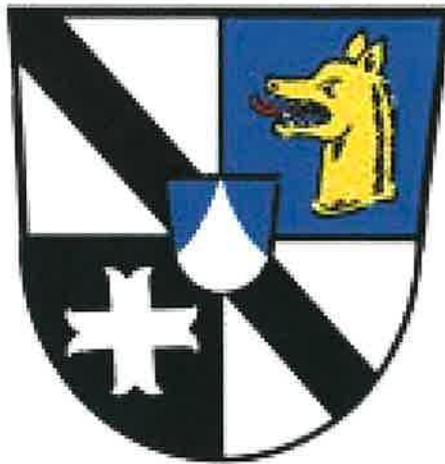


**Gemeinde Emtmannsberg, Lkr. Bayreuth**

**Bebauungsplan  
„Sandäcker III“  
in Emtmannsberg**



**Begründung und Umweltbericht**

**Planfassung vom 16.03.2022**

**Verfasser:**



**Architektur- und 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, Festsetzungen	3
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
1.2 Bauweise	4
1.3 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	4
1.4 Stellung der baulichen Anlagen	4
1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen	4
1.6 Stellplätze	4
1.7 Baukörper	4
1.8 Einfriedungen	4
1.9 Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser	4
1.10 Grünordnerische Festsetzungen	4
1.11 Auffüllungen und Abgrabungen	4
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	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	13
2.2.7 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale	13
2.3 Berechnung	13
3. Alternativenprüfung	14
4. Beschreibung des Plangebietes	14
5. Geltungsbereich	15
6. Erschließung	16
7. Ausgleichsmaßnahmen	16
8. Änderungen im Flächennutzungsplan	16
9. Darstellungen im Plan	17
10. Verfahren	17

### **B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. 18**

## A) Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, Festsetzungen

Die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken ist im Gemeindebereich von Emtmannsberg nach wie vor ungebrochen groß.

Die Gemeinde verfügt aktuell über nicht ein einziges freies Baugrundstück. Die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen sind auf absehbare Zeit nahezu ausnahmslos für die Gemeinde weder verfügbar noch durch diese vermittelbar.

Für Emtmannsberg liegen der Gemeinde aktuell Anfragen in einem Maße vor, welches die mögliche Schaffung entsprechender Bauflächen bei weitem übersteigt.

Die Nachfragen erstrecken sich hierbei über die unterschiedlichsten Formen der späteren Nutzung. So werden neben Flächen für nicht störendes Gewerbe, normalen Einfamilienhäusern insbesondere auch nur Wohnungen nachgefragt. Diese sowohl zum eigenen Erwerb, als auch zur Miete. Entsprechend groß ist das Interesse auch auf Investorensseite.

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 Emtmannsberg daher entschlossen, das Baugebiet „Sandäcker III“ als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Die erforderlichen Grundstücksflächen im geplanten Baugebiet konnten 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 Emtmannsberg sehr erfolgreich als richtig bestätigt.

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.

Nach dem Willen der Gemeinde Emtmannsberg 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. So wurden u. a. die möglichen Dachformen auf städtebaulich vertretbare Varianten reduziert.

Im Hinblick auf die anstehenden Herausforderungen, dem Klimawandel entsprechend entgegenzuwirken, wurde im Rahmen der Möglichkeiten entsprechende klimabezogene Festsetzungen aufgenommen. Insbesondere geht es hierbei um Festsetzungen konkreter Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und Dachbegrünungen.

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

Ziel der vorliegenden Planung ist es, das Bebauungskonzept mit möglichst wenigen Festlegungen zu bestimmen. So wurden neben der Festsetzung möglichst großzügiger Baugrenzen im Wesentlichen auch Begrenzungen der möglichen 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. März 2020 novellierten Landesentwicklungsprogramm Bayern werden eingehalten.

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

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Den städtebaulichen Entwicklungsabsichten folgend, werden hierbei differenzierte Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese erstrecken sich im Wesentlichen auf begrenzende Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl zulässigen Wand- und Firsthöhen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Mit der gegliederten Festsetzung werden neben klassischen Wohnhäusern insbesondere auch Gebäude des Mehrgeschosswohnungsbaus und auch Reihenhäuser möglich.

#### 1.3 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

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

#### 1.4 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.

#### 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen

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

#### 1.6 Stellplätze

Die getroffenen 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.

