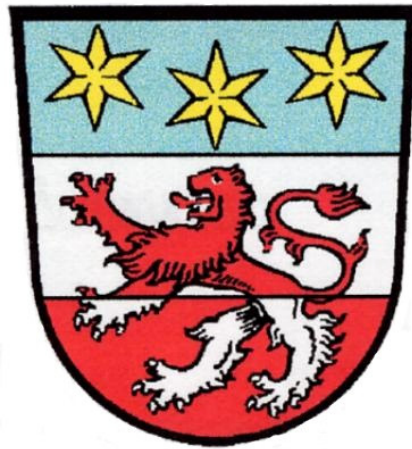


**Gemeinde Störnstein
Lkr. Neustadt an der Waldnaab**

**Bebauungsplan „Im Badgarten“
in Störnstein**



Begründung

Planfassung vom 17.01.2023

Verfasser:



**Architektur- & Ingenieurbüro
SCHULTES GmbH**

Am Sauerbrunnen 1 · 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 · Fax. 09641/931920-99

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Bedarfsnachweis	5
2.1 Strukturdaten	5
2.1.1 Einwohnerzahl	5
2.1.2 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre	5
2.1.3 Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung	5
2.1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises	7
2.1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße	7
2.1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System	8
2.1.7 Gebietskategorie gem. LEP	8
2.1.8 Verkehrsanbindung	9
2.1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	9
2.1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde	10
2.1.11 Siedlungsdichte	11
2.2 Bestehende Flächenpotenziale	11
2.2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan	11
2.2.2 Unbebaute Flächen mit Baurecht	12
2.2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich	12
2.2.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude	13
2.2.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen	13
2.2.6 Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit	13
2.2.7 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale	13
2.3 Berechnung	14
3. Alternativenprüfung	15
4. Beschreibung des Plangebietes	15
5. Geltungsbereich	16
6. Erschließung	17
7. Ausgleichsmaßnahmen	18
8. Änderungen im Flächennutzungsplan	18
9. Darstellungen im Plan	18
10. Verfahren	18

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. 20

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken ist in Störnstein nach wie vor groß. So liegen der Gemeinde aktuell Anfragen in einem Maße vor, welches die Schaffung entsprechender Bauflächen erfordert.

Die Gemeinde verfügt aktuell über keine freien Baugrundstücke. Die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen sind auf absehbare Zeit nahezu ausnahmslos für die Gemeinde nicht verfügbar.

Das, im unbeplanten Innenbereich freie Grundstück liegt in Hanglage zur Staatsstraße und wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche eingestuft. Hinzu kommen innerhalb ausgewiesener Baugebiete aktuell 44 freie Parzellen, welche sich jedoch ausschließlich in privater Hand befinden. Eine schrittweise Bebauung zeichnet sich hierbei kontinuierlich ab.

Im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Floßer Straße“ (Fertigstellung der Erschließung im Herbst 2021) konnten die städtischen Grundstücke innerhalb kürzester Zeit dem Verkauf und der Bebauung zugeführt werden.

Der aktuelle Bestand an leerstehenden Wohngebäuden liegt im gesamten Gemeindegebiet bei insgesamt 6 Gebäuden (siehe Tabelle 7, Ziffer 2.2.4). Die Gemeinde ist hier stetig bemüht, diesen Leerständen wirkungsvoll zu begegnen. Da in der Regel mit der Wiedernutzbarmachung der Leerstände auch ein nicht unerheblicher Sanierungsaufwand verbunden ist, gestaltet sich die Beseitigung der Leerstände sehr mühsam. Auch verhindern oftmals auch die komplizierten Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften, etc.) eine schnelle Rückführung zur Wohnnutzung. Unabhängig dessen wird dieses Ziel seitens der Gemeinde auch künftig engagiert verfolgt.

In Anbetracht des Umstandes, dass der gemeindliche Bedarf zur Schaffung neuer Wohngebäude weder über freie Baugrundstücke noch über Gebäudeleerstände gedeckt werden kann, hat sich die Gemeinde Störnstein entschlossen, entsprechende Bauflächen neu auszuweisen.

Aufgrund bereits zahlreich vorliegender Anfragen ist davon auszugehen, dass sich das Baugebiet relativ kurz- bis mittelfristig mit entsprechender Bebauung füllen wird. So weist die seitens der Gemeinde geführte Warteliste mit Stand Anfang Mai 2022 bereits 46 Bauwerber auf, welche sich nahezu ausnahmslos für Grundstücke zum klassischen Wohnhausbau interessieren.

Die erforderliche Grundstücksfläche im geplanten Baugebiet konnte seitens der Gemeinde bereits erworben werden.

Die geplanten Parzellen werden seitens der Gemeinde später ausschließlich mit entsprechendem Bauzwang veräußert, um einer längeren Nichtbebauung systematisch vorzubeugen. Diese Vorgehensweise hat sich in den letzten Jahren nicht nur in Störnstein sehr erfolgreich als richtig bestätigt.

Mit Ausweisung entsprechender Baugrundstücke möchte die Gemeinde Störnstein die Voraussetzung schaffen, um insbesondere jungen Familien, aber auch allen anderen Bevölkerungsschichten, die dauerhafte Ansiedlung zu ermöglichen. Die Gemeinde hat es sich hierbei auch zur Vorgabe gemacht, Baugrundstücke nur dann an Bauwerber zum Zweck der eigenen Wohnnutzung abzugeben. Den sonst möglichen Aktivitäten einzelner Mietwohnungsspekulanten soll damit von Anfang an Einhalt geboten werden. Ausgenommen hiervon, die Bereiche für den Mehrgeschosswohnungsbau.

