

**Stadt Eschenbach i. d. Opf.
Lkr. Neustadt an der Waldnaab**

**Bebauungsplan „Am Kalkofen II“
in Eschenbach**



Begründung

Vorentwurf vom 09.12.2021

Verfasser:



**Architektur- & Ingenieurbüro
SCHULTES GmbH**

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

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 09.12.2021

INHALT

A) Begründung

| | |
|---|----|
| 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung | 3 |
| 2. Bedarfsnachweis | 4 |
| 2.1 Strukturdaten | 4 |
| 2.1.1 Einwohnerzahl | 4 |
| 2.1.2 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre | 4 |
| 2.1.3 Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung | 5 |
| 2.1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises | 6 |
| 2.1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße | 7 |
| 2.1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System | 7 |
| 2.1.7 Gebietskategorie gem. LEP | 8 |
| 2.1.8 Verkehrsanbindung | 8 |
| 2.1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik | 9 |
| 2.1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde | 10 |
| 2.1.11 Siedlungsdichte | 10 |
| 2.2 Bestehende Flächenpotenziale | 11 |
| 2.2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan | 11 |
| 2.2.2 Unbebaute Flächen mit Baurecht | 11 |
| 2.2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich | 12 |
| 2.2.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude | 12 |
| 2.2.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen | 13 |
| 2.2.6 Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit | 14 |
| 2.2.7 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale | 14 |
| 2.3 Berechnung | 14 |
| 3. Alternativenprüfung | 15 |
| 4. Beschreibung des Plangebietes | 15 |
| 5. Geltungsbereich | 17 |
| 6. Erschließung | 17 |
| 7. Ausgleichsmaßnahmen | 18 |
| 8. Änderungen im Flächennutzungsplan | 19 |
| 9. Darstellungen im Plan | 19 |
| 10. Verfahren | 19 |

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. 20

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken ist in Eschenbach nach wie vor ungebrochen groß. So liegen der Stadt aktuell Anfragen in einem Maße vor, welches die Schaffung entsprechender Bauflächen erfordert. Wesentlicher Auslöser hierfür sind u. a. die in der kürzeren Vergangenheit stattgefundenen und aktuell noch immer laufenden umfangreichen gewerblichen Erweiterungen, welche einen hohen Zuwachs an Arbeitsplätzen in Eschenbach bedeuten.

Die Stadt verfügt aktuell über keine freien Baugrundstücke. Die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen sind auf absehbare Zeit nahezu ausnahmslos für die Stadt weder verfügbar noch durch diese vermittelbar.

Von den im unbeplanten Innenbereich insgesamt 37 freien Grundstücken befindet sich kein einziges in öffentlicher Hand. Hinzu kommen innerhalb ausgewiesener Baugebiete aktuell 78 freie Parzellen. Hiervon werden in Kürze 10 Grundstücke aufgrund des auferlegten Bauzwanges bebaut, so dass 68 freie Baugrundstücke übrigbleiben, welche sich jedoch ausschließlich in privater Hand befinden.

Im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Esperngasse Ost“ (Fertigstellung der Erschließung im Herbst 2020) konnten die städtischen Grundstücke innerhalb kürzester Zeit dem Verkauf und der Bebauung zugeführt werden.

Für eine letzte im Eigentum der Stadt befindliche noch freie Parzelle liegt bereits eine verbindliche Reservierung vor. Die kurzfristige Veräußerung und Bebauung zeichnen sich hier ab.

Der aktuelle Bestand an leerstehenden Wohngebäuden liegt im gesamten Stadtbereich bei insgesamt 58 Gebäuden (siehe Tabelle 7, Ziffer 2.2.4). Die Stadt ist hier seit Jahrzehnten bemüht, diesen Leerständen über entsprechende Maßnahmen (Städtebauförderung, kommunale Förderprogramme, etc.) 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 vielfach die komplizierten Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften, etc.) eine schnelle Rückführung zur Wohnnutzung. Unabhängig dessen wird dieses Ziel seitens der Stadt 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 Stadt Eschenbach 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 Stadt seit Beginn der Planung geführte Bewerberliste mit Stand Anfang Dezember 2021 bereits 53 Bauwerber auf, welche sich nahezu ausnahmslos für Grundstücke zum klassischen Wohnhausbau interessieren.

Die erforderlichen Grundstücksflächen im geplanten Baugebiet konnten seitens der Stadt größtenteils bereits erworben werden. Die Zielsetzung beim Grunderwerb ist es, soweit möglich alle benötigten Flächen, jedoch mindestens 90 % ins Eigentum der Stadt zu bringen.

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

Mit Ausweisung entsprechender Baugrundstücke möchte die Stadt Eschenbach die Voraussetzung schaffen, um insbesondere jungen Familien, aber auch allen anderen Bevölkerungsschichten, die dauerhafte Ansiedlung zu ermöglichen. Da Stadt 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 einen 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 für die Bebauung mit kleinen Einheiten bieten. Nach dem Willen der Stadt Eschenbach 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 Bebauungskonzept 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 31.12.2019 betrug die Einwohnerzahl von Eschenbach für das gesamte Stadtgebiet insgesamt 4.189 Einwohner.

2.1.2 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Nachfolgende Tabelle zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eschenbach.

| Jahr | Bevölkerung am 31. Dezember | | |
|------|-----------------------------|---------------------------------------|-------|
| | insgesamt | Veränderung zum Vorjahr ¹⁾ | |
| | | Anzahl | % |
| 2010 | 4 160 | - 18 | - 0,4 |
| 2011 | 3 994 | - 166 | - 4,0 |
| 2012 | 3 916 | - 78 | - 2,0 |
| 2013 | 3 877 | - 39 | - 1,0 |
| 2014 | 3 838 | - 39 | - 1,0 |
| 2015 | 3 948 | 110 | 2,9 |
| 2016 | 3 986 | 38 | 1,0 |
| 2017 | 3 991 | 5 | 0,1 |
| 2018 | 4 056 | 65 | 1,6 |
| 2019 | 4 189 | 133 | 3,3 |

Tabelle 1: Bevölkerung, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik.