#### 1.7 Baukörper

Im Kern werden begrenzende Festsetzungen zur 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.

#### 1.8 Einfriedungen

Im Sinne des Naturschutzes werden Zaunsockel und Mauern ausgeschlossen.

#### 1.9 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.

#### 1.10 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.

#### 1.11 Auffüllungen und Abgrabungen

Zulässige Auffüllungen und Abgrabungen werden im Baugebiet auf 1 m begrenzt. Dies trägt der vorhandenen Topographie maßvoll Rechnung.

## 2. Bedarfsnachweis

### 2.1 Strukturdaten

#### 2.1.1 Einwohnerzahl

Zum Stichtag 31.12.2019 betrug die Einwohnerzahl von Emtmannsberg für das gesamte Gemeindegebiet insgesamt 1.049 Einwohner.

#### 2.1.2 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Nachfolgende Tabelle zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Emtmannsberg.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2010	1 103	-	-
2011	1 053	- 50	- 4,5
2012	1 059	6	0,6
2013	1 051	- 8	- 0,8
2014	1 061	10	1,0
2015	1 054	- 7	- 0,7
2016	1 051	- 3	- 0,3
2017	1 046	- 5	- 0,5
2018	1 051	5	0,5
2019	1 049	- 2	- 0,2

Tabelle 1: Bevölkerung, [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)  
Statistik kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik.

#### 2.1.3 Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung

Nachfolgende Übersicht zur demographischen Entwicklung der Gemeinde Emtmannsberg.

**Datenblatt 09 472 133 Emtmannsberg**

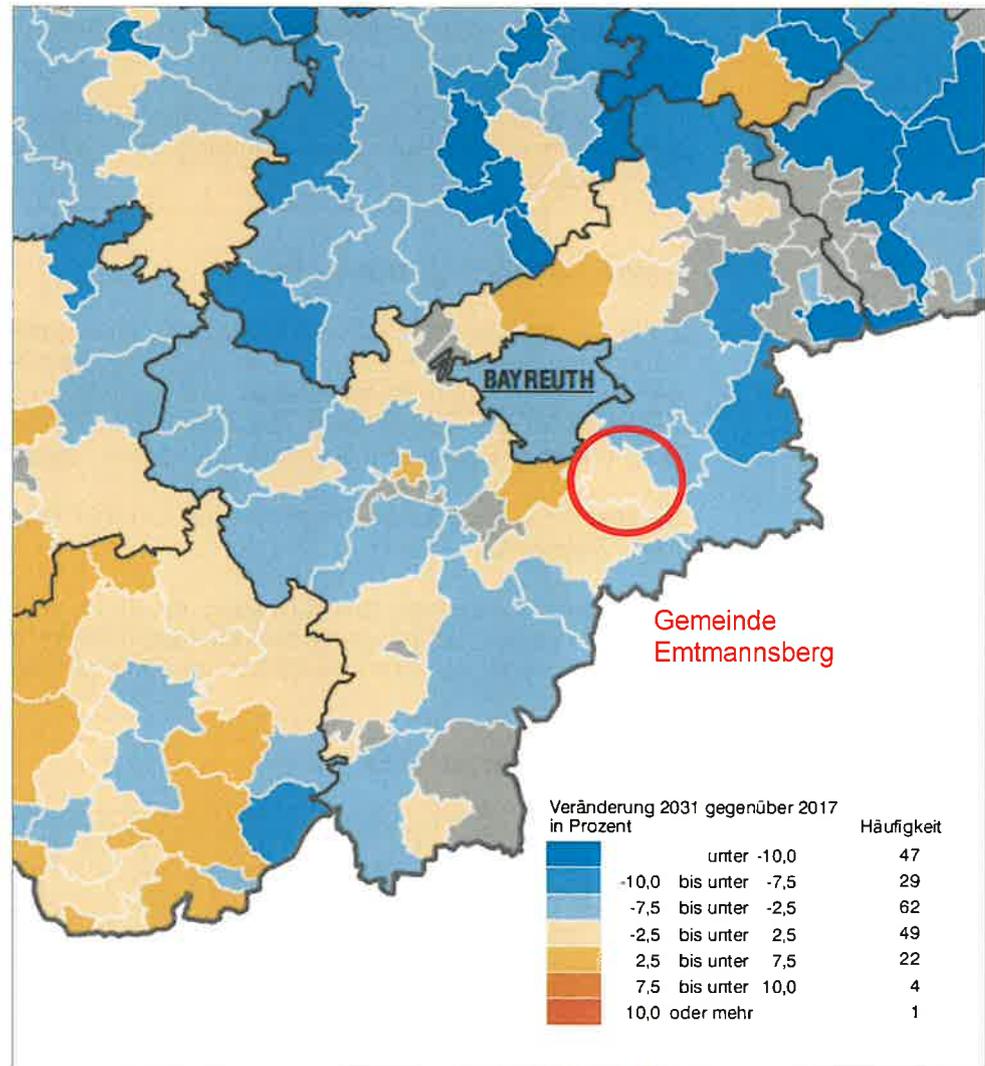
Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	1 046	183	624	239
2018	1 050	180	620	250
2019	1 050	180	620	250
2020	1 040	180	620	240
2021	1 040	180	620	250
2022	1 040	180	610	240
2023	1 040	180	610	250
2024	1 040	180	600	260
2025	1 040	180	590	260
2026	1 040	180	590	270
2027	1 030	180	580	280
2028	1 030	180	570	280
2029	1 030	180	560	290
2030	1 030	180	550	300
2031	1 030	180	540	300

\* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung, [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), Demographie-Spiegel für Bayern, Ausgabe 07/2019, Bayerisches Landesamt für Statistik.

Der Gemeinde Emtmannsberg stünde aufgrund der amtlich prognostizierten demographischen Zahlen im Zeitraum 2017 bis 2031 eine „stabile“ Einwohnerentwicklung (Rückgang um 15 Personen, entspricht ca. 1,5 %) bevor.

Die prognostizierte Entwicklung auf Gemeindeebene ist hierbei, im Gegensatz zur Entwicklung im Landkreis eher positiv zu bewerten, was nachfolgende Grafik entsprechend belegt.



Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung, [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), Demographie-Spiegel für Bayern, Ausgabe 07/2019, Bayerisches Landesamt für Statistik.

#### 2.1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Im Landkreis Bayreuth wird die demographische Entwicklung aktuell mit „abnehmend“ eingestuft, was aber nicht auf alle Gemeinden im Landkreis zutrifft.

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 3.564 Personen vorausberechnet. Dies entspräche einem prozentualen Rückgang im Landkreis von ca. 3,4 %.

Insbesondere den Gemeinden um die Kreisstadt Bayreuth herum werden unabhängig davon mindestens stabile, teilweise gar zunehmende demographische Entwicklungen prognostiziert.

#### 2.1.5 Durchschnittliche Haushaltgröße

Zum Stichtag 31.12.2019 waren im Bestand vorhanden:

371 Wohngebäude  
481 Wohnungen in Wohngebäuden



#### 2.1.8 Verkehrsanbindung

Mit der vorhandenen Bundesstraße B 22, welche die Hauptverbindung zwischen Bayreuth und Weiden darstellt und Emtmannsberg, ca. 2 km entfernt, nordöstlich tangiert, ist Emtmannsberg sehr gut an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden.

Darüber hinaus führt die Bundesstraße B 2 ca. 2 km westlich an Emtmannsberg vorbei, von Pegnitz nach Bayreuth.

Sowohl über die B 2 wie auch über die B 22 ist die Bundesautobahn BAB 9, welche als Hauptmagistrale von München nach Berlin führt und Emtmannsberg ca. 3 km westlich tangiert, schon nach wenigen Kilometern erreichbar.

Darüber hinaus ist über die Autobahn auch die Anbindung an den Ballungsraum Nürnberg, Fürth, Erlangen, Forchheim und Bamberg bestens gewährleistet.

Die Gemeinde zählt folgerichtig zur Metropolregion Nürnberg.

Im Norden führt die Bahnlinie Weiden – Bayreuth, im Westen die Bahnlinie Nürnberg – Bayreuth wenige Kilometer an Emtmannsberg vorbei. In der näheren Umgebung sind die Bahnhöfe von Bayreuth, Speichersdorf und Creußen gut erreichbar.