Um einem möglichst sparsamen, bedarfsorientierten Flächenverbrauch gerecht zu werden, ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes mit entsprechender Parzellierung vorgesehen. So entstehen einerseits relativ kleine Baugrundstücke für Einzelbebauung, andererseits aber auch entsprechend größere Grundstücke, gezielt für die Nutzung mit Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus werden auch Parzellen angeboten, welche die Möglichkeit für die Bebauung mit kleinen Einheiten bieten.

Nach dem Willen der Gemeinde Störnstein wird ein möglichst „schlanker Bebauungsplan“ aufgestellt, welcher sich auf ein Mindestmaß an Festsetzungen beschränken soll. Damit soll die individuelle Gestaltungsvielfalt der einzelnen Bauherren nicht unnötig eingeschränkt werden, ohne gleichzeitig wesentliche städtebauliche Aspekte für die künftige bauliche Entwicklung im Planbereich außer Acht zu lassen.

Die Grundzüge der Planung liegen in der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der weiteren baulichen Siedlungsentwicklung.

Ziel der vorliegenden Planung war es, das Bauungskonzept mit möglichst wenigen Festlegungen zu bestimmen. So wurden neben der Festsetzung möglichst großzügiger Baugrenzen im Wesentlichen auch Begrenzungen der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhenentwicklung der Gebäude vorgenommen. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet. Gänzlich wurde auch auf kleinliche Festsetzungen, welche i. d. R. oft zu Befreiungsanträgen führen, verzichtet.

Fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß dem zum 1. Januar 2020 novellierten Landesentwicklungsprogramm Bayern werden eingehalten.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründet sich hauptsächlich dadurch, dass andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.

2. Bedarfsnachweis

2.1 Strukturdaten

2.1.1 Einwohnerzahl

Zum Stichtag 31.12.2020 betrug die Einwohnerzahl von Störnstein für das gesamte Gemeindegebiet insgesamt 1.518 Einwohner.

2.1.2 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Nachfolgende Tabelle zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Störnstein:

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2011	1 449	- 46	- 3,1
2012	1 434	- 15	- 1,0
2013	1 449	15	1,0
2014	1 464	15	1,0
2015	1 476	12	0,8
2016	1 488	12	0,8
2017	1 499	11	0,7
2018	1 502	3	0,2
2019	1 510	8	0,5
2020	1 518	8	0,5

Tabelle 1: Bevölkerung, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

2.1.3 Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung

Nachfolgende Übersicht zur demographischen Entwicklung der Gemeinde Störnstein:

Datenblatt 09 374 158 Störnstein

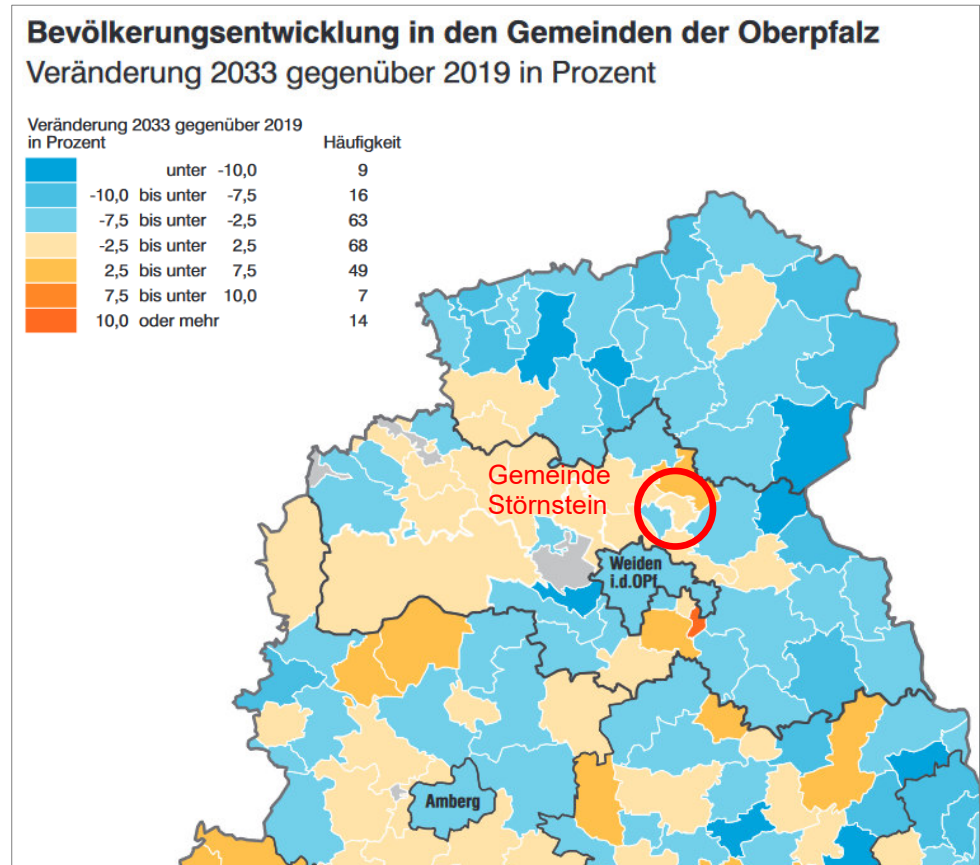
Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 510	240	983	287
2020	1 520	240	990	290
2021	1 520	240	980	300
2022	1 520	240	970	310
2023	1 520	240	960	320
2024	1 520	250	950	320
2025	1 520	250	930	340
2026	1 520	260	920	350
2027	1 520	260	890	370
2028	1 520	260	870	390
2029	1 520	260	860	400
2030	1 520	250	870	400
2031	1 520	250	860	410
2032	1 520	250	850	420
2033	1 520	240	840	430

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung, www.statistik.bayern.de
Demographie-Spiegel für Bayern, Ausgabe 08/2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

Der Gemeinde Störnstein stünde aufgrund der amtlich prognostizierten demographischen Zahlen im Zeitraum 2019 bis 2033 eine „stabile“ Einwohnerentwicklung (Zunahme um 10 Einwohner, entspricht ca. + 0,7 %) bevor.

