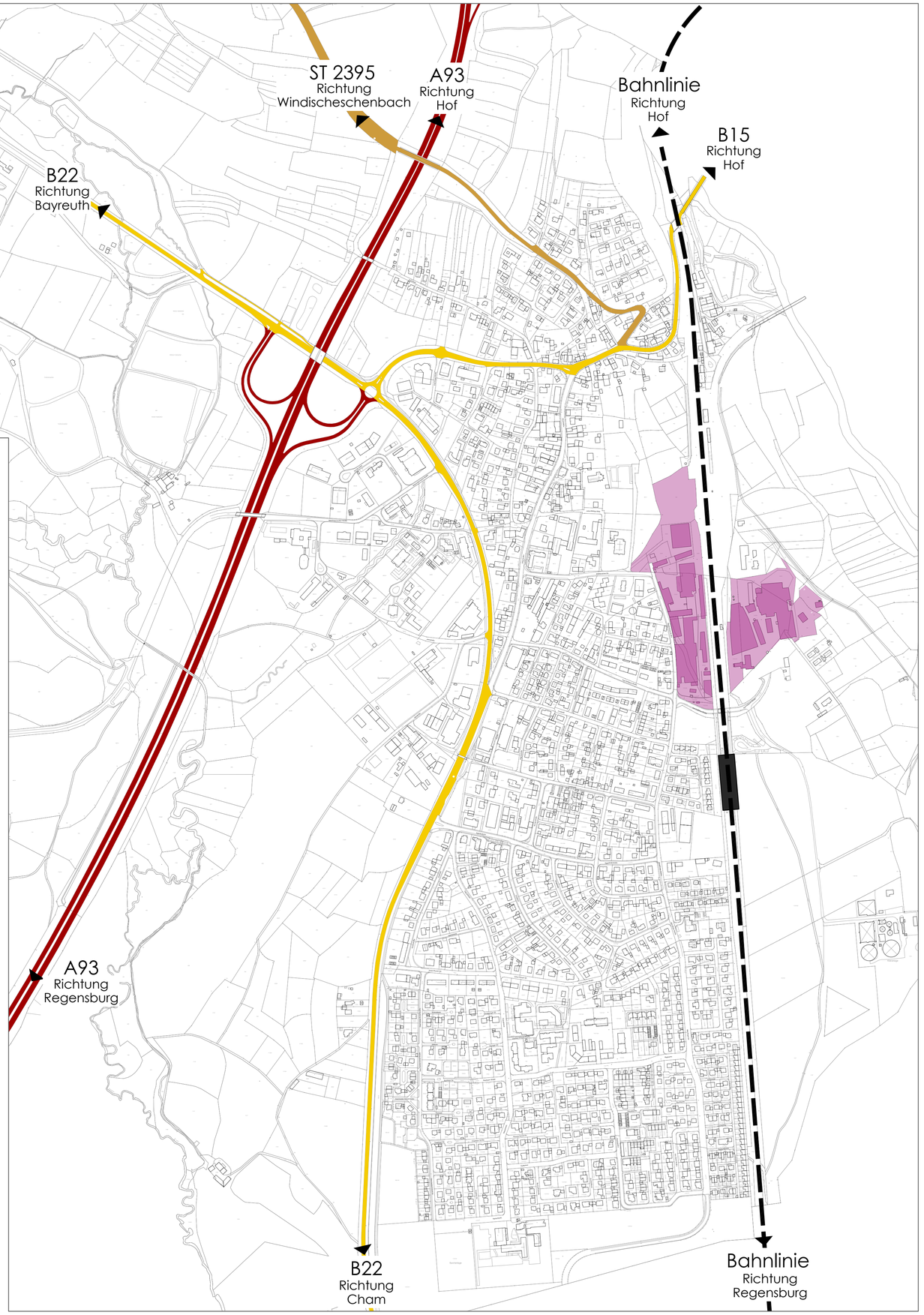
Leistungsphase	-	Erstelldatum	09.09.2021
Gewerk	-	Maßstab	1 : 5.000
Verfasser	KK	Index	-

PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosestraße 24 95448 Bayreuth Tel. 0921/2305804-0 info@rsp-architektur.de

ORTSTEIL BUCH

ORTSTEIL MEERBODENREUTH



GEMEINDE ALTENSTADT

LEGENDE

ALLGEMEINES

- Bahnlinien mit Bahnhof
- Autobahn A93
- Staatsstraße St 2395
- Bundesstraßen B15 und B22

BRACHFLÄCHEN

ALTENSTADT	7,67 ha	BRACHEN
BUCH	0 ha	BRACHEN
MEERBODENR.	0 ha	BRACHEN
Gesamt:	7,67 ha	BRACHEN

ÄNDERUNGEN

Beschreibung	Bearb.	Datum	Index

PROJEKT

Bebauungsplan "Sauernlohe"
Analyse bestehender Flächenpotenziale
in Altenstadt an der Waldnaab

AUFTRAGGEBER BAUHERR

Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab
vertreten durch
1. Bürgermeister Ernst Schicketanz
Hauptstraße 6
92665 Altenstadt an der Waldnaab

PLANNAME

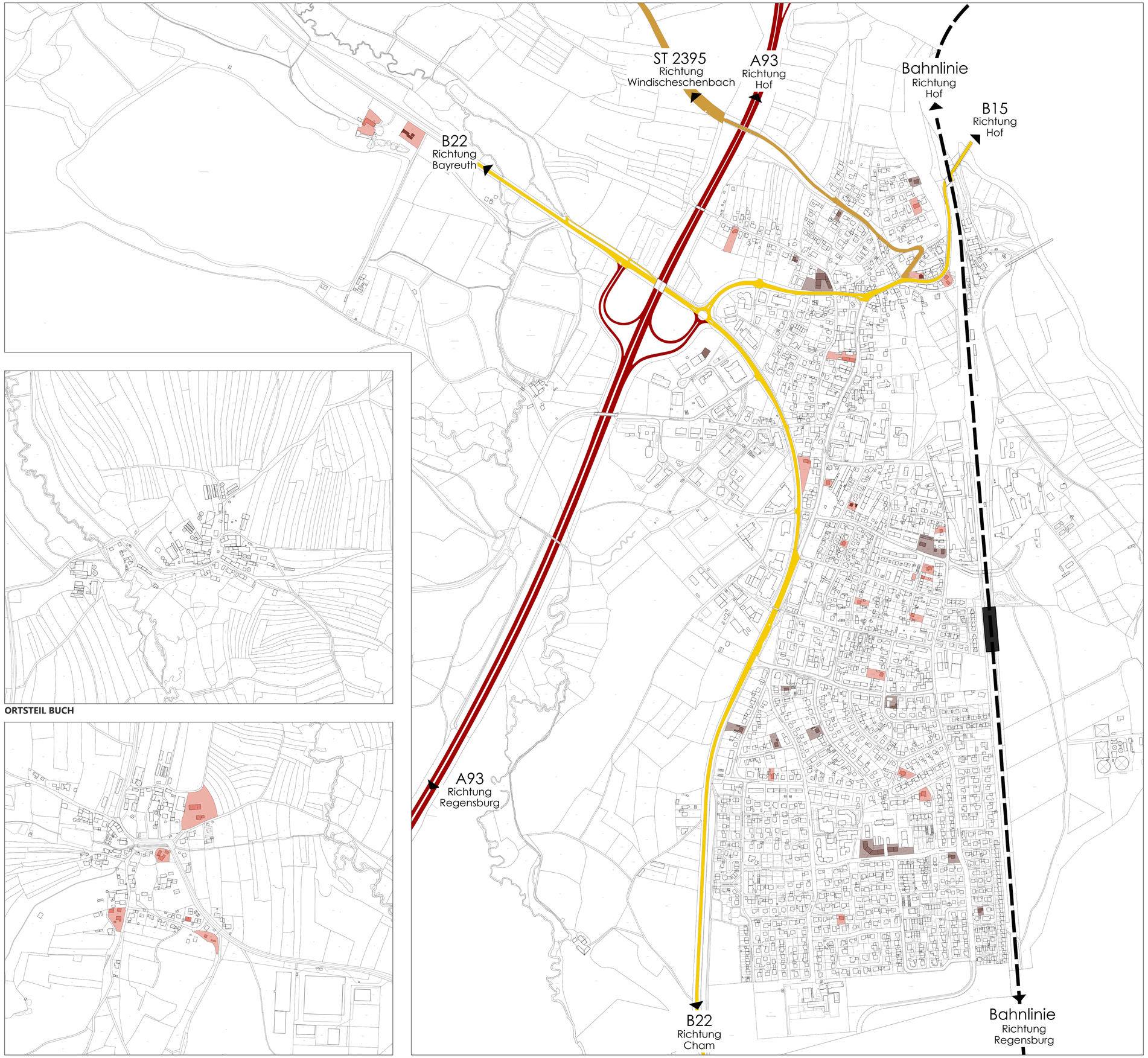
24 Brachflächen

PLANDATEN

Leistungsphase	-	Erstelldatum	09.09.2021
Gewerk	-	Maßstab	1 : 5.000