2.1.3 Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung

Nachfolgende Übersicht zur demographischen Entwicklung der Stadt Eschenbach.

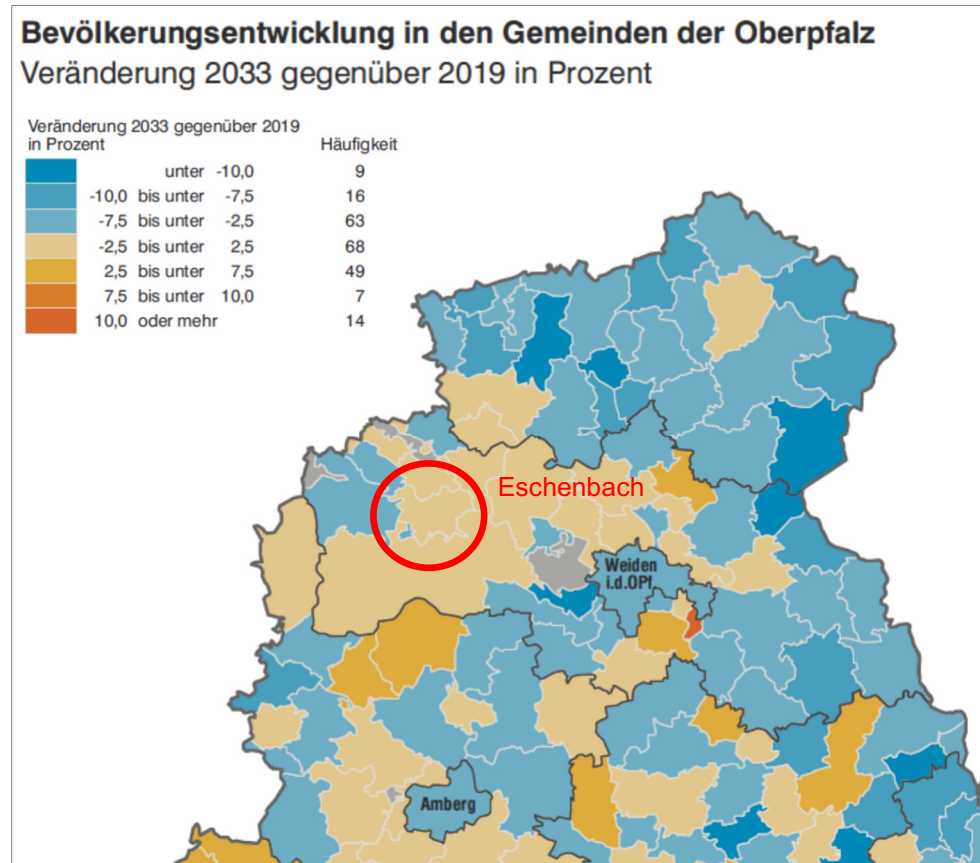
| Datenblatt 09 374 117 Eschenbach i.d.OPf. | | | | |
|--|------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|
| Bevölkerungs- stand am 31.12... | Personen insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren | | |
| | | unter 18 | 18 bis unter 65 | 65 oder älter |
| 2019 | 4 189 | 895 | 2 391 | 903 |
| 2020 | 4 240 | 930 | 2 380 | 930 |
| 2021 | 4 230 | 920 | 2 360 | 940 |
| 2022 | 4 220 | 920 | 2 330 | 970 |
| 2023 | 4 210 | 910 | 2 310 | 990 |
| 2024 | 4 200 | 900 | 2 290 | 1 010 |
| 2025 | 4 190 | 890 | 2 270 | 1 020 |
| 2026 | 4 180 | 890 | 2 240 | 1 050 |
| 2027 | 4 160 | 890 | 2 200 | 1 070 |
| 2028 | 4 150 | 880 | 2 180 | 1 090 |
| 2029 | 4 140 | 890 | 2 160 | 1 100 |
| 2030 | 4 130 | 880 | 2 120 | 1 130 |
| 2031 | 4 120 | 880 | 2 100 | 1 140 |
| 2032 | 4 110 | 880 | 2 070 | 1 160 |
| 2033 | 4 100 | 880 | 2 050 | 1 170 |

* 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 Stadt Eschenbach stünde aufgrund der amtlich prognostizierten demographischen Zahlen im Zeitraum 2019 bis 2033 eine „stabile“ Einwohnerentwicklung (Rückgang um 89 Personen, entspricht ca. 2,1 %) bevor.

Die prognostizierte Entwicklung auf Stadtebene 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 12/2020 des Bayerischen Landesamtes für Statistik dem Landkreis im Zeitraum zwischen 2019 und 2039 ein Rückgang der Bevölkerung um 3.900 Personen vorausberechnet. Dies entspräche einem prozentualen Rückgang im Landkreis von ca. 4,1 %.

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 31.12.2019 waren im Bestand vorhanden:

- 1.390 Wohngebäude
- 2.156 Wohnungen in Wohngebäuden

Verteilt über das Stadtgebiet werden, inoffiziellen Angaben zufolge, ca. 100 Wohnungen von Angehörigen der in Grafenwöhr stationierten U.S. Streitkräfte bewohnt. Diese Bewohner werden in der amtlichen Statistik nicht erfasst.

Unter Berücksichtigung dieser Situation reduzieren sich Gebäudebestand und Wohnungen auf:

- ca. 1.325 Wohngebäude
- ca. 2.050 Wohnungen in Wohngebäuden

Die im Ortsteil Netzaberg vorhandenen 385 Wohngebäude mit 832 Wohnungen (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) werden ebenfalls von Angehörigen der U.S. Streitkräfte bewohnt, erscheinen aber nicht in der Statistik.

Heran gezogen wird die Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2019 mit 4.189 Einwohnern.

Mit vor genannter Bereinigung ergibt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße demnach für den aktuellen Bestand mit ca. 2,04 Einwohner pro Wohnung, bei im Schnitt ca. 1,55 Wohnungen pro Wohngebäude.

