Gemeinde Speinshart
Lkr. Neustadt an der Waldnaab

Bebauungsplan „Am Krummacker BA III“
in Speinshart

Begründung

Entwurf vom 10.11.2022

Verfasser:

Architektur- und 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: 21.03.2023

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 4
1.2 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche 4
1.3 Stellung der baulichen Anlagen 4
1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen 4
1.5 Stellplätze 4
1.6 Baukörper 5
1.7 Einfriedungen 5
1.8 Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser 5
1.9 Grünordnerische Festsetzungen 5
1.10 Auffüllungen und Abgrabungen 5

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 6
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 14
2.2.7 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale 14

2.3 Berechnung 14

3. Alternativenprüfung 16

4. Beschreibung des Plangebietes 16

5. Geltungsbereich 18

6. Erschließung 18

7. Ausgleichsmaßnahmen 19

8. Änderungen im Flächennutzungsplan 19

9. Darstellungen im Plan 19

10. Verfahren 19

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. 21

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken ist in Speinshart 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 lediglich zwei freie Baugrundstücke. Die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen sind auf absehbare Zeit nahezu ausnahmslos für die Gemeinde nicht verfügbar.

Im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Maifurt“ konnten die Grundstücke innerhalb kürzester Zeit dem Verkauf und auch der Bebauung zugeführt werden. Derzeit ist hier von insgesamt 18 Grundstück nur noch ein einziges in Gemeindehand.

Der aktuelle Bestand an leerstehenden Wohngebäuden liegt im gesamten Gemeindegebiet bei insgesamt 5 Gebäuden (siehe Tabelle 6, Ziffer 2.2.4), wobei sich bei dreien bereits die Sanierung und Folgenutzung greifbar abzeichnet. Die Gemeinde ist hier stetig bemüht, auftretenden Leerständen wirkungsvoll zu begegnen. In der Vergangenheit konnten auftretende Leerstände meist innerhalb relativ kurzer Zeit durch Sanierung, bzw. anderweitige Nachfolgenutzung erfolgreich beseitigt werden.

Aufgrund des Umstandes, dass der gemeindliche Bedarf zur Schaffung der benötigten Flächen weder über freie Baugrundstücke noch über Gebäudeleerstände gedeckt werden kann, hat sich die Gemeinde Speinshart entschlossen, das Baugebiet „Am Krummacker BA III“ als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Neben dem Umstand, dass sich bereits Ortsansässige wie auch Auswärtige zur Realisierung ihrer Bauvorhaben für entsprechendes Bauland im Gemeindebereich interessieren, wirken sich im Hinblick auf künftige Neuansiedlungen insbesondere die in der Region zu verzeichnende, ausgeprägte wirtschaftliche Entwicklungsdynamik und die Vielfalt kultureller Angebote sowie die damit eng verbundene Steigerung der Wohnqualität positiv für die Gemeinde Speinshart aus.

Die betroffenen Grundstücke sind bereits im Eigentum der Gemeinde, so dass die spätere Verfügbarkeit der Grundstücke unmittelbar gewährleistet ist. Mit Veräußerung an die jeweiligen Bauwerber sollen die Baugrundstücke später ausschließlich mit entsprechendem Bauzwang belegt werden, um einer längeren Nichtbebauung systematisch vorzubeugen. Diese Vorgehensweise hat sich in den letzten Jahren nicht nur in Speinshart sehr erfolgreich als richtig bestätigt.

Mit Ausweisung entsprechender Baugrundstücke möchte die Gemeinde Speinshart auch die Voraussetzung dafür schaffen, insbesondere jungen Familien, aber auch allen anderen Bevölkerungsschichten, die dauerhafte Ansiedlung zu ermöglichen. Der sonst zwangsläufig drohenden möglichen Abwanderung, vor allem junger Menschen, soll damit möglichst wirkungsvoll begegnet werden. Die Gemeinde hat es sich hierbei auch zur Vorgabe gemacht, Baugrundstücke nur zum Zweck der eigenen Wohnnutzung abzugeben. Den andernfalls möglichen Aktivitäten einzelner Mietwohnungsspekulanten soll damit von Anfang an Einhalt geboten werden. Einzig im Bereich der Parzellen 10 und 11 wird, im Sinne einer möglichst verdichteten Bebauung die Errichtung entsprechender Mehrfamilienhäuser forciert.

Aufgrund bereits sehr zahlreich vorliegender Anfragen, überwiegend aus dem Gemeindebereich und der attraktiven Lage ist gegenwärtig davon auszugehen, dass sich das Baugebiet relativ kurz- bis mittelfristig mit entsprechender Bebauung füllen wird.

Nach dem Willen der Gemeinde Speinshart 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.

Um einem möglichst sparsamen, bedarfsorientierten Flächenverbrauch gerecht zu werden, ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes mit entsprechender Parzellierung vorgesehen. So entstehen einerseits überwiegend kleinere Baugrundstücke für die klassische Einzel- und Doppelhausbebauung, andererseits aber auch entsprechend größere Grundstücke, gezielt für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Im Bemühen, dem Klimawandel entsprechend entgegenzuwirken, wurden im Rahmen der Möglichkeiten entsprechende klimabezogene Festsetzungen aufgenommen. Diese sollen beitragen, den diesbezüglich anstehenden Herausforderungen gerecht zu werden. Insbesondere geht es hierbei um Festsetzungen konkreter Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und Dachbegrünungen.

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. Um eine möglichst gut verdichtete Bebauung zu ermöglichen, wurde für den Bereich des beabsichtigten Mehrgeschosswohnungsbaus auch eine Mindestanzahl an Geschossen festgesetzt. 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.

Grundzüge der Planung:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen zulässigen Arten von Nutzungen werden nicht zugelassen.
Den städtebaulichen Entwicklungsabsichten folgend, werden hierbei differenzierte Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese erstrecken sich im Wesentlichen auf begrenzende Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zulässiger Wand- und Firsthöhen.
Für Grenzgaragen in definierter Hanglage werden mögliche Ausnahmen zur ansonsten nach BayBO möglichen Wandhöhe zugelassen.
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
Mit der gegliederten Festsetzung werden neben klassischen Wohnhäusern insbesondere auch Gebäude des Mehrgeschosswohnungsbaus möglich.