Die prognostizierte Entwicklung auf Kommunalebene ist hierbei, im Gegensatz zur Entwicklung im Landkreis etwas positiver zu bewerten, was nachfolgende Grafik entsprechend belegt.



Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung, www.statistik.bayern.de
Demographie-Spiegel für Bayern, Ausgabe 08/2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

2.1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Im Landkreis Neustadt an der Waldnaab wird die demographische Entwicklung aktuell mit „abnehmend“ eingestuft, was überwiegend den Tendenzen im östlichen Landkreis geschuldet ist.

So wird im aktuellen Demographie-Spiegel, Ausgabe 01/2022 des Bayerischen Landesamtes für Statistik dem Landkreis im Zeitraum zwischen 2021 und 2040 ein Rückgang der Bevölkerung um 3.100 Personen vorausberechnet. Dies entspräche einem prozentualen Rückgang im Landkreis von ca. 3,3 %.

Insbesondere dem westlichen Teil des Landkreises sowie den umliegenden Gemeinden um die kreisfreie Stadt Weiden werden unabhängig davon mindestens stabile demographische Entwicklungen prognostiziert.

2.1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Zum Stichtag 31.12.2020 waren im Bestand vorhanden:

446 Wohngebäude
636 Wohnungen in Wohngebäuden

Heran gezogen wird die Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2020 mit 1.518 Einwohnern.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ergibt sich demnach für den aktuellen Bestand mit ca. 2,39 Einwohner pro Wohnung, bei im Schnitt ca. 1,43 Wohnungen pro Wohngebäude.

2.1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System

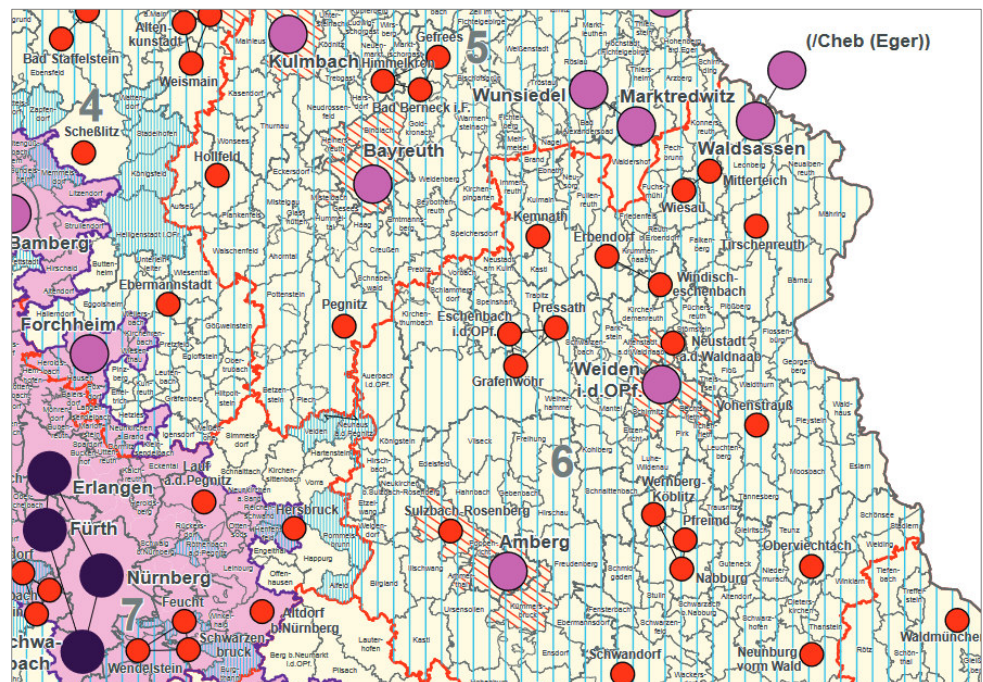
Störnstein grenzt nördlich an das Gemeindegebiet Theisseil, östlich an die Stadt Neustadt a.d. Waldnaab (Mittelzentrum), südlich an die Gebiete der Gemeinden Püchersreuth und Kirchendemenreuth, und westlich an das Gemeindegebiet Floß an. Neustadt a.d. Waldnaab im Westen, Windischeschenbach und Tirschenreuth im Norden, sowie Vohenstrauß und Weiden i.d.OPf. im Süden sind die nächst gelegenen „Zentralen Orte“.

Das Oberzentrum Weiden liegt dabei nur ca. 7 km südöstlich, die Oberzentren Bayreuth ca. 50 km nordwestlich, Marktredwitz/Wunsiedel sowie Waldsassen ca. 31 km nördlich und Amberg ca. 41 km südwestlich von Störnstein.

Regensburg liegt als nächst gelegenes Regionalzentrum ca. 80 km südlich von Störnstein.

Zur Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach beträgt der geographische Abstand knapp 90 km.

2.1.7 Gebietskategorie gem. LEP



Strukturkarte: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Lesefassung Stand 01.01.2020

Gemäß Strukturkarte des aktuellen LEP liegt die Gemeinde Störnstein im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die betroffene Kreisregion ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

2.1.8 Verkehrsanbindung

Mit der vorhandenen Bundesstraße B 15, welche die Hauptverbindung zwischen Tirschenreuth und Weiden darstellt und das Gemeindegebiet Störnstein im Norden durchquert, ist Störnstein sehr gut an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden.

Über die Staatsstraßen St 2395 und St 2172 ist in westlicher Richtung die Bundesautobahn A 93, welche als Hauptmagistrale von Regensburg nach Hof führt, nach ca. 5 km Fahrweg erreichbar.