2.1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System

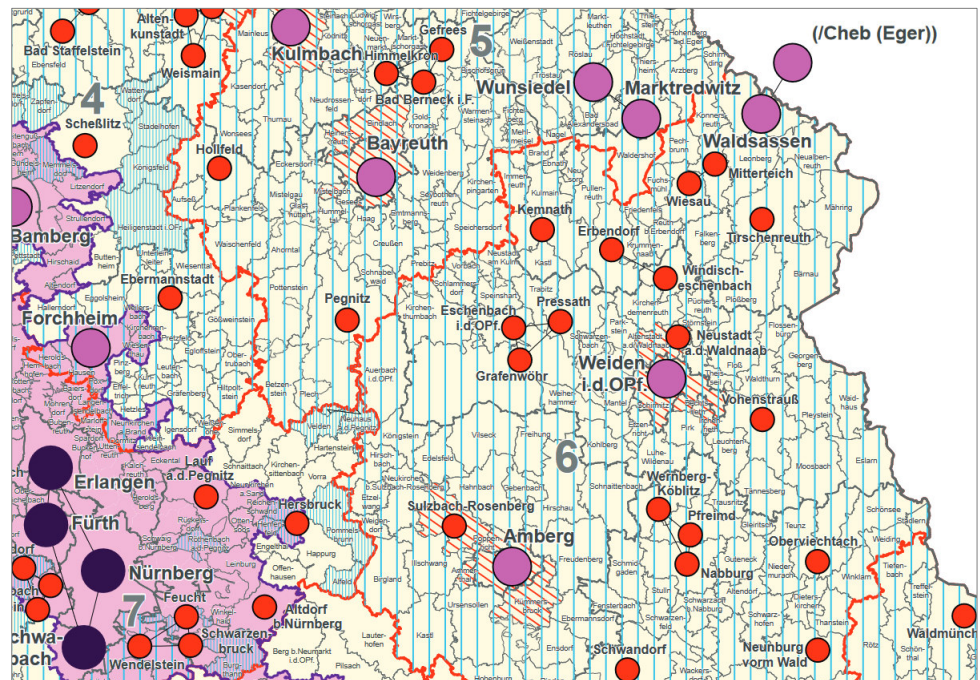
Gemeinsam mit Pressath und Grafenwöhr ist Eschenbach als Mittelzentrum eingestuft. Umliegend befinden sich die Mittelzentren Kemnath, Erbendorf/Windischeschenbach, Neustadt a. d. Waldnaab und Pegnitz.

Das Oberzentrum Weiden liegt ca. 25 km östlich, die Oberzentren Bayreuth ca. 27 km nordwestlich, Marktredwitz/Wunsiedel ca. 34 km nordöstlich und Amberg ca. 35 km südlich von Eschenbach.

Regensburg liegt als nächst gelegenes Regionalzentrum ca. 85 km südlich von Eschenbach.

Zur Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach beträgt der geographische Abstand knapp 60 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 Stadt Eschenbach im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die betroffene Kreisregion ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

2.1.8 Verkehrsanbindung

Mit der vorhandenen Bundesstraße B 470, welche die Hauptverbindung zwischen Weiden und Forchheim darstellt und durch Eschenbach führt, ist Eschenbach sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die B 470 ist in westlicher Richtung die Bundesautobahn A 9, welche als Hauptmagistrale von München nach Berlin führt, nach ca. 24 km erreichbar. In östliche Richtung ist ebenfalls über die B 470 nach ca. 25 km die Bundesautobahn A 93, welche von Regensburg nach Hof führt erreichbar.

Die Bahnlinie Weiden – Bayreuth führt ca. 6 km nordöstlich an Eschenbach vorbei. Als nächster Bahnhof ist hier Pressath erreichbar.

Die umliegenden Oberzentren sind innerhalb ca. 30 Minuten mit Pkw sehr gut erreichbar.

Selbst die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach und das Regionalzentrum Regensburg 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 Eschenbach 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 Erbdorf im Zeitraum 2010 bis 2016 kontinuierlich von 1.867 auf 1.949. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von ca. 0,72%.

Das in den letzten Jahren um ca. 15 ha erweiterte Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ ist mit zusätzlichen Betriebsansiedlungen bereits soweit gefüllt, dass sich die Stadt Eschenbach entschloss, dieses um weitere ca. 7,5 ha zu erweitern.

Aufgrund der aufgeführten Neuansiedlungen sind bereits zahlreiche Arbeitsplätze neu entstanden und werden in den nächsten 5 Jahren nach aktuellen Absichtsbekundungen der betroffenen Betriebe noch ca. 1000 Arbeitsplätze zusätzlich entstehen.

Darüber hinaus besteht ein sehr gutes Angebot an gut erreichbaren, qualifizierten Arbeitsplätzen sowohl in der näheren Umgebung (Kemnath, Pressath, Grafenwöhr, etc.) als auch in der darüber hinaus angrenzenden Region (Bayreuth, Weiden, Amberg, Neustadt/WN, Tirschenreuth, Regensburg, Hof, Erlangen, Fürth, Nürnberg, 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 Eschenbach lag zum 31.12.2019 mit 39.194 € rund 6,5 % über dem Kreisdurchschnitt.