1.2 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese haben den Zweck, notwendige Mindestabstände zu Verkehrsflächen und Nachbargrenzen zu gewährleisten.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen
Mit den getroffenen Festsetzungen soll die Hauptausrichtung der Gebäude vorgegeben werden. Die freie Wählbarkeit der Firstrichtung soll den Bauwerbern eine möglichst großzügige Gestaltungsfreiheit ermöglichen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen
Ergänzend zur möglichen Errichtung innerhalb der Baugrenzen werden entsprechende Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ausgewiesen.

1.5 Stellplätze
Die vorgenommenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, im Planbereich für eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu sorgen. Insbesondere auch im Hinblick auf die in Teilen vorgesehene verdichtete Bebauung.

1.6 Baukörper

Im Kern werden begrenzende Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, etc. nur soweit festgesetzt, wie dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen den Bauwerbern eine möglichst breite Gestaltungsmöglichkeit belassen.
Die dargestellten Regelbeispiele sollen die entsprechenden Festsetzungen, wo möglich, beispielhaft und verständlicher darstellen.

1.7 Einfriedungen

Im Sinne des Naturschutzes werden Zaunsockel und Mauern ausgeschlossen. Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur in sinnvoll begründeten Teilbereichen zulässig, so z. B. im Bereich von Garagenzufahrten oder an möglichen Einschnittsböschungen.

1.8 Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser

Die getroffenen Festsetzungen zur Bodenversiegelung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sollen im Hinblick auf den Klimawandel auf einen entsprechend sensiblen Umgang hinwirken.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

1.10 Auffüllungen und Abgrabungen

Zulässige Auffüllungen und Abgrabungen werden im Baugebiet auf 1,5 m begrenzt. Zum Nachbarschutz werden diese in Grenznähe auf 0,75 m begrenzt. Der vorhandenen Topographie wird damit maßvoll Rechnung getragen.

2. Bedarfsnachweis

2.1 Strukturdaten

2.1.1 Einwohnerzahl

Zum Stichtag 31.12.2020 betrug die Einwohnerzahl von Speinshart für das gesamte Gemeindegebiet insgesamt 1.110 Einwohner.

2.1.2 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Nachfolgende Tabelle zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde:

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1)]	
		Anzahl	%
2011	1 104	- 34	*- 3,0*
2012	1 101	- 3	*- 0,3*
2013	1 112	11	*1,0*
2014	1 132	20	*1,8*
2015	1 102	- 30	*- 2,7*
2016	1 111	9	*0,8*
2017	1 100	- 11	*- 1,0*
2018	1 114	14	*1,3*
2019	1 101	- 13	*- 1,2*
2020	1 110	9	*0,8*

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 Speinshart:

Datenblatt 09 374 157 Speinshart

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 101	201	703	197
2020	1 110	200	710	200
2021	1 110	200	710	210
2022	1 110	200	700	210
2023	1 110	200	690	220
2024	1 110	200	680	220
2025	1 100	210	670	230
2026	1 100	210	650	240
2027	1 100	210	650	240
2028	1 100	210	640	250
2029	1 100	210	630	260
2030	1 100	210	630	260
2031	1 100	210	620	270
2032	1 100	210	600	280
2033	1 090	210	590	290

* 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.

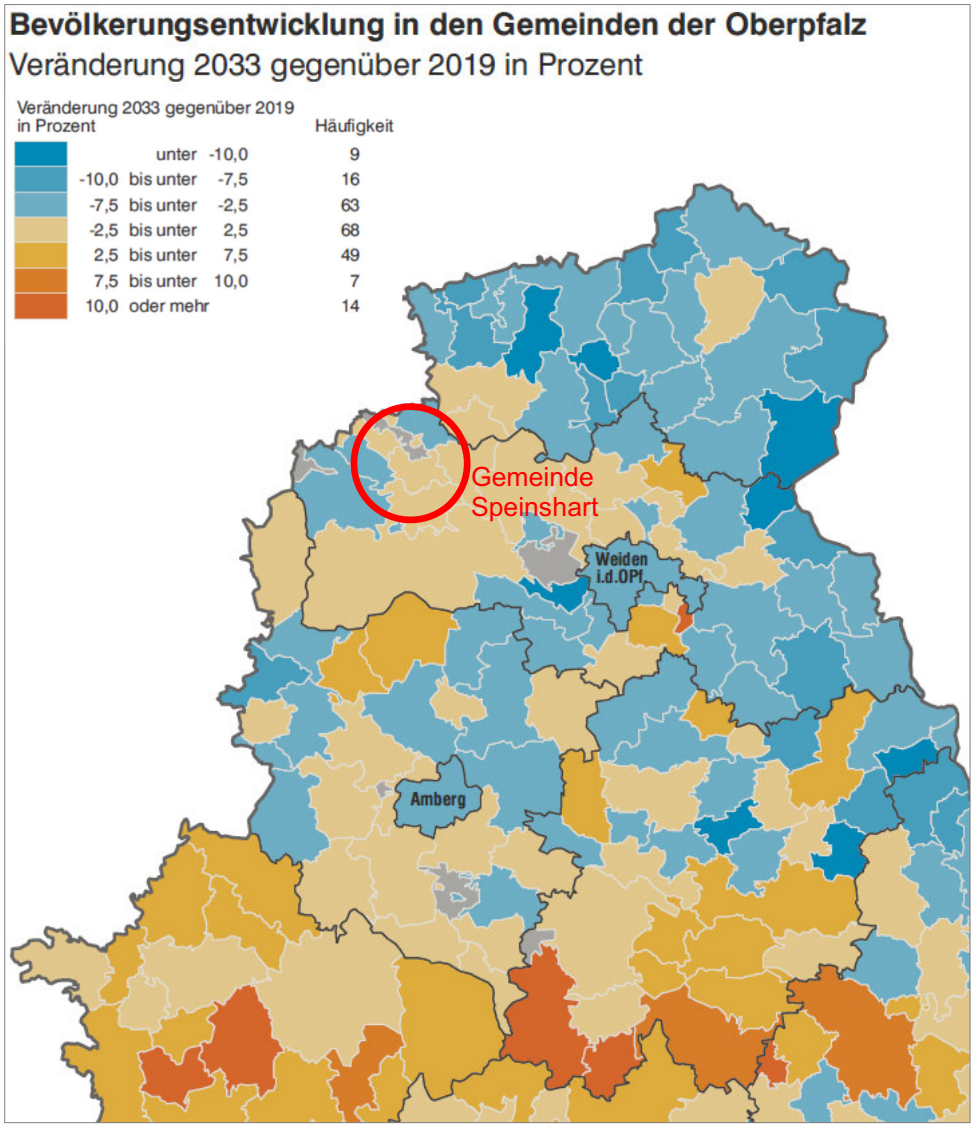
Speinshart stünde aufgrund der amtlich prognostizierten demographischen Zahlen im Zeitraum 2019 bis 2033 eine „stabile“ Einwohnerentwicklung (Abnahme um 11 Einwohner, entspricht ca. - 1,0 %) bevor.