Das Oberzentrum Bayreuth ist mit dem Pkw in wenigen Minuten erreichbar. Die zentralen Orte Pegnitz, Kemnath, Bad Berneck und Himmelkron in weniger als 30 Minuten. Die umliegenden Oberzentren Kulmbach, Wunsiedel, Marktredwitz und Weiden i. d. Opf. in jeweils ca. 30 Minuten bis 45 Minuten.

Selbst das ca. 65 km entfernte Nürnberg ist über die genannten Auto- und Eisenbahnen, z. B. für Pendler bestens erreichbar.

#### 2.1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Trotz der äußerst guten Verkehrsanbindung und auch landschaftlich attraktiven Lage konnte Emtmannsberg in den letzten Jahren nicht von der in Teilen der Region zu verzeichnender wirtschaftlich aufstrebender Entwicklung profitieren.

Dies wird letztlich auch darauf zurückgeführt, dass es der Gemeinde in den zurückliegenden Jahren mehr oder weniger nicht möglich war, entsprechendes Bauland zur Verfügung zu stellen.

Ein sehr gutes Angebot an gut erreichbaren, qualifizierten Arbeitsplätzen besteht sowohl in der näheren Umgebung (Bayreuth, Kulmbach, Pegnitz, Speichersdorf, Kemnath, etc.) als auch in der darüber hinaus angrenzenden Region (Bamberg, Erlangen, Fürth, Nürnberg, etc.).

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

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

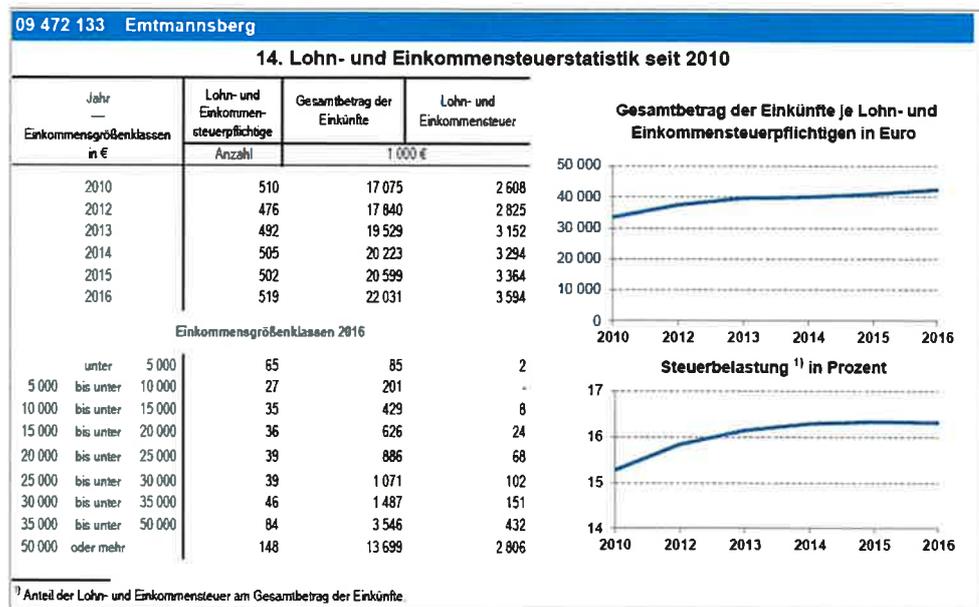


Tabelle 3: Lohn- und Einkommensteuerstatistik, [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)  
Statistik kommunal 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik.

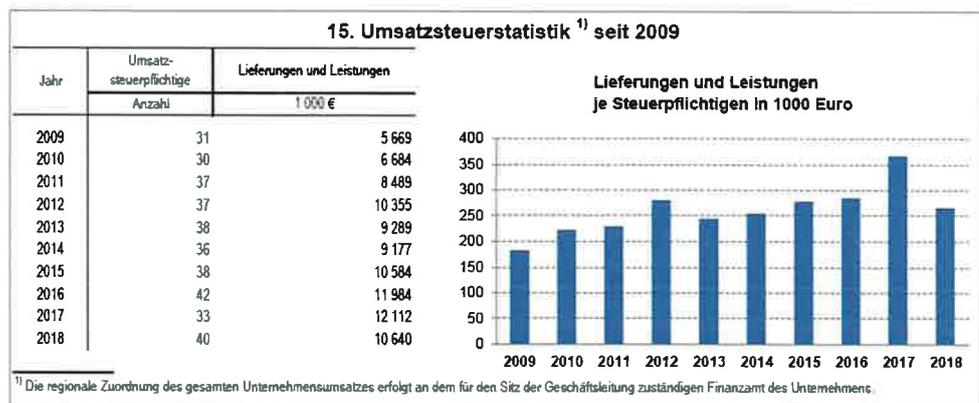


Tabelle 4: Umsatzsteuerstatistik, [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)  
Statistik kommunal 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik.