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

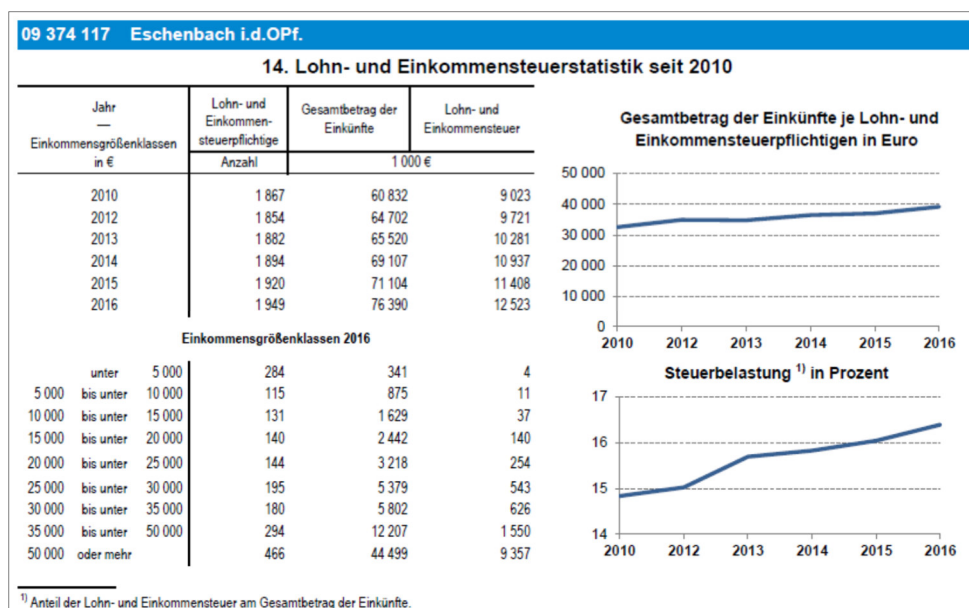


Tabelle 3: Lohn- und Einkommensteuerstatistik, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik.

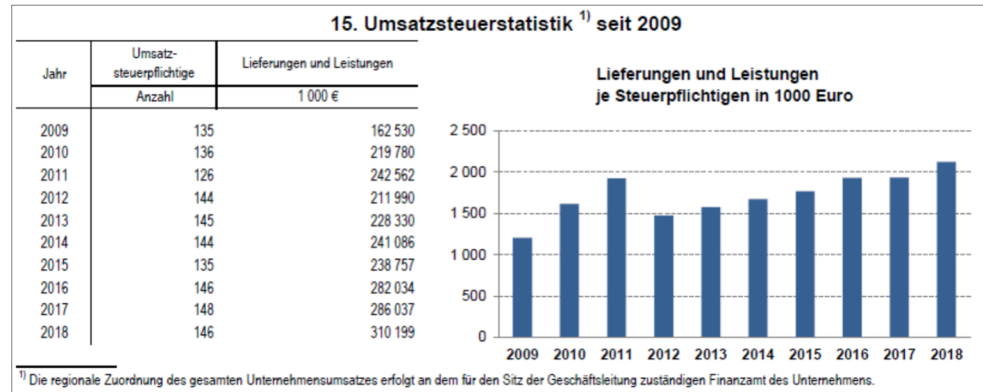


Tabelle 4: Umsatzsteuerstatistik, www.statistik.bayern.de
 Statistik kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik.

2.1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde

Die Stadt Eschenbach 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.

Im Ergebnisbericht des integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) vom August 2015 sind für das Planungsthema „Wohnen in der Altstadt“ und „Beseitigung von Leerständen folgende Ziele formuliert:

Hauptziel:

- Stärken der Altstadt als Wohnstandort

Abgeleitete Ziele:

- Beseitigen von bestehenden Leerständen
- Vermeiden von zukünftigen Leerständen
- Schaffen von konkurrenzfähigen, modernen Wohnstandards entsprechenden Wohnungen
- Verbessern der Vermarktung von leerstehenden Wohnungen
- Verbesserung des Wohnangebotes für alle Bevölkerungsgruppen
- Sicherung des bestehenden typischen Stadtgrundrisses
- Verbesserung des Freiflächenangebotes in der Altstadt

2.1.11 Siedlungsdichte

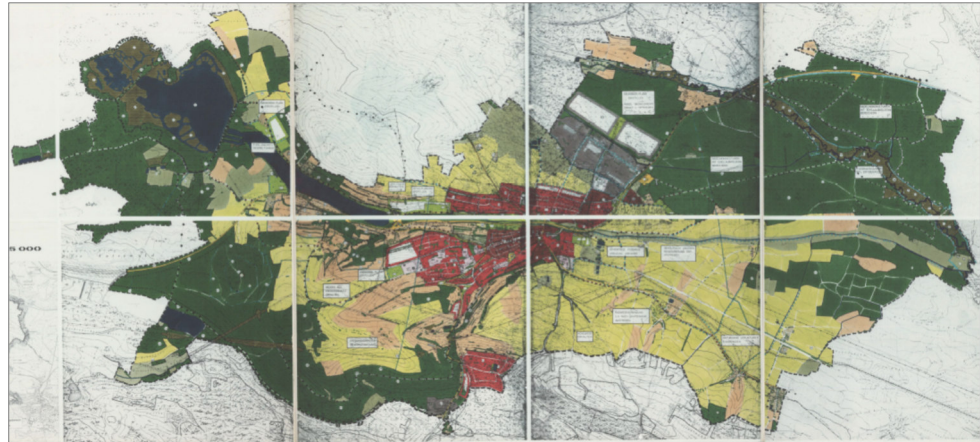
Unter Ansatz der Siedlungs- und Verkehrsfläche von ca. 5,55 km² lag die Siedlungsdichte im Gemeindebereich zum Stichtag 31.12.2019 bei 755 Einwohner je km².

Die Siedlungsdichte im Landkreis Neustadt/WN zum Vergleich bei 628 Einwohner je km².

(Quelle: Statistik kommunal 2020)

2.2 Bestehende Flächenpotenziale

2.2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan



Karte FNP: Stand 10.01.1991 (unmaßstäbliche Wiedergabe)

Soweit im Flächennutzungsplan Bauflächen außerhalb des unbepflanzten 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 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Am Trograngen | 12 | 11 | 0 | 1 | 0 |
| Große Hohe Straße | 9 | 8 | 0 | 1 | 0 |
| Hinterer Rücken | 47 | 43 | 0 | 4 | 0 |
| Jahnstraße/Obere Zinkenbaumstraße | 13 | 7 | 0 | 6 | 0 |
| Kalvarienberg – Am Kreuz – Maierfeld | 40 | 28 | 0 | 12 | 0 |
| Oberes G’stein I | 44 | 38 | 0 | 6 | 0 |
| Oberes G’stein II | 35 | 33 | 0 | 2 | 0 |
| Schafgraben BA I | 44 | 21 | 0 | 23 | 0 |
| Sommerleite | 11 | 9 | 0 | 2 | 0 |
| Wolfsbühl-Kalkofen | 24 | 23 | 0 | 1 | 0 |
| Esperngasse Ost | 31 | 11 | 9 | 10 | 1 |

| | | | | | |
|---------------|------------|------------|----------|-----------|----------|
| Gesamt | 310 | 232 | 9 | 68 | 1 |
|---------------|------------|------------|----------|-----------|----------|

Tabelle 5: Freie Baugrundstücke, AIB Schultes

Zur vorstehenden Tabelle ist anzumerken, dass sich bei den privaten Grundstücken mit Bauzwang aufgrund bereits vorliegender Bauanträge die relativ zeitnahe Bebauung abzeichnet.