Die prognostizierte Entwicklung auf Kommunalebene entspricht hierbei genau der Entwicklung des gesamten Landkreises.

Im Landkreis selbst geht die prognostizierte Entwicklung durchaus auseinander. Werden dem nordwestlichen Landkreis stabile Prognosen attestiert, so sind diese im südöstlichen Teil des Kreises sogar abnehmend bis stark abnehmend.

Aktuelle Zahlen des örtlichen Einwohnermeldeamtes belegen, dass die prognostizierte demographische Entwicklung aktuell eine andere ist. So waren der Gemeinde zu den folgenden Stichtagen Einwohner wie folgt gemeldet:

31.12.2020	1.110
31.12.2021	1.128
30.06.2022	1.132



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 „stabil“ eingestuft, was überwiegend den positiven Tendenzen im nordwestlichen Landkreis geschuldet ist.

So wird im aktuellen Demographie-Spiegel, Ausgabe 01/2023 des Bayerischen Landesamtes für Statistik dem Landkreis im Zeitraum zwischen 2021 und 2041 eine Abnahme der Bevölkerung um 2.100 Personen vorausberechnet. Dies entspräche einem prozentualen Rückgang im Landkreis von ca. 2,2 %.

2.1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Zum Stichtag 31.12.2020 waren im Bestand vorhanden:

352 Wohngebäude
471 Wohnungen in Wohngebäuden

Heran gezogen wird die Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2020 mit 1.110 Einwohnern.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ergibt sich demnach für den aktuellen Bestand mit ca. 2,36 Einwohner pro Wohnung, bei im Schnitt ca. 1,34 Wohnungen pro Wohngebäude.

2.1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System

Speinshart grenzt nördlich an das Gemeindegebiet der Stadt Eschenbach, östlich an das Gebiet der Gemeinde Schlammersdorf, südlich an die Gebiete der Stadt Neustadt am Kulm und der Gemeinde Vorbach sowie das gemeindefreie Gebiet Speinsharter Forst, und westlich an das Gemeindegebiet Trabitz an.

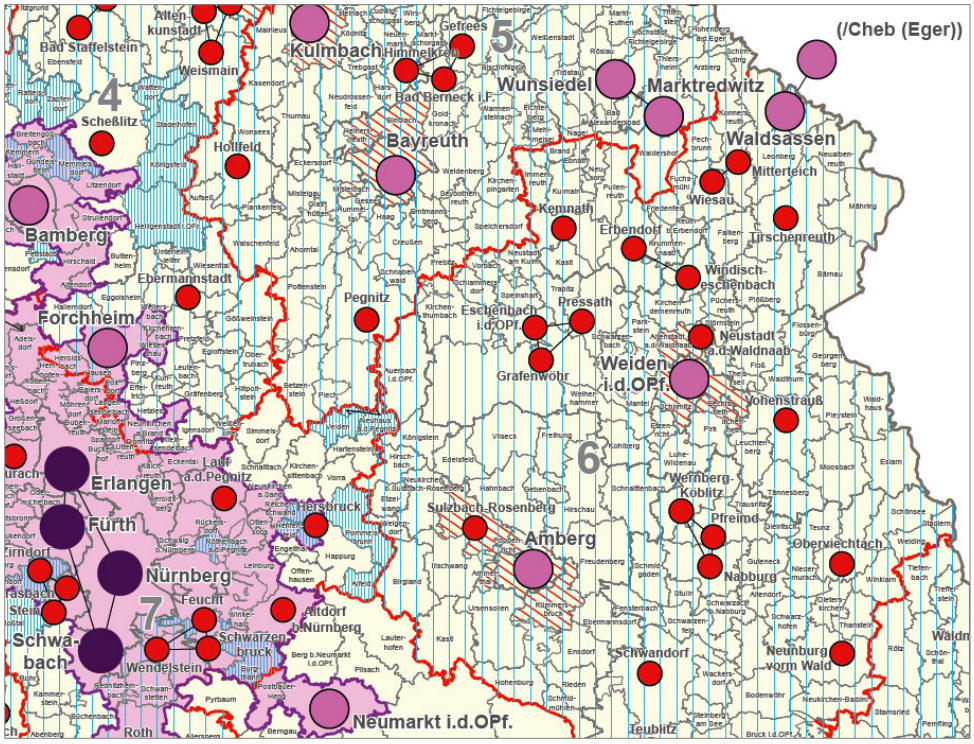
Als nächst gelegene Mittelzentren sind Pegnitz im Westen, Kemnath im Norden, Erbendorf mit Windischeschenbach im Nordosten sowie das Städtedreieck Eschenbach, Pressath und Grafenwöhr im Süden zu nennen.

Das Oberzentrum Bayreuth liegt dabei nur ca. 20 km nordwestlich, die Oberzentren Marktredwitz/Wunsiedel ca. 30 km nordöstlich, Weiden ca. 27 km südöstlich und Amberg ca. 35 km südwestlich von Speinshart.

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

Zur Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach beträgt der geographische Abstand knapp 50 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 Speinshart im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die betroffene Kreisregion ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

2.1.8 Verkehrsanbindung

Mit der Staatsstraße St 2168 und der Kreisstraße NEW 5, ist Speinshart sehr gut an das regionale Verkehrswegenetz angebunden.

Über die vorhandene Staatsstraße St 2168 ist Speinshart auf direktem Weg mit den Mittelzentren Eschenbach und Kemnath und den dort verlaufenden Bundesstraßen B 470 und B 22 verbunden. Somit ist auch die überregionale Verkehrsanbindung innerhalb ca. 5 – 15 Minuten bestens gegeben.