#### 2.1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde

Die Gemeinde Emtmannsberg 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.

#### 2.1.11 Siedlungsdichte

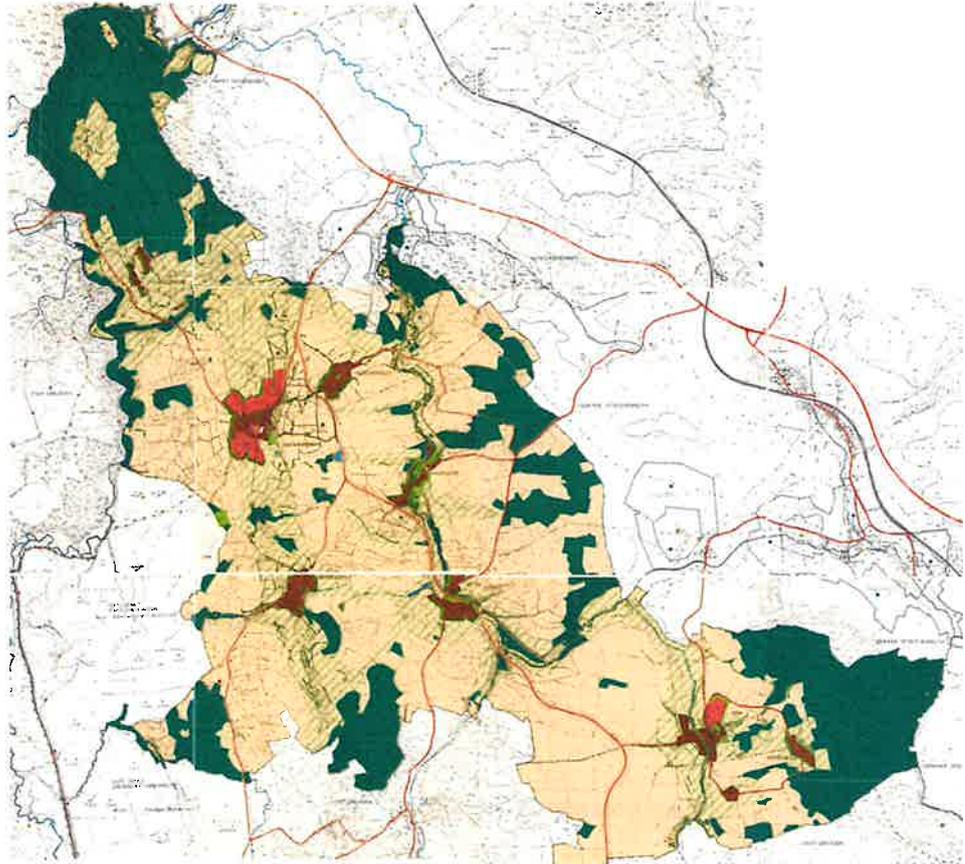
Unter Ansatz der Siedlungs- und Verkehrsfläche von ca. 1,56 km<sup>2</sup> lag die Siedlungsdichte im Gemeindebereich zum Stichtag 31.12.2019 bei 672 Einwohner je km<sup>2</sup>.

Die Siedlungsdichte im Landkreis Bayreuth zum Vergleich bei 847 Einwohner je km<sup>2</sup>.