Für die im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Esperngasse Ost“ noch freien, privaten Bauparzellen ohne Bauzwang handelt es sich u. a. um 7 Kirchengrundstücke, welche lediglich für die Bebauung in Erbpacht zur Verfügung stehen.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, verfügt die Stadt innerhalb ausgewiesener Baugebiete derzeit lediglich über ein einziges Grundstück. Für diese Parzelle zeichnet sich jedoch ein relativ zeitnaher Verkauf (voraussichtlich noch in 2021) bereits ab.

2.2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich existieren derzeit folgende Baulücken:

| Ortsteil, Lage | Grundstücke | davon privat | davon öffentlich |
|--------------------------|-------------|--------------|------------------|
| Adalbert-Stifter-Straße | 2 | 2 | 0 |
| Jahnstraße | 2 | 2 | 0 |
| Kalvarienbergsiedlung | 2 | 2 | 0 |
| Vorderes Meierfeld | 1 | 1 | 0 |
| Unteres Meierfeld | 3 | 3 | 0 |
| Rosenweg | 5 | 5 | 0 |
| Sommerleitenweg | 3 | 3 | 0 |
| Sonnenstraße | 2 | 2 | 0 |
| Stirnbergstraße | 2 | 2 | 0 |
| Tachauer Straße | 6 | 6 | 0 |
| Weinberg | 2 | 2 | 0 |
| Zinkenbaumstraße | 3 | 3 | 0 |
| OT Apfelbach, Waldstraße | 4 | 4 | 0 |
| Gesamt | 37 | 37 | 0 |

Tabelle 6: Baulücken, AIB Schultes

Brachen und/oder Konversionsflächen stehen im Gemeindegebiet aktuell nicht im Raum.

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 |
|--------------------|------------|--------------|------------------|
| An der Kreuzkirche | 1 | 1 | 0 |
| Brunngasse | 4 | 4 | 0 |
| Färbergasse | 1 | 1 | 0 |
| Friedhofweg | 1 | 1 | 0 |
| Jahnstraße | 2 | 2 | 0 |

| | | | |
|--------------------------|-----------|-----------|----------|
| Kalvarienbergsiedlung | 1 | 1 | 0 |
| Kapellenweg | 1 | 1 | 0 |
| Karlsplatz | 3 | 3 | 0 |
| Kirchenthumbacher Straße | 2 | 2 | 0 |
| Krummer Weg | 2 | 2 | 0 |
| Ledergasse | 5 | 5 | 0 |
| Marienplatz | 7 | 7 | 0 |
| Obere Zinkenbaumstraße | 3 | 3 | 0 |
| Pressather Straße | 1 | 1 | 0 |
| Ruckstraße | 3 | 3 | 0 |
| Runkenreuth | 3 | 3 | 0 |
| Schlesische Straße | 1 | 1 | 0 |
| Sommerleitenweg | 1 | 1 | 0 |
| Sonnenstraße | 3 | 3 | 0 |
| Speinsharter Straße | 1 | 1 | 0 |
| Stadtmauerweg | 1 | 1 | 0 |
| Stirnbergstraße | 4 | 4 | 0 |
| Tachauer Straße | 1 | 1 | 0 |
| Unteres Meierfeld | 1 | 1 | 0 |
| Vorderes Meierfeld | 1 | 1 | 0 |
| Wassergasse | 1 | 1 | 0 |
| | | | |
| Weidelbachstraße | 1 | 1 | 0 |
| Weidllberg | 2 | 2 | 0 |
| Gesamt | 23 | 23 | 0 |

Tabelle 7: Leerstände, AIB Schultes

Der Schwerpunkt leerstehender Gebäude zeichnet sich im Altstadtbereich ab. In der Regel mit dem Leerstand verbunden, die erforderliche Sanierungsbedürftigkeit der betroffenen Objekte.

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

Der Stadt 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.

Bei privaten Flächen besteht seitens der Eigentümer selten der Bedarf, an der vorhandenen Siedlungsdichte Veränderungen herbeizuführen. Einzelne Ausnahmen hierzu ergeben sich auf privater Seite in der Regel nur bei anstehenden Sanierungen oder Umnutzungen.

2.2.6 Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit

Für die Stadt frei verfügbare Flächen zur ggf. möglichen Nachverdichtung sind nicht vorhanden.

2.2.7 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale

Soweit auftretende Leerstände von privater Seite nicht beseitigt werden konnten, wurden diese in der Vergangenheit seitens der Stadt erworben und durch Sanierung der weiteren Nutzung wieder zugeführt.

Darüber hinaus wird den Eigentümern im Rahmen der Städtebauförderung entsprechende Unterstützung bei der Wiedernutzbarmachung bzw. Sanierung leerstehender Gebäude zuteil.

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

Hinsichtlich vorhandener Baugrundstücke, welche sich in privater Hand befinden, ist die Stadt seit Jahren aktiv bemüht, die jeweiligen Grundstückseigentümer zur eigenen Baunutzung oder zum Verkauf an Stadt oder Bauwerber zu bewegen. Leider ist die bisherige Abgabebereitschaft hierbei im Allgemeinen sehr gering, bzw. meist nicht vorhanden. Unabhängig dessen soll die Aktivität der Stadt diesbezüglich auch in Zukunft weiter aufrechterhalten werden.

2.3 Berechnung

Entsprechend Ziffer 2.1.4 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße für den aktuellen Bestand derzeit bei ca. 2,04 Einwohner pro Wohnung.