Die Bundesautobahn A 93, welche als Hauptmagistrale von Regensburg nach Hof führt und das Oberzentrum Weiden westlich tangiert, ist im weiteren Verlauf der Bundesstraße B 470 nach ca. 30 Minuten sehr gut mit dem Pkw erreichbar. Ebenso ist die Bundesautobahn A 9, welche als Hauptmagistrale von München nach Berlin führt und das Oberzentrum Bayreuth östlich tangiert, im weiteren Verlauf der Bundesstraße B 22 nach ca. 30 Minuten mit dem Pkw zu erreichen.

Die Bahnlinie Weiden – Weidenberg ist über die ca. 8 km entfernte Bahnstation Kemnath-Neustadt ebenfalls bestens mit dem Pkw erreichbar, wodurch auch die Anbindung an den überörtlichen ÖPNV gegeben ist.

Die umliegenden Oberzentren Bayreuth und Weiden sind innerhalb ca. 35 Minuten sehr gut mit dem Pkw 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 guten Verkehrsanbindung, landschaftlich attraktiven Lage und kulturell vielfältigen Angebote konnte Speinshart in den letzten Jahren von der in der Region zu verzeichnender wirtschaftlich aufstrebender Entwicklung ebenfalls profitieren.

So stieg die Anzahl der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Speinshart im Zeitraum 2012 bis 2017 gesamt von 529 auf 548. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von ca. 3,5 %.

Durch die zukunftsträchtige Fortentwicklung der internationalen Begegnungsstätte des Klosters Speinshart zu einem Wissenschafts- und Begegnungszentrum für künstliche Intelligenz entstehen neue Arbeitsplätze in der Gemeinde. Gegenwärtig ist demnach davon auszugehen, dass dies auch die Zahl möglicher Neuansiedlungen beeinflussen wird.

Überdies besteht bereits ein sehr gutes Angebot an gut erreichbaren, qualifizierten Arbeitsplätzen sowohl im Gemeindegebiet als auch der näheren Umgebung (Eschenbach, Pressath, Grafenwöhr, Kemnath, Bayreuth, Weiden, etc.) als auch in der darüber hinaus angrenzenden Region (Wunsiedel, Marktredwitz, Amberg, Nürnberg, Regensburg, etc.).

Hinzu kommt, dass seit Beginn der Pandemie (COVID) die Zahl der im Home-Office tätigen Beschäftigten stetig zunimmt. Die künftigen Möglichkeiten hierfür tendenziell eher noch zunehmen werden. So insbesondere auch in Speinshart.

Unter anderem mit der Ausweisung entsprechender Bauflächen möchte die Gemeinde 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 Speinshart lag im Jahr 2017 mit 41.181 € rund 6,7 % über dem Kreisdurchschnitt.

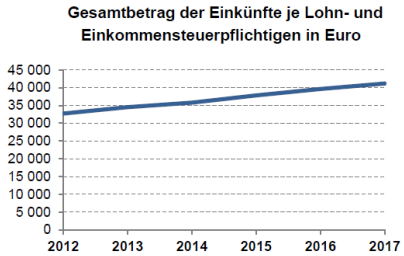
Die Entwicklung des Lohn- und Steueraufkommens der letzten Jahre zeigt eine durchwegs steigende Tendenz und ist den nachfolgenden Tabellen und Statistiken zu entnehmen.

09 374 157 Speinshart

14. Lohn- und Einkommensteuerstatistik seit 2012

Jahr — Einkommensgrößenklassen in €	Lohn- und Einkommen-steuerpflichtige	Gesamtbetrag der Einkünfte	Lohn- und Einkommensteuer
	Anzahl	1 000 €	
2012	529	17 310	2 361
2013	542	18 702	2 594
2014	549	19 637	2 792
2015	537	20 320	2 956
2016	535	21 221	3 132
2017	548	22 567	3 358
Einkommensgrößenklassen 2017			
unter 5 000	53	65	1
5 000 bis unter 10 000	29	221	1
10 000 bis unter 15 000	43	537	8
15 000 bis unter 20 000	46	793	39
20 000 bis unter 25 000	41	916	67
25 000 bis unter 30 000	31	863	87
30 000 bis unter 35 000	51	1 682	198
35 000 bis unter 50 000	90	3 739	513
50 000 oder mehr	164	13 751	2 444

[1] Anteil der Lohn- und Einkommensteuer am Gesamtbetrag der Einkünfte.



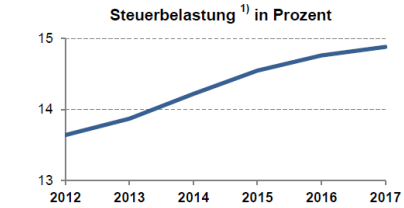


Tabelle 3: Lohn- und Einkommensteuerstatistik, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

15. Umsatzsteuerstatistik [1] seit 2010

Jahr	Umsatz-steuerpflichtige	Lieferungen und Leistungen
	Anzahl	1 000 €
2010	27	7 898
2011	22	8 021
2012	27	9 714
2013	29	9 542
2014	30	11 109
2015	33	9 892
2016	31	11 174
2017	39	11 790
2018	30	11 716
2019	38	12 693

[1] Die regionale Zuordnung des gesamten Unternehmensumsatzes erfolgt an dem für den Sitz der Geschäftsleitung zuständigen Finanzamt des Unternehmens.

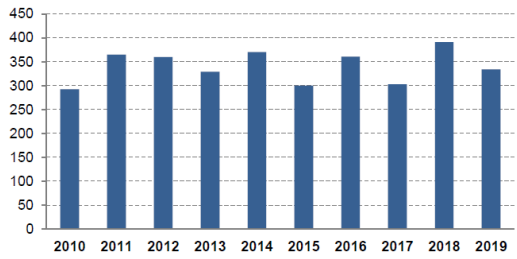


Tabelle 4: Umsatzsteuerstatistik, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

2.1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde

Die Gemeinde Speinshart 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 soll möglichst wirkungsvoll begegnet werden.