Die Bahnlinie Marktredwitz - Regensburg führt ca. 3 km westlich an Störnstein vorbei. Als nächster Bahnhof ist hier Neustadt a.d. Waldnaab erreichbar.

Die umliegenden Oberzentren Marktredwitz/Wunsiedel sowie Waldsassen sind innerhalb ca. 35 Minuten, Weiden bereits innerhalb ca. 15 Minuten sehr gut mit dem Pkw erreichbar.

Selbst die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach und das Regionalzentrum Regensburg, sowie die in ca. 15 km östlich angrenzende Tschechische Republik sind über die genannten Auto- und Eisenbahnen, z. B. für Pendler bestens erreichbar.

2.1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Aufgrund der äußerst guten Verkehrsanbindung und auch landschaftlich attraktiven Lage konnte Störnstein in den letzten Jahren von der in Teilen der Region zu verzeichnender wirtschaftlich aufstrebender Entwicklung in gewissem Maße ebenfalls profitieren.

So stieg die Anzahl der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Störnstein im Zeitraum 2012 bis 2017 kontinuierlich von 680 auf 761. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von ca. 2,38 %.

Überdies besteht ein sehr gutes Angebot an gut erreichbaren, qualifizierten Arbeitsplätzen sowohl im Gemeindegebiet und der näheren Umgebung selbst (Neustadt/WN, Weiden, Windischeschenbach, Vohenstrauß, etc.) als auch in der darüber hinaus angrenzenden Region (Tirschenreuth, Wiesau, Mitterteich, Marktredwitz, Erbdorf, Kemnath, Eschenbach, Pressath, Grafenwöhr, Bayreuth, Amberg, Schwandorf, Regensburg, etc.).

U. a. mit der Ausweisung entsprechender Bauflächen möchte die Stadt unter Nutzung dieses Potenzials zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung beitragen und sowohl der einheimischen Bevölkerung als auch Neubürgern entsprechende Perspektiven bieten.

Das durchschnittliche Einkommen der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Störnstein lag im Jahr 2017 mit 41.175 € rund 6,7 % über dem Kreisdurchschnitt.

Die Entwicklung des Lohn- und Steueraufkommens der letzten Jahre ist den nachfolgenden Tabellen und Statistiken zu entnehmen.

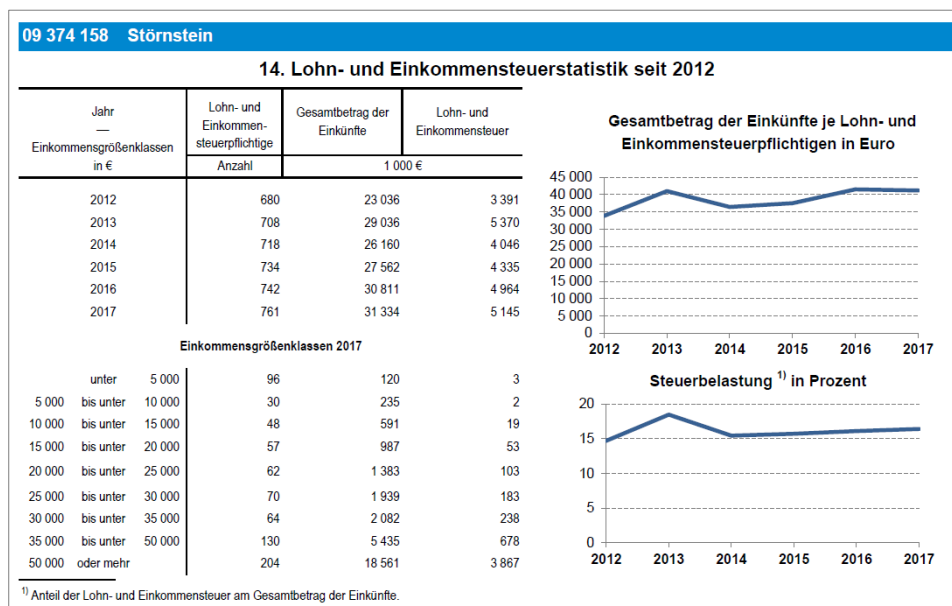


Tabelle 3: Lohn- und Einkommensteuerstatistik, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

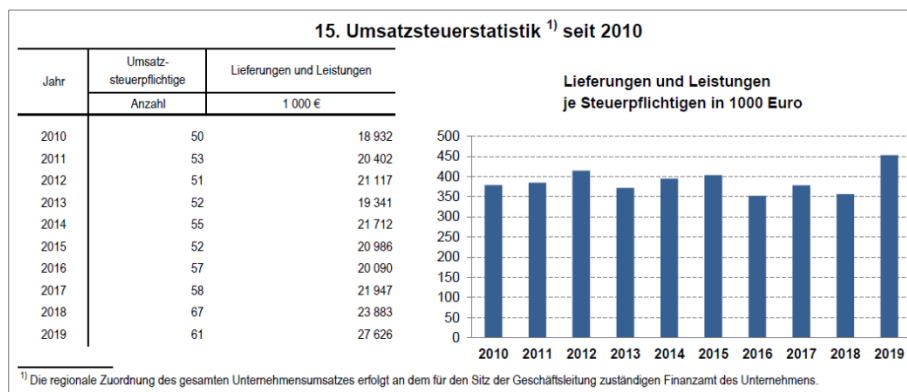


Tabelle 4: Umsatzsteuerstatistik, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

2.1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde

Die Gemeinde Störnstein möchte mit geeigneten Maßnahmen die Attraktivität des Lebens- und Arbeitsraumes für seine Bürgerinnen und Bürger nachhaltig stärken und erhalten.

Kommunale Einrichtungen sollen hierbei für die Zukunft im Bestand gesichert und infrastrukturelle Maßnahmen auf das Notwendige begrenzt werden.