Bei gleichbleibender, aktueller Einwohnerzahl und künftiger Belegungsdichte von ca. 2,0 Einwohner pro Wohnung im Zieljahr 2027 entstünde ein zusätzlicher Bedarf von ca. 40 Wohnungen, bzw. ca. 26 Wohngebäuden (bei unverändert 1,41 Wohnungen pro Wohngebäude).

Die künftige Abnahme der Belegungsdichte liegt insbesondere mit dem auch in Eschenbach zu verzeichnendem Trend zu kleineren Haushalten begründet. Dies wiederum liegt insbesondere daran, dass die Zahl an Singlehaushalten, wie auch die Zahl an Zweipersonenhaushalten stetig steigt.

Der Anteil von sog. „Haushaltsgründern“ (Altersgruppe 18 - 40 Jahre) an der Gesamtbevölkerung lag in Eschenbach zum 31.12.2019 bei 24,3%. Auch hieraus lässt sich ein gewisser Bedarf z. B. an Reihenhäusern, Doppelhäusern oder Einfamilienhäusern ableiten.

Wie bereits unter Ziffer 1 und 2.1.8 ausgeführt, stehen in Eschenbach kurz- und mittelfristig ca. 1.000 neu entstandene, bzw. noch entstehende, teils hochqualifizierte Arbeitsplätze im Raum. Diese lösen einen nicht unerheblichen Bedarf an Bauland aus.

Die Stadt Eschenbach verzeichnet aktuell eine starke Nachfrage nach entsprechenden Wohnbauflächen. So liegen der Verwaltung derzeit für die beabsichtigten Neuausweisungen eine hohe Zahl an Reservierungen, bzw. Interessensbekundungen bereits vor. So weist die aktuelle Bewerberliste zum 24.11.2021 insgesamt bereits 53 Bewerber für das geplante Baugebiet aus, allesamt zum Zweck der Eigennutzung.

| | |
|---|-----------------|
| Ermittelter Bedarf: (aus Bevölkerungsbestand, Auflockerung) | 26 Wohngebäude |
| Zusätzlicher Bedarf: (mögliche Haushaltsgründer, Annahme 3 pro Jahr) | 18 Wohngebäude |
| Zusätzlicher Bedarf: (mögliche Neuansiedlung, Annahme 30 % von ca. 1000 neuen Arbeitsplätze, 1,41 Wohnungen/Wohngebäude, 2,80 EW/Wohnung) | 75 Wohngebäude |
| Abzgl. vorh. Baugrundstücke in öffentlicher Hand | 0 |
| Abzgl. Aktivierung vorh. privater Baugrundstücke (zeitlicher Horizont: 6 Jahre, Annahme 1,0 pro Jahr) | 6 |
| Abzgl. Nutzung vorhandener Brachen | 0 |
| Abzgl. Beseitigung vorhandener Leerstände (zeitlicher Horizont: 6 Jahre, Annahme 1,0 pro Jahr) | 6 |
| <hr/> | |
| Verbleibender Bedarf | 107 Wohngebäude |
| | ≈ 166 Wohnungen |

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

Mit der Ausweisung von insgesamt 75 Parzellen (hiervon 8 im Mehrgeschosswohnungsbau) im Bereich des Baugebietes „Am Kalkofen II“ trägt die Stadt Eschenbach in einem ersten Schritt diesem Umstand letztlich begründet Rechnung.

3. Alternativenprüfung

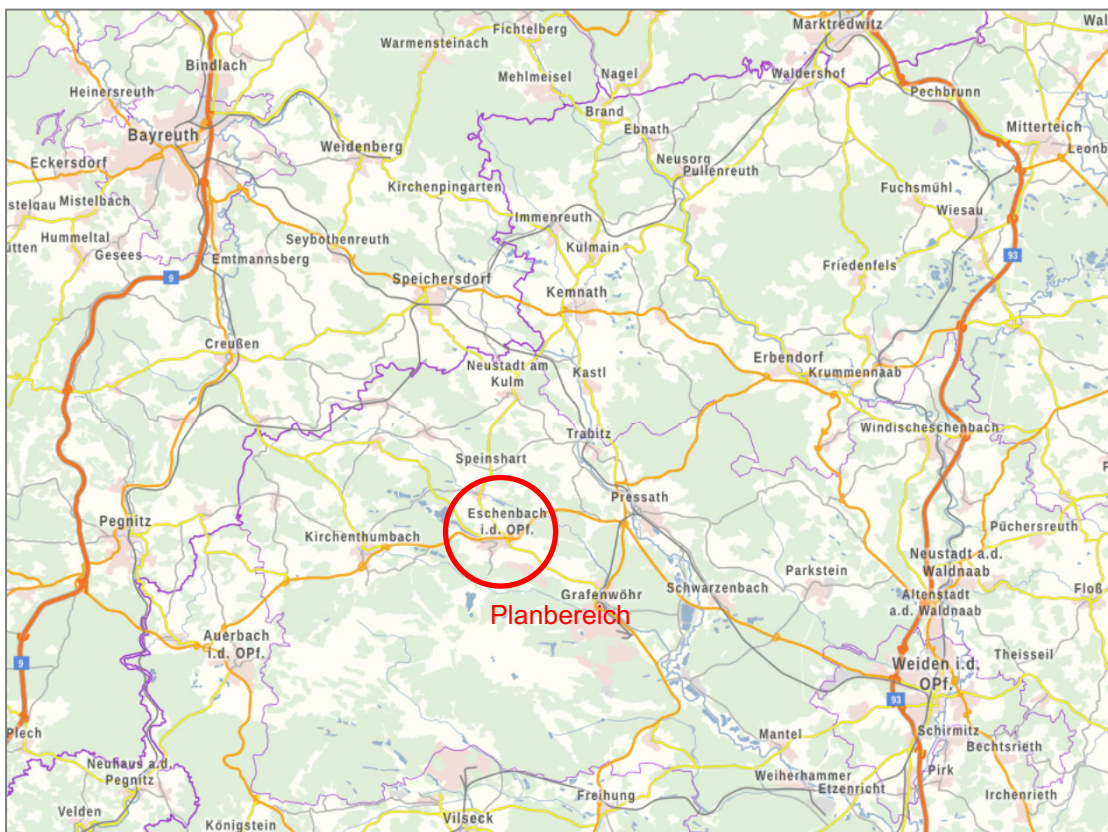
Mögliche Alternativen wurden im Vorfeld der Aufstellung seitens der Stadt geprüft.