2.1.11 Siedlungsdichte

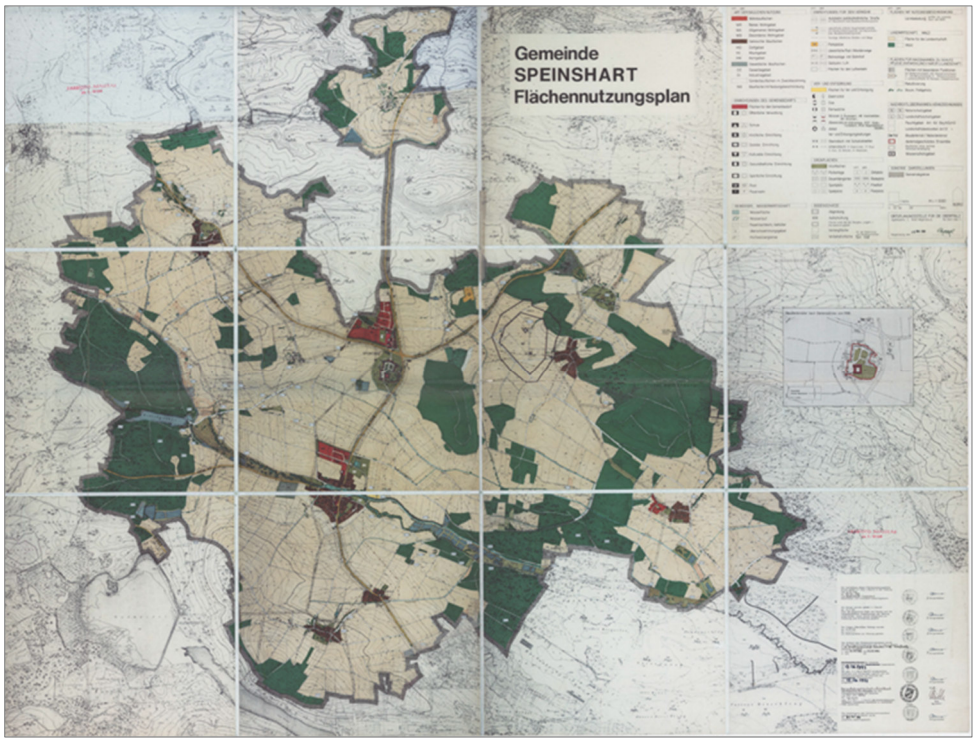
Unter Ansatz der Siedlungs- und Verkehrsfläche von ca. 2,00 km² lag die Siedlungsdichte im Gemeindebereich zum Stichtag 31.12.2020 bei 555 Einwohner je km².

Die Siedlungsdichte im Landkreis Neustadt an der Waldnaab zum Vergleich bei ca. 637 Einwohner je km².

(Quelle: Statistik kommunal 2021)

2.2 Bestehende Flächenpotenziale

2.2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan



Karte FNP: Stand Dezember 1993 (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 für den Bereich Wohnen folgende Baulücken:

Bebauungsplan	**Gesamt**	**Bebaut**	**Frei, privat mit Bauzwang**	**Frei, privat ohne Bauzwang**	**Frei, öffentlich**
Speinshart An der Weinleite	20	18	0	2	0
Speinshart Am Krummacker BA I	18	13	0	5	0
Speinshart Am Krummacker BA II *	10	9	1	0	0
Tremmersdorf Maifurt *	18	13	3	1	1
Tremmersdorf Kellerbergsiedlung I	24	22	0	2	0
Tremmersdorf Kellerbergsiedlung II	21	18	0	3	0
Münchsreuth Am Lohweg	6	4	0	1	1
Zettlitz Brandhut	11	9	2	0	0
Gesamt	**128**	**106**	**6**	**14**	**2**

Tabelle 5: Freie Baugrundstücke, AIB Schultes

* Grundstücke, welche aktuell bebaut werden, bzw. für welche das Genehmigungsverfahren bereits läuft, werden unter der Rubrik „Bebaut“ geführt!

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, verfügt die Gemeinde innerhalb ausgewiesener Baugebiete derzeit über lediglich zwei freie Grundstücke.

Freie Grundstücke ohne Bauzwang befinden sich demnach ausschließlich in privater Hand.

Darüber hinaus ist bei den freien privaten Grundstücken mit Bauzwang in Verbindung mit dem auferlegten Zwang von einer zeitnahen Bebauung auszugehen.

2.2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich existieren derzeit keine Baulücken.

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	**Leer-stände**	**davon privat**	**davon öffentlich**
Speinshart	2	2	0
Tremmersdorf	1	1	0
Seitenthal	1	1	0
Barbaraberg	1	1	0
Gesamt	**5**	**5**	**0**

Tabelle 6: Leerstände, AIB Schultes

Sämtliche Leerstände liegen in privater Hand.

Die in Speinshart und Seitenthal aktuell vorliegenden Leerstände werden zeitnah bereits wieder beseitigt. So wird das in Seitenthal betroffene Anwesen bereits saniert und im Anschluss durch den Eigentümer der eigenen Wohnnutzung zugeführt. Für ein Anwesen in Speinshart beginnt die Sanierung im Frühjahr 2023. Auch hier wird das sanierte Gebäude der abschließenden Wohnnutzung seitens der Abkömmlinge des Eigentümers zugeführt, welche zu diesem Zweck nach Speinshart zurückziehen werden.

Das andere in Speinshart aktuell vom Leerstand betroffene Objekt soll bei der konkreten Weiterentwicklung der internationalen Begegnungsstätte Kloster Speinshart zu einem Wissenschafts- und Begegnungszentrum für Künstliche Intelligenz (KI), nach entsprechender Sanierung der künftigen Nutzung zugeführt werden.

Es verbleiben somit aktuell insgesamt lediglich 2 Leerstände in Tremmersdorf und Barbaraberg, bei welchen sich die Wiedernutzbarmachung mangels unterschiedlicher Interessenslagen der jeweiligen Eigentümer auf absehbare Zeit nicht abzeichnet.

Unabhängig dessen ist die Gemeinde Speinshart nach Kräften bemüht, die Eigentümer bei einer Sanierung, Folgenutzung oder einem Verkauf nach Kräften zu unterstützen, bzw. für solche Maßnahmen zu gewinnen.

Nicht zuletzt praktiziert die Gemeinde im historischen Klosterdorf bereits seit Jahrzehnten sehr erfolgreich das bayerische, städtebauliche Förderprogramm „Innen statt Außen“. Die Gemeinde ist in diesem Zusammenhang ebenfalls seit Jahren um eine Nachverdichtung innerhalb bereits bebauter Flächen bemüht.