Den viel beschriebenen negativen Auswirkungen des demographischen Wandels möglichst wirkungsvoll begegnet werden.

Unabhängig der Ausweisung neuer Baugebiete werden folgende Ziele stetig weiter verfolgt:

- Stärkung der Gemeinde als Wohnstandort
- Beseitigen von bestehenden Leerständen
- Vermeiden von zukünftigen Leerständen
- Schaffen von konkurrenzfähigen, modernen Wohnstandards entsprechenden Wohnungen
- Verbesserung des Wohnangebotes für alle Bevölkerungsgruppen

2.1.11 Siedlungsdichte

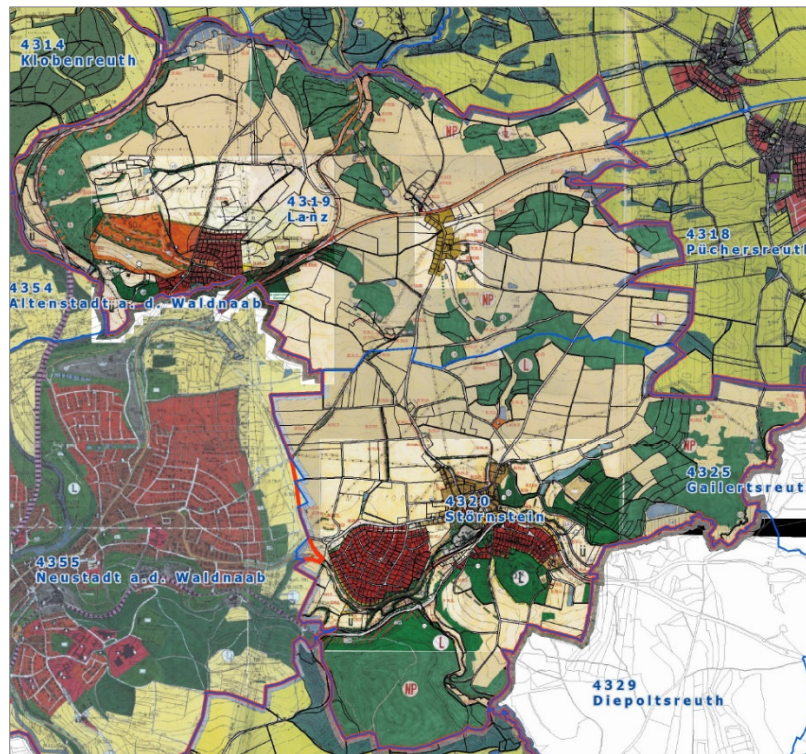
Unter Ansatz der Siedlungs- und Verkehrsfläche von ca. 1,52 km² lag die Siedlungsdichte im Gemeindebereich zum Stichtag 31.12.2020 bei 999 Einwohner je km².

Die Siedlungsdichte im Landkreis Neustadt/WN zum Vergleich bei 637 Einwohner je km².

(Quelle: Statistik kommunal 2021)

2.2 Bestehende Flächenpotenziale

2.2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan



Karte FNP: Stand 08.09.2011 (unmaßstäbliche Wiedergabe)

Soweit im Flächennutzungsplan Bauflächen außerhalb des unbeplanten Innenbereichs als solche dargestellt werden, existieren hierfür auch entsprechende Bebauungspläne.

Dargestellte Bauflächen ohne Bebauungspläne sind somit im Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

2.2.2 Unbebaute Flächen mit Baurecht

Im Gemeindebereich existieren innerhalb rechtskräftig ausgewiesener Baugebiete folgende Baulücken:

Bebauungsplan	Gesamt	Bebaut	Frei, privat mit Bauzwang	Frei, privat ohne Bauzwang	Frei, öffentlich
Reiserdorf, Gramleite I	54	48	0	6	0
Reiserdorf, Gramleite II	19	16	0	3	0
Störnstein, Steinleite IV	21	14	0	7	0
Störnstein, Steinleite I-II (aufgehoben)	204	183	0	21	0
Störnstein, Siedlung „Gigl“ (ohne BPlan)	82	79	0	3	0
Reiserdorf, „Altes Dorf“ (ohne BPlan)	35	31	0	4	0

Gesamt	415	371	0	44	0
---------------	------------	------------	----------	-----------	----------

Tabelle 5: Freie Baugrundstücke, AIB Schultes

Zur vorstehenden Tabelle ist anzumerken, dass sich selbst bei den privaten Grundstücken ohne Bauzwang im Bereich Steinleite eine schrittweise Bebauung in einem Umfang von 2 – 5 Parzellen pro Jahr abzeichnet. Ähnliches gilt für die Baulücken in der Gramleite. Die Gemeinde rechnet daher mit einer Schließung der Baulücken in den nächsten 5 Jahren.

Die Lücken in den anderen aufgeführten Siedlungsteilen bestehen seit längerer Zeit und werden vermutlich als Erbgrundstücke angesehen.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, verfügt die Stadt innerhalb ausgewiesener Baugebiete derzeit über kein einziges Grundstück.

2.2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich existieren derzeit folgende Baulücken ohne Baurecht:

Ortsteil, Lage	Grundstücke	davon privat	davon öffentlich
Störnstein	1	1	0

Gesamt	1	1	0
---------------	----------	----------	----------

Tabelle 6: Baulücken, AIB Schultes

Brachen und/oder Konversionsflächen sind der Gemeinde derzeit nicht bekannt..