Verfasser	KK	Index	-

PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosestraße 24 95448 Bayreuth Tel. 0921/2305804-0 info@rsp-architektur.de



ORTSTEIL BUCH

ORTSTEIL MEERBODENREUTH

GEMEINDE ALTENSTADT

LEGENDE

ALLGEMEINES

- Bahnlinien mit Bahnhof
- Autobahn A93
- Staatsstraße St 2395
- Bundesstraßen B15 und B22

UNTERGENUTZTE GEBÄUDE

ALTENSTADT	23	LEERSTÄNDE 2013
	19	LEERSTÄNDE IM JANUAR 2021
BUCH	keine Infor.	LEERSTÄNDE 2013
	0	LEERSTÄNDE IM JANUAR 2021
MEERBODENR.	keine Infor.	LEERSTÄNDE 2013
	6	LEERSTÄNDE IM JANUAR 2021
Gesamt:	25	LEERSTÄNDE IM JANUAR 2021

ÄNDERUNGEN

Beschreibung	Bearb.	Datum	Index

PROJEKT

Bebauungsplan "Sauernlohe"
Analyse bestehender Flächenpotenziale
in Altenstadt an der Waldnaab

AUFTRAGGEBER BAUHERR

Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab
vertreten durch
1. Bürgermeister Ernst Schicketanz
Hauptstraße 6
92665 Altenstadt an der Waldnaab