Anrechenbare Leerstände stehen gegenwärtig nicht zur Disposition.

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 Gemeinde frei verfügbare Flächen zur ggf. möglichen Nachverdichtung sind nicht vorhanden.

2.2.7 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale

Hinsichtlich vorhandener Baugrundstücke, welche sich in privater Hand befinden, ist die Marktgemeinde seit Jahren aktiv bemüht, durch regelmäßige Abfragen die jeweiligen Grundstückseigentümer zur eigenen Baunutzung oder zum Verkauf an Bauwerber zu bewegen.

Leider ist die Abgabebereitschaft auf privater Seite infolge unterschiedlicher Interessenlage zur Gemeinde i. d. R. nicht vorhanden.

Unabhängig dessen soll die Aktivität der Gemeinde diesbezüglich auch in Zukunft weiter aufrechterhalten werden.

Zur Aktivierung vorhandener Potentiale sind insbesondere folgende Aktivitäten anzuführen:

- Vermittlung von Bauparzellen soweit Verkaufsbereitschaft besteht, hierzu regelmäßiger Kontakt zu den Eigentümern.
- Lockerung und Aufhebung von Bebauungsplänen, eine (verdichtete) Bebauung fördern bzw. erleichtern.
- Aufstellung neuer Bebauungspläne im Rahmen der Innenentwicklung.

Darüber hinaus wird sich die Gemeinde auch weiterhin um die Reaktivierung vorhandener Leerstände intensiv bemühen.

2.3 Berechnung

Dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab wird im Zeitraum 2021 bis 2041 eine Abnahme von 2,2 % prognostiziert. Der Gemeinde Speinshart unabhängig dessen eine langfristige Abnahme um lediglich ca. 1,0 %. Siehe hierzu Darstellungen und Ausführungen unter Ziffer 2.1.3 und 2.1.4.

Gleichzeitig wird der Gemeinde im Zeitraum 2019 bis 2024 im amtlichen Demographiespiegel eine Zunahme von ca. 1 % attestiert.

Für den hier relevanten Planungshorizont von ca. 5 – 7 Jahren kann grundsätzlich von folgenden Szenarien ausgegangen werden.

Szenario 1:	max. Zunahme von ca. 2 %	→	zusätzlich 22 Einwohner
Szenario 2:	keine Zunahme	→	keine zusätzlichen Einwohner
Szenario 3:	mittlere Zunahme von ca. 1 %	→	zusätzlich 11 Einwohner

Unter Zugrundelegung einer künftigen Belegungsdichte mit 2,36 Einwohner pro Wohnung lässt sich für die einzelnen Szenarien an zusätzlich benötigten Wohneinheiten folgender Bedarf ableiten.

Szenario 1:	zusätzlich 9 Wohneinheiten
Szenario 2:	keine zusätzlichen Wohneinheiten
Szenario 3:	zusätzlich 5 Wohneinheiten

Die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den zurückliegenden Jahren stellt sich in der Gemeinde Speinshart zudem wie folgt dar:

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen (WE)	Einwohner (EW)	EW/WE
2013	326	430	1112	2,59
2014	326	435	1132	2,60
2015	330	441	1102	2,50
2016	334	444	1111	2,50
2017	337	448	1100	2,46
2018	343	459	1114	2,43
2019	350	468	1101	2,35
2020	352	471	1110	2,36

Tabelle 7: Entwicklung Haushaltsgrößen, AIB Schultes, Datenquelle: Statistik kommunal 2017, 2021

In Speinshart lässt sich in den zurückliegenden Jahren eine deutliche Auflockerungstendenz erkennen. Diese drückt sich im Zeitraum von 2013 bis 2020 (7 Jahre) in einem Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,23 EW/WE aus.

Bei Annahme einer degressiven Entwicklung erscheint innerhalb des Planungszeitraums von 6 Jahren ein weiterer Rückgang um 0,11 EW/WE auf 2,25 EW/WE in 2028 durchaus sachgerecht.

Unter Berücksichtigung dieses Auflockerungsbedarfs ergibt sich alleine für den heutigen Bevölkerungsstand rechnerisch folgender Bedarf an Wohneinheiten bis 2028:

1.110 EW / 2,25 EW/WE = 493 WE (insgesamt in 2028)

493 WE – 471 WE = 22 WE (zusätzlich in 2028)

Selbst bei gleichbleibender aktueller Einwohnerzahl (1.110) und künftiger Belegungsdichte von ca. 2,25 Einwohner pro Wohnung im Zieljahr 2028, entstünde also bereits ein zusätzlicher Bedarf von ca. 22 Wohneinheiten.

Für die Betrachtung der einzelnen Szenarien ergäbe sich somit folgender Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohneinheiten.

Szenario 1:	9 WE	(Zuwachs) + 22 WE (Auflockerung)	→	31 WE
Szenario 2:	0 WE	(Zuwachs) + 22 WE (Auflockerung)	→	22 WE
Szenario 3:	5 WE	(Zuwachs) + 22 WE (Auflockerung)	→	27 WE

Die künftige Abnahme der Belegungsdichte liegt insbesondere mit dem auch in Speinshart zu verzeichnendem Trend zu kleineren Haushalten begründet. So steigt die Zahl an Singlehaushalten, wie auch die Zahl an Zweipersonenhaushalten auch hier stetig an.

Die aktuell zu verzeichnende starke Nachfrage nach entsprechenden Wohnbauflächen im Gemeindegebiet bestätigt den in Speinshart nach wie vor gegebenen Bedarf. So liegen der Gemeinde derzeit für das hier geplante Wohngebiet – ohne hierfür bislang geworben zu haben – bereits eine hohe Zahl an Reservierungen bzw. Interessensbekundungen vor, in Teilbereichen bereits in konkret abzuleitender Bebauungsabsicht.