2.2.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Folgende Leerstände sind im Gemeindegebiet derzeit bekannt:

Ortsteil, Lage	Leerstände	davon privat	davon öffentlich
Störnstein	4	4	0
Lanz, Oberndorf	2	2	0

Gesamt	6	6	0
---------------	----------	----------	----------

Tabelle 7: Leerstände, AIB Schultes

In der Regel mit dem Leerstand verbunden, die erforderliche Sanierungsbedürftigkeit der betroffenen Objekte. Die beiden leerstehenden Anwesen in den Ortsteilen Lanz/Oberndorf sind dahingehend bereits abbruchreif.

Nach dem Ableben der vormaligen Bewohner (Eigentümer) lässt eine Folgenutzung bzw. Leerstandseseitigung bislang auf sich warten, da sich bei den Erben oftmals weder eine Eigennutzung noch eine Verkaufsbereitschaft absehen lässt.

Der Gemeinde selbst stehen die betroffenen Objekte derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung. Sämtliche Leerstände liegen in privater Hand.

2.2.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bebauter Flächen scheitert in der Regel an den Eigentumsverhältnissen.

2.2.6 Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit

Der Gemeinde sind keine frei verfügbaren Flächen zur ggf. möglichen Nachverdichtung bekannt.

2.2.7 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale

Hinsichtlich vorhandener Baugrundstücke, welche sich in privater Hand befinden, ist die Stadt seit Jahren aktiv bemüht, durch regelmäßige Abfragen die jeweiligen Grundstückseigentümer zur eigenen Baunutzung oder zum Verkauf an Bauwerber zu bewegen. Leider ist der Ankauf von privaten Grundstücken durch die Gemeinde aufgrund der Finanzlage bisher nicht möglich, da die Grundstückspreise dem Niveau der angrenzenden Kreisstadt folgen. Unabhängig dessen soll die Aktivität der Gemeinde diesbezüglich auch in Zukunft weiter aufrechterhalten werden.

Die letzte Abfrage diesbezüglich erfolgte im Februar dieses Jahres.

Die Gemeinde wird sich auch in Zukunft um die Reaktivierung entstehender Leerstände intensiv bemühen.

2.3 Berechnung

Entsprechend Ziffer 2.1.5 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße für den aktuellen Bestand derzeit bei ca. 2,39 Einwohner pro Wohnung.

Aufgrund der allgemeinen Entwicklung zu kleineren Wohnhaushalten und den sich ändernden Wohnbedürfnissen wird sich die Belegungsdichte in den nächsten Jahren auch in Störnstein weiter reduzieren.

Unter Annahme einer künftigen reduzierten Belegungsdichte von 2,3 Einwohner pro Wohnung im Jahr 2030 entstünde selbst bei gleichbleibender Einwohnerzahl von 1.520 Einwohnern ein zusätzlicher Bedarf von ca. 25 Wohnungen, bzw. ca. 18 Wohngebäuden (bei unverändert 1,43 Wohnungen pro Wohngebäude).

Der Anteil von sog. „Haushaltsgründern“ (Altersgruppe 18 - 40 Jahre) an der Gesamtbevölkerung lag in Störnstein zum 31.12.2020 bei 25,5%. Auch hieraus lässt sich ein gewisser Bedarf z.B. an Reihenhäusern, Doppelhäusern oder Einfamilienhäusern ableiten.

Wie bereits unter Ziffer 2.1.9 ausgeführt, stehen in Störnstein kurz- und mittelfristig teils hochqualifizierte Arbeitsplätze im Raum. Diese lösen zusätzlichen Bedarf an Bauland aus.

Zusätzlicher Wohnraumbedarf zeichnet sich nicht zuletzt durch die Zunahme der Zuzugsituation, insbesondere auch im Hinblick auf den stetig steigenden Anteil an Flüchtlingen und deren notwendiger Unterbringung ab.

Die Gemeinde Störnstein verzeichnet aktuell eine sehr starke Nachfrage nach entsprechenden Wohnbauflächen. So liegen der Verwaltung derzeit eine hohe Zahl an Reservierungen, bzw. Interessensbekundungen bereits vor. So weist die aktuelle Warteliste zum 03.05.2022 insgesamt bereits 46 Bewerber aus, allesamt zum Zweck der Eigennutzung.

Bedarfsermittlung für Prognosejahr 2030:

Bedarf aus Auflockerung: (Bevölkerungsbestand)	18 Wohngebäude
Bedarf Haushaltsgründer: (Annahme 3 pro Jahr)	24 Wohngebäude
Bedarf Zuzug: (Annahme 4 pro Jahr)	32 Wohngebäude
Abzgl. vorh. Baugrundstücke in öffentlicher Hand	0
Abzgl. Aktivierung vorh. privater Baugrundstücke (Annahme 3,0 pro Jahr)	24
Abzgl. Nutzung vorhandener Brachen	0
Abzgl. Beseitigung vorhandener Leerstände	0
Verbleibender Bedarf	50 Wohngebäude ≈ 72 Wohnungen

Im Zuge der künftigen Vorsorge zur gemeindlichen Entwicklung ist der Bedarf der hier ausgewiesenen Baugrundstücke aus den genannten Gründen mehr als gegeben.

Mit der Ausweisung von insgesamt 24 Parzellen (hiervon 1 im Mehrgeschosswohnungsbau) im Bereich des Baugebietes „Im Badgarten“ trägt die Gemeinde Störnstein in einem ersten Schritt diesem Umstand letztlich begründet Rechnung.