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

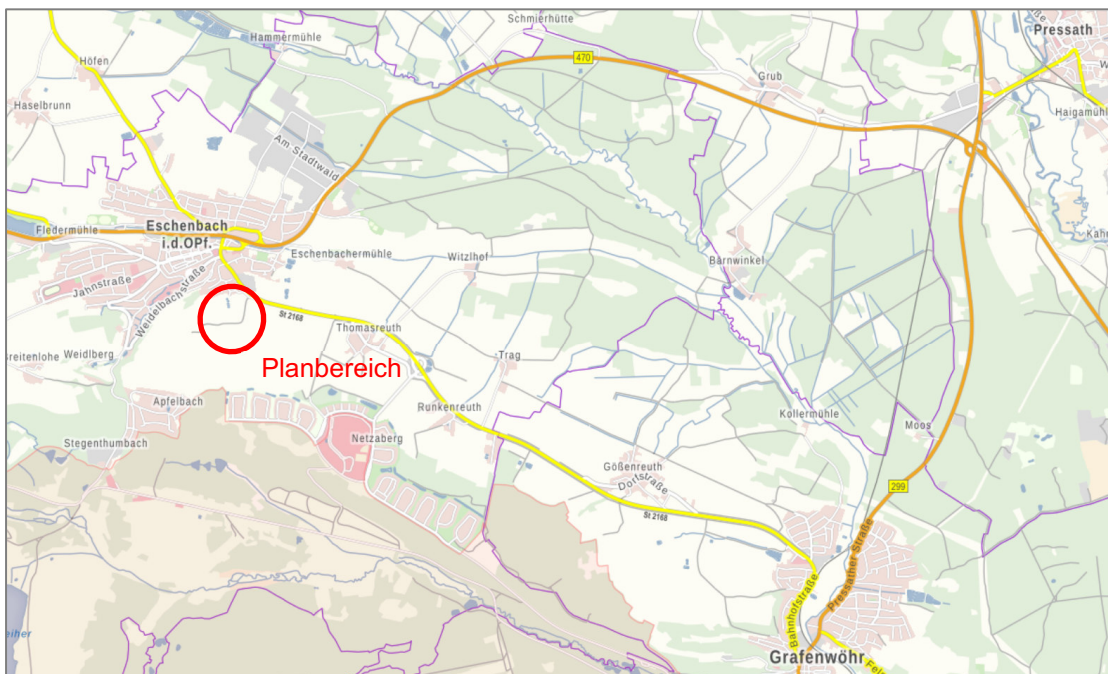
Alternative Flächen, welche dem benötigten Bedarf abdecken könnten, stehen hierbei nicht zur Disposition.

4. Beschreibung des Plangebietes

Die Stadt Eschenbach gehört dem westlichen Landkreis Neustadt an der Waldnaab an und liegt am nördlichen Rand des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr, ca. 27 km südöstlich der Universitätsstadt Bayreuth und ca. 25 km nordwestlich von 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 südlichen Randbereich von Eschenbach.

Nordöstlich wird das Plangebiet von der Staatsstraße St 2168 tangiert. Nördlich grenzt das in den 80er Jahren erschlossene Wohngebiet „Am Kalkofen“ an. Ca. 600 m südlich verläuft die Grenze des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr.

Das Plangebiet selbst unterliegt bislang der landwirtschaftlichen Nutzung.

Topographisch betrachtet handelt es sich um einen leicht ausgeprägten Nordhang.

Der Höhenverlauf im Baugebiet liegt nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 447,00 m ü. NN. im Nordosten und ca. 473,00 m ü. NN. im Südwesten.

Im Baugebiet sollen insgesamt 75 Parzellen mit unterschiedlichen Regelgrößen entstehen. Die Grundstücke für die normale Wohnbebauung (WA 1) liegen im Mittel bei 734 m², hierbei i. d. R. zwischen ca. 537 m² und ca. 892 m². Die größeren Grundstücke für Mehrgeschosswohnungsbau (WA 2) liegen im Mittel bei 1.095 m², hierbei zwischen ca. 1.023 m² und ca. 1.171 m². Für die kleineren Grundstücke (WA 3) liegt die mittlere Größe bei ca. 315 m².

Die gewählten Grundstücksgrößen sind im Kern der Grundgeometrie der verfügbaren Planflächen geschuldet, entspringen darüber hinaus den Vorgaben der Stadt und spiegeln den i. d. R. seitens der Bauwerber in Eschenbach 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 Flurnummern 638, 640, 641, 643, 643/2, 643/3, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 663/2, 664, 664/2, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 674, 675, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 686/2, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 700, 700/2, 1132/5, 1132/6, 1132/7, 1132/7, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747 und auf Teilflächen der Flurnummern 623/1, 623/2, 623/51, 624, 673, 680, 1132, 1132/10, 1332/11, 1132/14 und 1487, jeweils Gemarkung Eschenbach und umschließt eine Gesamtfläche von 9,50 ha.

6. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Nordosten über die dort tangierende Grafenwöhrer Straße (St 2168). Im Einmündungsbereich zur Staatsstraße wird die Anlage einer entsprechenden Linksabbiegespur erforderlich.

Den getroffenen Festsetzungen entsprechend ist vorgesehen, das Baugebiet mit entsprechenden Planstraßen A, B, C, D, E, F, G und H zu erschließen.

Die Planstraßen erhalten Verkehrsraumbreiten von i. d. R. 7,00 m oder 10,00 m.

Fußwegverbindungen sind an den nördlichen Enden der Planstraßen C und E, sowie am südlichen Ende der Planstraße G vorgesehen. Darüber hinaus sind die im Baugebiet bereits vorhandenen Wirtschaftswege auf die Nutzung für Fußgänger und Landwirtschaft beschränkt.