PLANNAME

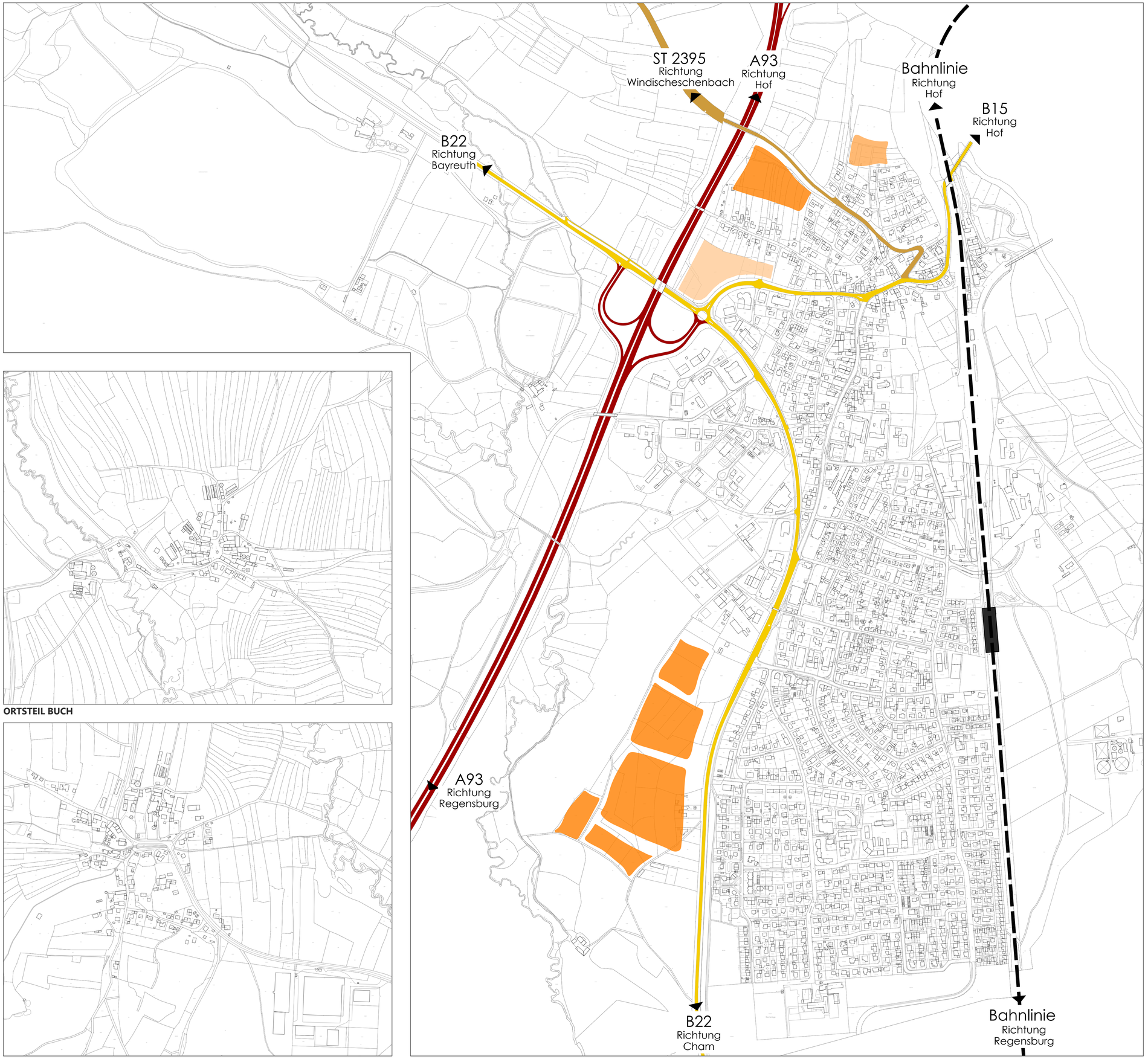
25 Untergenutzte Gebäude

PLANDATEN

Leistungsphase	-	Erstelldatum	09.09.2021
Gewerk	-	Maßstab	1 : 5.000
Verfasser	KK	Index	-

PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosestraße 24 95448 Bayreuth Tel. 0921/2305804-0 info@rsp-architektur.de



ORTSTEIL BUCH

ORTSTEIL MEERBODENREUTH

GEMEINDE ALTENSTADT

LEGENDE

ALLGEMEINES

- Bahnlinien mit Bahnhof
- Autobahn A93
- Staatsstraße St 2395
- Bundesstraßen B15 und B22

IM FNP DARGESTELLTE BAUFLÄCHEN OHNE BBP

ALTENSTADT	11,58 ha	WOHNGEBIET OHNE BBP
	0,68 ha	MISCHGEBIET OHNE BBP
	1,87 ha	GEWERBEGEBIET OHNE BBP
BUCH	0 ha	WOHNGEBIET OHNE BBP
	0 ha	MISCHGEBIET OHNE BBP
	0 ha	GEWERBEGEBIET OHNE BBP
MEERBODENR.	0 ha	WOHNGEBIET OHNE BBP
	0 ha	MISCHGEBIET OHNE BBP
	0 ha	GEWERBEGEBIET OHNE BBP
Gesamt:	11,58 ha	WOHNGEBIET OHNE BBP
	0,68 ha	MISCHGEBIET OHNE BBP
	1,87 ha	GEWERBEGEBIET OHNE BBP