(Quelle: Statistik kommunal 2020)

## 2.2 Bestehende Flächenpotenziale

### 2.2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan



Karte FNP: Gemeinde Emtmannsberg, Stand Oktober 1992

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
Sandäcker, BA Süd (I)	21	20	0	1	0
Sandäcker, BA Nord (II)	10	0	0	10	0
Höhgasse	5	4	0	1	0
Bayreuther Weg	14	11	0	3	0
Auf der Höh	4	4	0	0	0

1. Teilbebauungsplan	4	4	0	0	0
2. Teilbebauungsplan	56	55	0	1	0
Weidacker II	6	2	3	1	0

<b>Gesamt</b>	<b>120</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>0</b>
---------------	------------	------------	----------	-----------	----------

Tabelle 5: Freie Baugrundstücke, AIB Schultes

Zur vorstehenden Tabelle ist anzumerken, dass sich die als „frei“ geführten Parzellen zu einem großen Teil im Bereich des nördlichen Bauabschnittes im Baugebiet Sandäcker befinden. Die Realisierung dieses Gebietes scheiterte bis heute an der nicht vorhandenen Abgabebereitschaft des Grundstückseigentümers. Der Bebauungsplan ist unabhängig davon seit 1999 rechtskräftig.

Die in geringer Zahl in den älteren Gebieten Höhgasse und Bayreuther Weg noch freien Parzellen befinden sich allesamt in privater Hand und stehen dem freien Wohnungsmarkt faktisch bislang nicht zur Verfügung.

Für die im zuletzt erschlossenen Baugebiet Weidacker II freien privaten Bauparzellen zeichnet sich aufgrund des auferlegten Bauzwangs eine zeitnahe Bebauung bereits ab.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, verfügt die Gemeinde derzeit nicht über ein einziges freies Grundstück.

### 2.2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich existieren derzeit keine Baulücken.

Ortsteil, Lage	Grundstücke	davon privat	davon öffentlich
Hauptort	0	0	0
Ortsteile	0	0	0

<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---------------	----------	----------	----------

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

Leerstände sind im Gemeindegebiet derzeit nicht bekannt:

Ortsteil, Lage	Leerstände	davon privat	davon öffentlich
Hauptort	0	0	0
Ortsteile	0	0	0

<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---------------	----------	----------	----------

Tabelle 7: Leerstände, AIB Schultes

### 2.2.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bebauter Flächen scheidet 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

Die Gemeinde wird sich auch in Zukunft um die Aktivierung des nördlichen Teilabschnittes des Baugebietes Sandäcker intensiv bemühen.

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

## 2.3 Berechnung

Entsprechend Ziffer 2.1.5 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße für den aktuellen Bestand derzeit bei ca. 2,18 Einwohner pro Wohnung.

Schon bei gleichbleibender, aktueller Einwohnerzahl und künftiger Belegungsdichte von ca. 2,1 Einwohner pro Wohnung im Zieljahr 2031 entstünde ein zusätzlicher Bedarf von ca. 19 Wohnungen, bzw. ca. 14 Wohngebäuden (bei unverändert 1,4 Wohnungen pro Wohngebäude).

Die künftige Abnahme der Belegungsdichte liegt insbesondere mit dem auch in Emtmannsberg 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.

Zudem verzeichnet die Gemeinde Emtmannsberg aktuell eine starke Nachfrage nach entsprechenden Wohnbauflächen. So liegen der Verwaltung derzeit für die beabsichtigten Neuausweisungen an Vielfaches mehr an Reservierungen, bzw. Interessensbekundungen vor, als Bauflächen geschaffen werden.

Ermittelter Bedarf: (Bevölkerungsbestand)	14 Wohngebäude
--	----------------

Zusätzlicher Bedarf: (mögliche Neuansiedlung)	15 Wohngebäude
--	----------------

Abzgl. vorh. Baugrundstücke in öffentlicher Hand	0
--	---

Abzgl. Aktivierung vorh. privater Baugrundstücke (zeitlicher Horizont: 5 - 10 Jahre)	5
Abzgl. Nutzung vorhandener Brachen	0
Abzgl. Beseitigung vorhandener Leerstände	0
<b>Verbleibender Bedarf</b>	<b>24 Wohngebäude</b>

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 8 bislang unbebauten Parzellen im Bereich des Baugebietes „Sandäcker III“ trägt die Gemeinde Emtmannsberg in einem ersten Schritt diesem Umstand letztlich begründet Rechnung.

### 3. Alternativenprüfung

Alternative Flächen für die hier vorgesehene Ausweisung von Bauflächen, insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte Art und das Maß der baulichen Nutzung stehen nicht zur Disposition.

### 4. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Emtmannsberg gehört dem Landkreis Bayreuth an und liegt, ca. 7 km südöstlich der Kreisstadt Bayreuth, im östlichen Bereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberfranken-Ost (5).