3. Alternativenprüfung

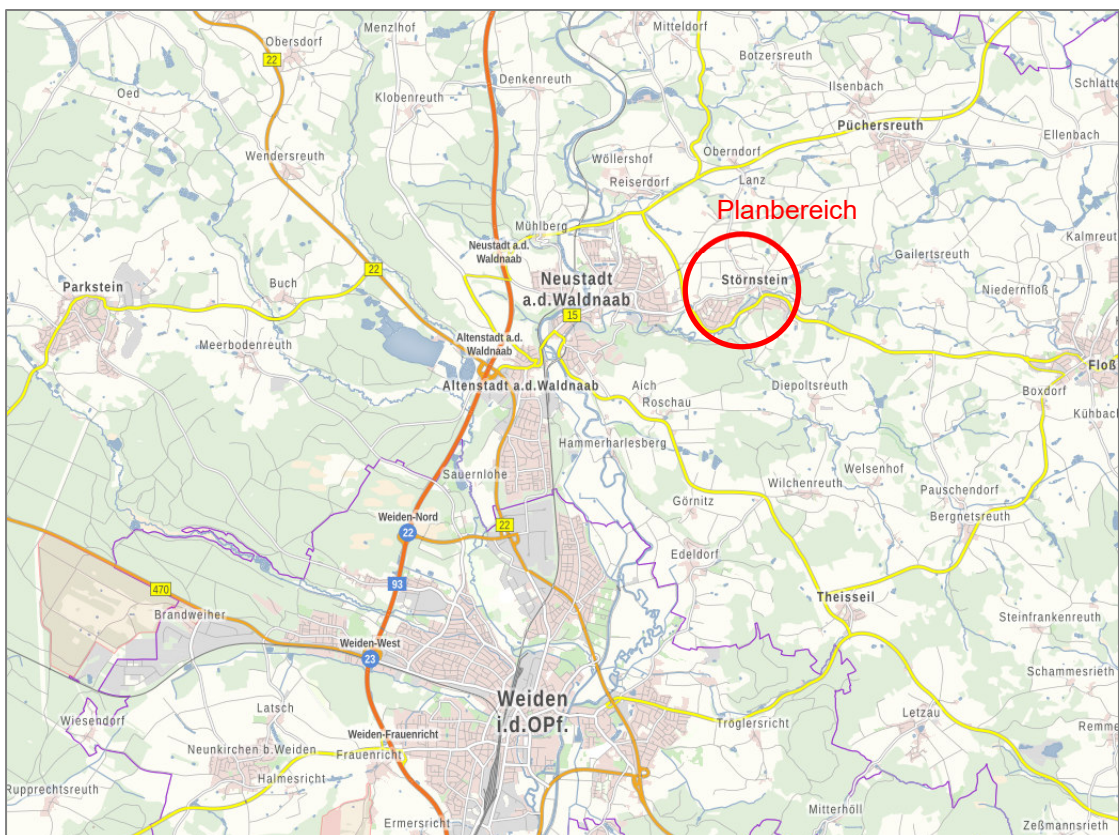
Mögliche Alternativen wurden im Vorfeld der Aufstellung seitens der Gemeinde geprüft.

Die Auswahl potentieller Flächen orientierte sich hierbei primär an den im Flächennutzungsplan für spätere Baunutzung vorgesehene Flächen.

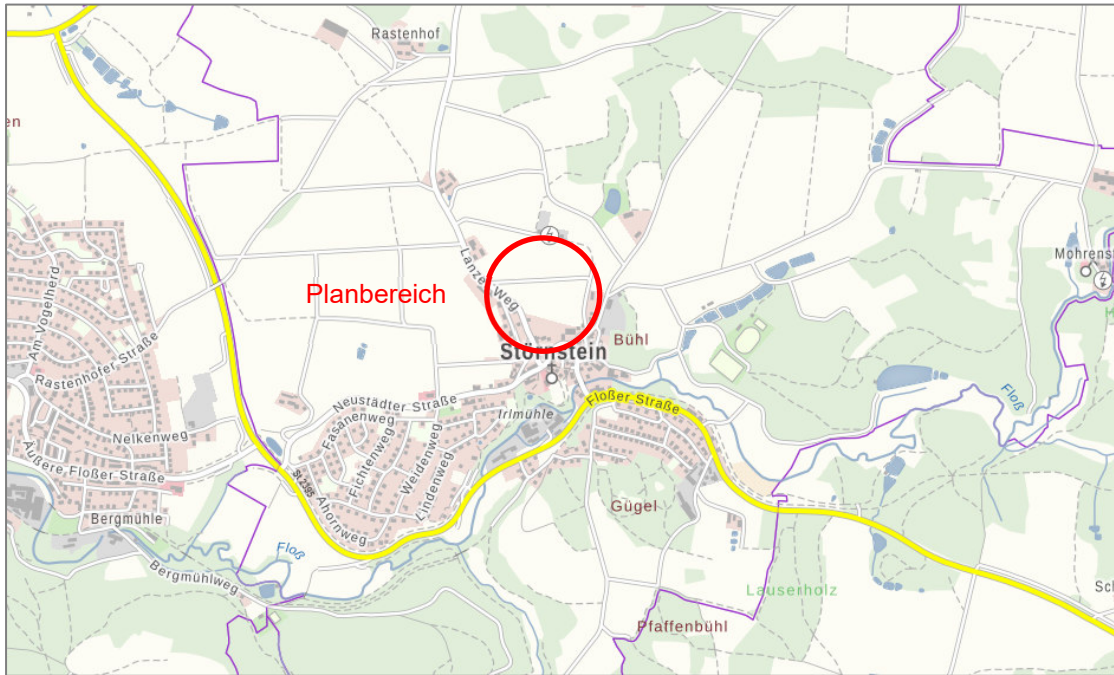
Alternative Flächen, welche dem benötigten Bedarf abdecken könnten, stehen hierbei nicht zur Disposition.

4. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Störnstein gehört dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab an und liegt ca. 7 km nördlich der Hochschulstadt Weiden i.d.OPf., im nördlichen Bereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das hier betroffene Areal liegt im nördlichen Randbereich von Störnstein.

Das Plangebiet selbst unterliegt bislang der landwirtschaftlichen Nutzung.

Topographisch betrachtet handelt es sich um eine mäßig ausgeprägte Hanglage in südöstliche Richtung.