ÄNDERUNGEN

Beschreibung	Bearb.	Datum	Index

PROJEKT

Bebauungsplan "Sauernlohe"
Analyse bestehender Flächenpotenziale
in Altenstadt an der Waldnaab

AUFTRAGGEBER BAUHERR

Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab
vertreten durch
1. Bürgermeister Ernst Schicketanz
Hauptstraße 6
92665 Altenstadt an der Waldnaab

PLANNAME

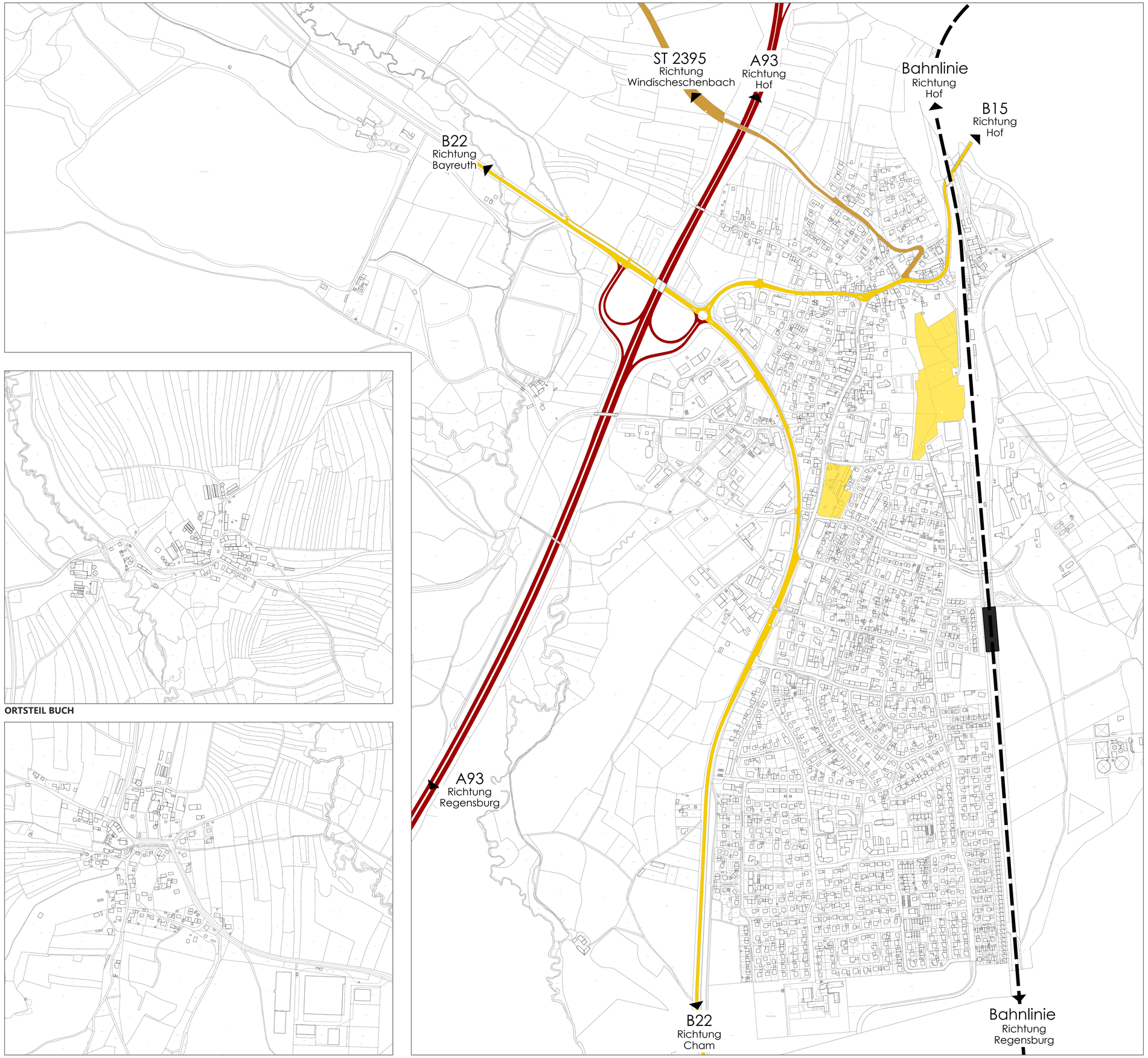
26 Im FNP ohne BBP

PLANDATEN

Leistungsphase	-	Erstelldatum	09.09.2021
Gewerk	-	Maßstab	1 : 5.000
Verfasser	KK	Index	-

PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosestraße 24 95448 Bayreuth Tel. 0921/2305804-0 info@rsp-architektur.de



ORTSTEIL BUCH

ORTSTEIL MEERBODENREUTH

GEMEINDE ALTENSTADT

LEGENDE

ALLGEMEINES

- Bahnlinien mit Bahnhof
- Autobahn A93
- Staatsstraße St 2395
- Bundesstraßen B15 und B22

POTENTIALE

ALTENSTADT	3,60 + 0,96 ha	POTENTIALFLÄCHE
BUCH	0 ha	POTENTIALFLÄCHE
MEERBODENR.	0 ha	POTENTIALFLÄCHE
	Gesamt: 4,56 ha	POTENTIALFLÄCHE

ÄNDERUNGEN

Beschreibung	Bearb.	Datum	Index

PROJEKT

Bebauungsplan "Sauernlohe"
Analyse bestehender Flächenpotenziale
in Altenstadt an der Waldnaab

AUFTRAGGEBER BAUHERR

Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab
vertreten durch
1. Bürgermeister Ernst Schicketanz
Hauptstraße 6
92665 Altenstadt an der Waldnaab

PLANNAME

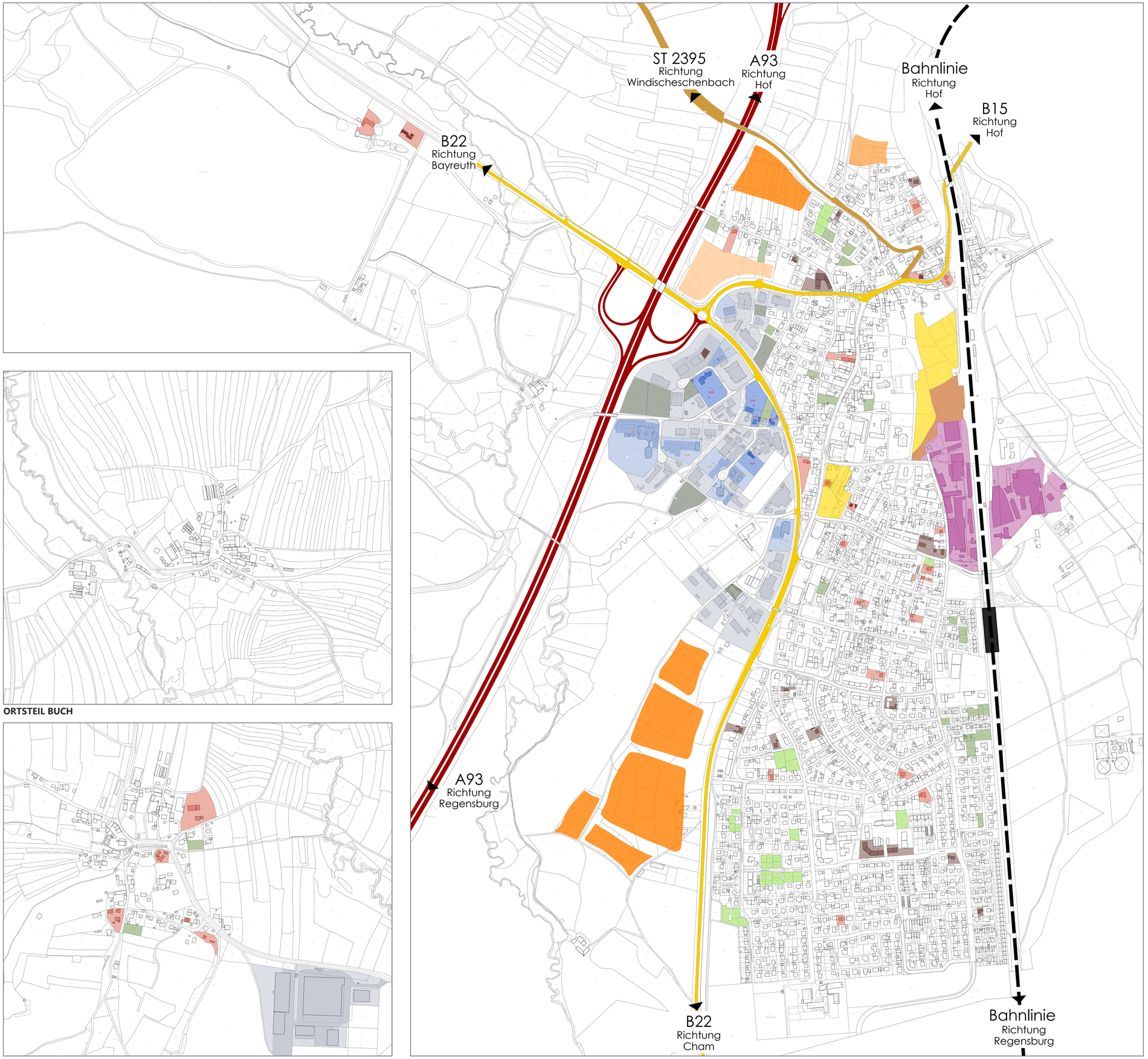
27 Potentialfläche

PLANDATEN

Leistungsphase	-	Erstelldatum	09.09.2021
Gewerk	-	Maßstab	1 : 5.000
Verfasser	KK	Index	-

PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosestraße 24 95448 Bayreuth Tel. 0921/2305804-0 info@rsp-architektur.de



ORTSTEIL BUCH

ORTSTEIL MEERBODENREUTH

GEMEINDE ALTENSTADT

LEGENDE

ALTENSTADT

ALLGEMEINES

- Bahnlinien mit Bahnhof
- Autobahn A93