Im Zentrum des Areals ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

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 scheint aufgrund der im Baugebiet zu erwartenden Baugrundverhältnissen tendenziell eher nicht möglich.

(Hinweis: Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wird im Vorfeld der nächsten Planungsstufe über entsprechendes Baugrundgutachten noch abschließend untersucht).

In neu zu errichtenden Regen- und Schmutzwasserkanälen werden die anfallenden Wässer getrennt in jeweils nördliche Richtung abgeleitet. Am nördlichen Rand des Baugebietes sind für die erforderliche Regenwasserrückhaltung entsprechende Flächen vorgesehen.

Ergänzend hierzu wird den privaten Anschlussnehmern die Rückhaltung anfallender Niederschlagswässer schon auf den jeweiligen Bauparzellen verbindlich vorgeschrieben.

Privat anfallende Regenwässer sind – soweit möglich – auf privater Seite zu versickern, andernfalls rückzuhalten, bzw. lediglich gedrosselt abzuleiten.

Letztlich werden die gedrosselten Regenwässer aus dem Baugebiet, wie auch die im Baugebiet anfallenden Schmutzwässer den bestehenden Kanälen im angrenzenden Baugebiet „Am Kalkofen“ zugeleitet. Die Regenwässer werden hier im weiteren Verlauf dem Weidelbach zugeleitet. Die Schmutzwässer der Kläranlage Eschenbach.

Die Kläranlage selbst ist als Belebungsanlage mit gemeinsamer Schlammstabilisierung und chemischer Phosphorelimination für 13.000 EW ausgelegt. Es wird an dieser Stelle ungeprüft davon ausgegangen, dass die Auslegung ausreichend bemessen ist.

Zur Ableitung des aus den südlich angrenzenden Außengebietsflächen anfallenden Oberflächenwassers werden zudem weitere Maßnahmen notwendig. Im Baugebiet werden dies entsprechende Entwässerungsgräben entlang vorhandener Wirtschaftswege sein. Außerhalb ist die Ableitung, vorbei an der bestehenden Bebauung, derzeit in nordöstliche Richtung ange-dacht.

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

Nach Möglichkeit wird das Baugebiet an die Erdgasversorgung der Bayernwerk AG angebunden.

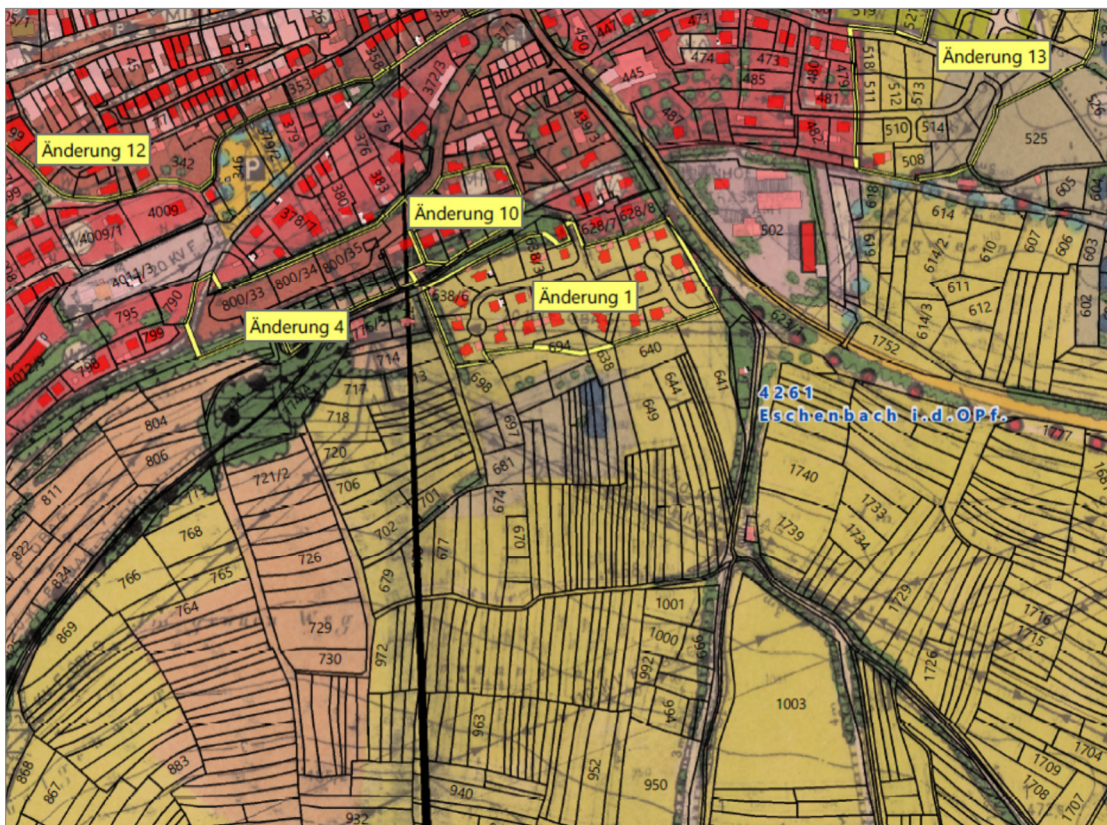
In alle 75 Parzellen sind mit der Erschließung entsprechende Hausanschlussleitungen für alle Ver- und Entsorgungsanlagen neu herzustellen.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Hinweis zum Verfahrensstand:

Im Rahmen der Umweltprüfung werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen derzeit ermittelt und mit Erreichen des Planungsstatus „Entwurf“ integriert.

8. Änderungen im Flächennutzungsplan



Karte FNP: Stadt Eschenbach, Teilausschnitt Bereich Kalkofen, redaktioneller Stand 19.11.2021

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

Die für den aktuell betroffenen Planbereich erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

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 im Regelverfahren.

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.

Hinweis zum Verfahrensstand:

Wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens derzeit bereits erarbeitet und mit Erreichen des Planungsstatus „Entwurf“ integriert.