Der Höhenverlauf im Baugebiet liegt nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 462,00 m ü. NN. im Nordwesten und ca. 446,00 m ü. NN. im Südosten.

Im Baugebiet sollen insgesamt 24 Parzellen mit unterschiedlichen Regelgrößen entstehen. Die Grundstücke für die normale Wohnbebauung (WA 1) liegen im Mittel bei 714 m², hierbei i. d. R. zwischen ca. 647 m² und ca. 932 m². Das größere Grundstück für Mehrgeschosswohnungsbau (WA 2) liegt bei ca. 1.226 m². Für die kleineren Grundstücke (WA 3) liegt die mittlere Größe bei ca. 350 m².

Die gewählten Grundstücksgrößen sind im Kern der Grundgeometrie der verfügbaren Planflächen geschuldet, entspringen darüber hinaus den Vorgaben der Gemeinde und spiegeln den i. d. R. seitens der Bauwerber in Störnstein erforderlichen Bedarf wider.

5. Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umgriff des hier behandelten Bebauungsplanes wieder.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurnummer 294, Gemarkung Störnstein und umschließt eine Gesamtfläche von 3,24 ha.

6. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Westen über den dort bestehenden Lanzer Weg.

Den getroffenen Festsetzungen folgend ist vorgesehen, das Baugebiet mit entsprechenden Planstraßen A und B zu erschließen.

Die Planstraßen erhalten Verkehrsraumbreiten von i. d. R. 7,00 m.

Zwei Fußwegverbindungen sind im Süden des Baugebietes, anschließend an Planstraße B, vorgesehen. Darüber hinaus sind keine weiteren Wirtschaftswege im Baugebiet vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Wasserleitung. Im Baugebiet werden hierbei neue Wasserhauptleitungen erforderlich.

Das geplante Baugebiet soll später im Trennsystem entwässert werden.

Eine gesicherte Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet ist, in Ergebnis der im Zuge entsprechender Baugrunduntersuchungen gewonnenen Erkenntnisse nicht möglich.

In neu zu errichtenden Regen- und Schmutzwasserkanälen werden die anfallenden Wässer getrennt abgeleitet. Am nordöstlichen Rand des Baugebietes sind für die erforderliche Regenwasserrückhaltung entsprechende Flächen vorgesehen. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in südöstliche Richtung.

Ergänzend hierzu wird den privaten Anschlussnehmern die Errichtung entsprechender Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung vorgeschrieben.

Unabhängig dessen werden die im Baugebiet anfallenden Regenwässer (private und öffentliche Flächen) final im auf öffentlicher Seite zu errichtenden Regenrückhaltebecken zunächst zurückgehalten und von dort gedrosselt abgeleitet.

Letztlich werden die gedrosselten Regenwässer aus dem Baugebiet, wie auch die im Baugebiet anfallenden Schmutzwässer den bestehenden Kanälen im angrenzenden Gebiet zugeleitet. Die Regenwässer werden hier im weiteren Verlauf der Floß zugeleitet. Die Schmutzwässer der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Altenstadt-Neustadt-Störnstein.

Die Kläranlage selbst ist als Belebungsanlage mit gemeinsamer Schlammstabilisierung und chemischer Phosphorelimination für 30.000 EW ausgelegt. Aufgrund vorliegender Voruntersuchungen des Planungsbüros Wolfrum vom 24.10.2020 ist davon auszugehen, dass die Auslegung der Kläranlage mit dem hier ausgewiesenen Wohngebiet noch als ausreichend einzustufen ist.

Sofern zur schadlosen Ableitung des aus den nördlich angrenzenden Außengebietsflächen anfallenden Oberflächenwassers Maßnahmen notwendig werden, werden diese in gesonderten Maßnahmen seitens der Gemeinde ergriffen, andernfalls im Zuge der Erschließung. Aktuell laufen für den gesamten Gemeindebereich im Rahmen eines integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes entsprechende hydrotechnische Untersuchungen (IB Münchmeier – Eigner).

Zur Versorgung mit Energie und Telekommunikation sind im Baugebiet ebenfalls entsprechende Hauptleitungen komplett neu zu errichten.

In alle 24 Parzellen sind mit der Erschließung entsprechende Hausanschlussleitungen für alle Ver- und Entsorgungsanlagen neu herzustellen.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren, Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht vorgesehen.

8. Änderungen im Flächennutzungsplan



Karte FNP: Gemeinde Störnstein, Teilausschnitt Ortsteil Störnstein, Stand November 2004

Bislang sind im Flächennutzungsplan im betroffenen Planbereich ausnahmslos landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Die für den aktuell betroffenen Planbereich erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund des vereinfachten Verfahrens nachgängig zur hier behandelten Bauleitplanung im erforderlichen Maße vorgenommen. Im Zuge des hier behandelten Verfahrens erfolgt lediglich die Berichtigung entsprechend § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB. Diese wird im zeichnerischen Teil nachrichtlich entsprechend dargestellt.

9. Darstellungen im Plan

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

10. Verfahren

„Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13b BauGB als „beschleunigtes Verfahren am Ortsrand“ und damit entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Der Nachweis der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB stellt sich wie folgt dar:

Nettowoohnfläche (Parzellen 1 – 24):	16.547 m ²	
Grundflächenzahl:	0,40	
Grundfläche:	6.619 m ²	(weniger als 10.000 m ²)

Darüber hinaus schließt sich das Plangebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden darüber hinaus keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB werden somit erfüllt.

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter gehen mit der Ausweisung des Baugebietes nicht einher.

Die betroffenen Flächen unterliegen bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Mit dem Vorkommen seltener Arten und Tiere ist nicht zu rechnen.

Biotop-, FFH-Flächen oder Landschaftsschutzgebiete sind mit vorliegender Planung nicht betroffen.