Aufgrund der sowohl in Speinshart wie auch in der Region aktuell zu verzeichnenden durchwegs positiven Entwicklung, der hohen Attraktivität der Bauflächen und der nach wie vor sehr hohen Nachfrage nach Baugrundstücken kann in der weiteren Betrachtung mindestens von Szenario 3 ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Bedarfsprognose:

Ermittelter Bedarf: (Bevölkerungsbestand mit Auflockerung)	22 WE
Zusätzlicher Bedarf: (Szenario 3, mögliche Neuansiedlung)	5 WE
Abzgl. vorh. Baugrundstücke in öffentlicher Hand (Ortsteile Tremmersdorf, Münchsreuth, Zettlitz)	2 WE
Abzgl. Aktivierung vorh. privater Baugrundstücke (zeitlicher Horizont: 6 Jahre, ca. 1,5 % pro Jahr)	1 WE
Abzgl. Nutzung vorhandener Brachen	0 WE
Abzgl. Beseitigung vorhandener Leerstände	0 WE
Verbleibender Bedarf	24 WE

Die Siedlungsdichte liegt im Gemeindebereich Speinshart zum 31.12.2020 bei ca. 17 WE/ha. Dies unter Annahme folgender amtlich erfassten Zahlen (28 ha Wohnbaufläche und 471 Wohnungen, Statistik kommunal 2021).

Um künftigen, unnötigen Flächenverbrauch möglichst zu reduzieren, strebt die Gemeinde mit Ausweisung neuer Baugebiete eine durchschnittlich höhere Wohnungsdichte von 25 WE/ha an. Dies entspricht einer spürbaren Verdichtung im Vergleich zum heutigen Siedlungsbestand (17 WE/ha).

Mit der seitens der Gemeinde angestrebten durchschnittlichen Wohnungsdichte von 25 WE/ha (netto) ergibt sich somit der Bedarf von 0,96 ha Nettowohnbaufläche.

Die hier ausgewiesene Nettowohnbaufläche beträgt ca. 0,92 ha.

Die Gemeinde Speinshart trägt im Rahmen Ihrer Daseinsvorsorge mit der Ausweisung des hier behandelten Baugebietes zur Deckung des vorhandenen Bedarfs in einem ersten Schritt letztlich begründet Rechnung.

3. Alternativenprüfung

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

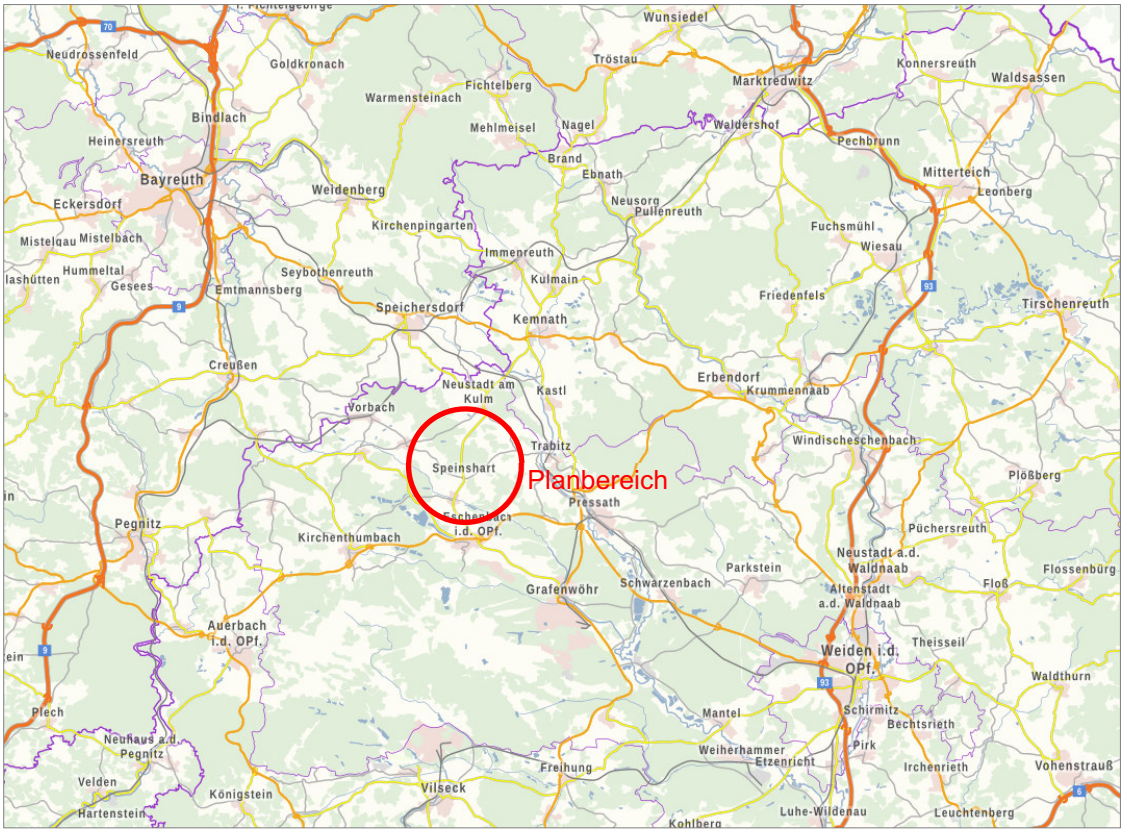
Die Auswahl potentieller Flächen orientierte sich hierbei primär an den im Flächennutzungsplan für spätere Baunutzung vorgesehenen Flächen.