- Staatsstraße St 2395
- Bundesstraßen B15 und B22

UNTERGENUTZTE GEBÄUDE

23	LEERSTÄNDE 2013
19	LEERSTÄNDE IM JANUAR 2021

IM FNP DARGESTELLTE BAUFLÄCHEN OHNE BBP

11,58 ha	WOHNGEBIET OHNE BBP
0,68 ha	MISCHGEBIET OHNE BBP
1,87 ha	GEWERBEGEBIET OHNE BBP

POTENTIALE

3,60 + 0,96 ha POTENTIALFLÄCHE

UNBEBAUTE FLÄCHEN

ca. 2,13 ha	BAULÜCKEN GEWERBENUTZ.
ca. 1,60 ha	BAULÜCKEN MISCHNUTZUNG
ca. 1,74 ha	BAULÜCKEN WOHNNUTZUNG

NACHVERDICHTUNG GEWERBEFLÄCHEN

GRZ	Fläche	Verdichtungs-Faktor	Nachverdichtungs-potentialfläche
GRZ größer 0,50	11,97 ha	*0	= 0 ha
GRZ 0,25 - 0,50	4,38 ha	*0,25	= 1,09 ha

BRACHFLÄCHEN

7,67 ha BRACHEN

ÄNDERUNGEN

Beschreibung	Bearb.	Datum	Index

PROJEKT

Bebauungsplan "Sauernlohe"
Analyse bestehender Flächenpotenziale
in Altenstadt an der Waldnaab

AUFTRAGGEBER BAUHERR

Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab
vertreten durch
1. Bürgermeister Ernst Schicketanz
Hauptstraße 6
92665 Altenstadt an der Waldnaab

PLANNAME

28 Flächenpotenziale Altenstadt

PLANDATEN

Leistungsphase	-	Erstelldatum	09.09.2021
Gewerk	-	Maßstab	1 : 5.000
Verfasser	KK	Index	-

PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosestraße 24 95448 Bayreuth Tel. 0921/2305804-0 info@rsp-architektur.de