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

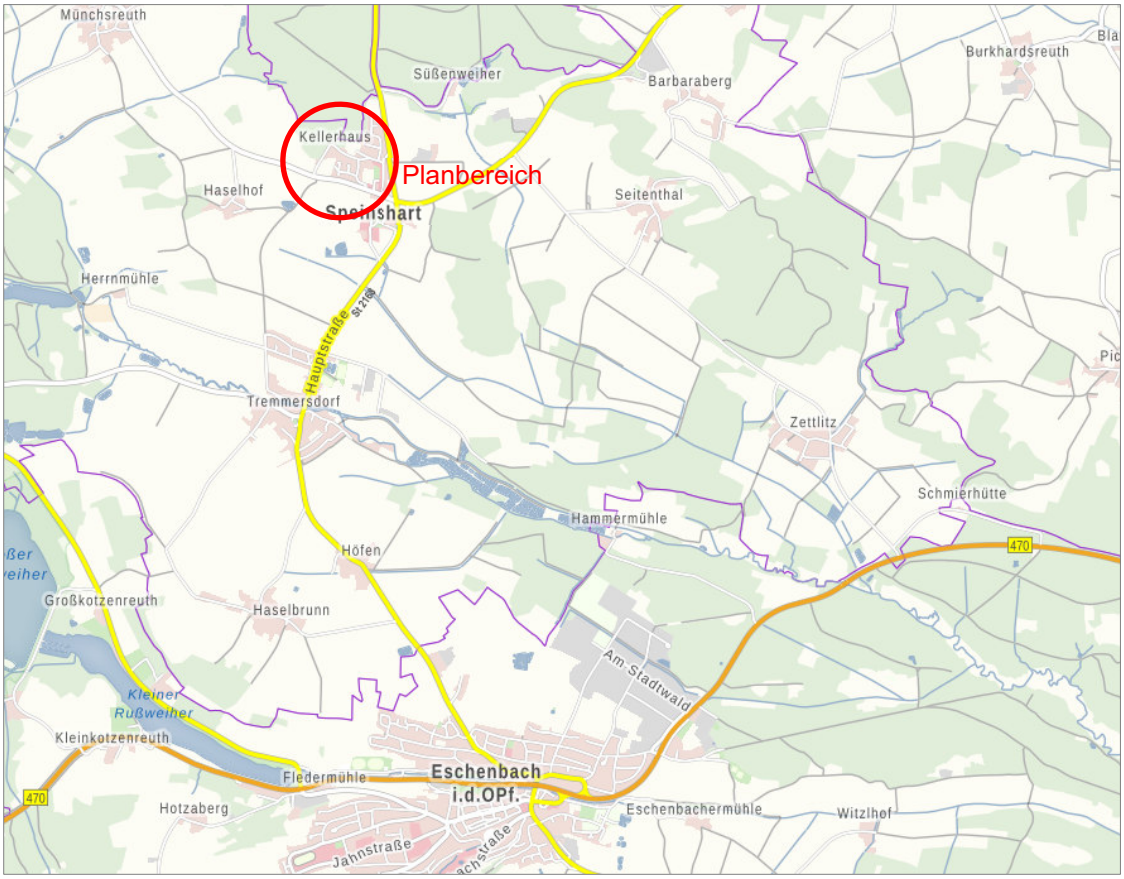
4. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Speinshart gehört dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab an und liegt ca. 4 km nördlich von Eschenbach i.d.OPf., ca. 25 km südöstlich der Universitätsstadt Bayreuth und ca. 27 km nordwestlich der Hochschulstadt Weiden i.d.OPf.

Damit liegt Speinshart 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 westlichen Teil des Hauptortes im Ortsteil Speinshart, angrenzend an das Baugebiet „Am Krummacker BA II“ an der Kreisstraße NEW 5.

Das Plangebiet selbst unterliegt bislang der landwirtschaftlichen Nutzung.

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

Der Höhenverlauf im Baugebiet liegt nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 440,50 m ü. NN. im Nordenwesten und ca. 433,00 m ü. NN. im Südosten.

Im Baugebiet sollen insgesamt 11 Parzellen entstehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt im Mittel bei 839 m², hierbei i. d. R. zwischen ca. 672 m² und ca. 931 m². Lediglich die beiden Grundstücke im Bereich WA 3 liegen, aufgrund der dort beabsichtigten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, mit jeweils ca. 1.145 m² etwas darüber.

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 Speinshart 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 102/38, 102/47 und Teilflächen der Flurnummern 95, 102 und 102/31, jeweils Gemarkung Speinshart und umschließt eine Gesamtfläche von 1,13 ha.

6. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die im Westen vorhandene Straße „Kellerhaus“ und den Anschluss an die im Nordosten vorhandene Straße „Am Krummacker“. Hier anbindend wird die Planstraße A durch das Baugebiet führen, wodurch eine ausreichende verkehrliche Erschließung gewährleistet wird.

Den getroffenen Festsetzungen entsprechend ist vorgesehen, das Baugebiet mit einer Planstraße A zu erschließen.

Die Verkehrsraumbreiten der geplanten Straße liegen weitestgehend bei 7,0 m und lediglich im nordöstlichen Rand- und Anschlussbereich des Gebietes bei 8,50 m.

Darüber hinaus sind Fußwegverbindungen im Baugebiet nicht vorgesehen.

Grundsätzlich wird eine barrierefreie Erschließung angestrebt.

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

Das geplante Baugebiet soll später im Trennsystem entwässert werden.

Eine gesicherte Versickerung des Niederschlagswassers ist, in Abschätzung der zu erwartenden Baugrundverhältnisse, im Baugebiet voraussichtlich 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 abgeleitet. Am südöstlichen Rand des Baugebietes sind für die erforderliche Regenwasserrückhaltung entsprechende Flächen vorgesehen. Von hier aus erfolgt die gedrosselte Ableitung in östliche Richtung, in den bestehenden Regenwasserkanal. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in nordöstliche Richtung.

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

Die Abwasserbehandlung selbst erfolgt dann schließlich auf der Kläranlage Speinshart, welche als Belebungsanlage mit gemeinsamer Schlammstabilisierung für 1.500 EW ausgelegt ist und nach Angaben der Gemeinde über entsprechende Reserven verfügt.

Sofern zur schadlosen Ableitung des aus den nordwestlich angrenzenden Außengebietsflächen anfallenden Oberflächenwassers Maßnahmen notwendig werden, werden diese in gesonderten Maßnahmen seitens der Gemeinde ergriffen, andernfalls im Zuge der Erschließung.

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

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

Der überplante Bereich liegt in keinem festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

7. Ausgleichsmaßnahmen

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

8. Änderungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die betroffenen Planflächen bereits als Wohnflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird insofern nicht erforderlich.

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 § 13a BauGB als „beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ und damit entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

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

Die Ausweisung erfolgt entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB zur Nachverdichtung und Fortführung der Innenentwicklung im Hauptort der Gemeinde Speinshart.

Die hierfür nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird deutlich unterschritten.

Nettowohnfläche (Parzellen 1 – 11):	9.224 m²	
Grundflächenzahl:	0,40	
Grundfläche:	3.690 m²	(weniger als 20.000 m²)

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

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a 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.

Biotope, FFH-Flächen, Natur-, Vogel- oder sonstige Schutzgebiete sind mit vorliegender Planung nicht betroffen.