Auszug aus Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Auszug aus Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet selbst liegt relativ zentral, östlich des Ortszentrums.

Im Norden wird das Plangebiet vom Bayreuther Weg begrenzt, östlich von der dort vorhandenen Höhgasse. Nahezu mittig quert der vorhandene Lohweg das Areal in Ost-West-Richtung.

Das Plangebiet selbst ist in einzelnen Bereichen bebaut. Darüber hinaus unterliegt es bislang landwirtschaftlicher Nutzung.

Topographisch betrachtet handelt es sich um eine relativ leicht geneigte Ebene. Die im Plangebiet vorhandenen Geländehöhen liegen nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 489,00 m ü. NN. im zentralen Westen, ca. 491,00 m ü. NN im Norden und ca. 492,00 m ü. NN. im Süden.

Im Mischgebiet sollen insgesamt 12 Parzellen entstehen, wobei 4 dieser Parzellen bereits bebaut sind, im Zuge dieses Verfahrens aber baurechtlich überplant werden sollen. Von den zusätzlich entstehenden neuen Baugrundstücken sind 4 für normale Einzelhausbebauung (1- oder 2 Familienhäuser) und 4 für dichtere Bebauung mit entsprechenden Mehrfamilienhäusern (Mehrgeschosswohnungsbau, etc.) vorgesehen.

Die Größen der kleineren, für normale Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke liegen hierbei zwischen ca. 607 m<sup>2</sup> und ca. 783 m<sup>2</sup>. Die etwas größeren, bislang noch unbebauten Grundstücke reichen von ca. 942 m<sup>2</sup> bis ca. 1168 m<sup>2</sup>. Die resultierenden Grundstücksgrößen spiegeln im Wesentlichen den aktuellen, konkreten Bedarf in Emtmannsberg nach entsprechenden Bauflächen wider.

## 5. Geltungsbereich

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

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich damit auf die Flurnummern 122, 122/1, 122/2, 240, 240/1 und 240/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 155/1 und 242/1, jeweils Gemarkung Emtmannsberg und umschließt eine Gesamtfläche von ca. 1,31 ha.

## 6. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die angrenzend bereits vorhandenen Ortsstraßen: Bayreuther Weg, Dorfstraße, Lohweg und Höhgasse.

Darüber hinaus werden im Baugebiet zwei kurze Stichstraßen (Planstraße A und B) für die Erschließung rückwärtig liegender Parzellen sorgen. Wendeanlagen im öffentlichen Bereich sind hierbei aufgrund der Kürze dieser beiden Stiche nicht vorgesehen. Die Verkehrsraumbreite dieser Straßen liegt bei 4,5 m und 6,0 m.

Sowohl Lohweg, als auch Höhgasse erhalten im Zuge der Bauleitplanung eine künftige Verkehrsraumbreite von 7,0 m.

Fußwegverbindungen und Kinderspielplätze sind im Plangebiet nach den Vorgaben der Gemeinde nicht vorgesehen.

Grundsätzlich wird eine Barriere freie Erschließung angestrebt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch entsprechenden Anschluss an die vorhandene Wasserleitung. Im Baugebiet werden hierbei innerhalb der Planstraße A und B sowie im Bereich des Lohweges und Bayreuther Weges neue Wasserhauptleitungen erforderlich. Alle Maßnahmen zur Wasserversorgung erfolgen durch den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Seybothenreuther Gruppe“.

Das geplante Baugebiet liegt entwässerungstechnisch in weiten Teilen im vorhandenen Mischgebiet. Für einzelne Parzellen wird die Entwässerung unabhängig davon im Trennsystem, mit Anbindung an das angrenzend vorhandene Trennsystem „Sandäcker I“ erfolgen.

In der Dorfstraße und Höhgasse sind Mischwasserkanäle bereits vorhanden. Diese werden zur Ableitung der anfallenden Abwässer herangezogen. Darüber hinaus werden im Zuge der Erschließung ergänzend benötigte Kanäle neu errichtet.

Die Abwasserbehandlung selbst erfolgt auf der gemeindeeigenen Kläranlage im Ortsteil Troschenreuth, welche nach Angaben der Gemeinde über entsprechende Reserven verfügt.

Um den im Baugebiet anfallenden Regenwasserabfluss in der Spitze entsprechend zu reduzieren, wird den späteren Bauwerbern im Zuge des Grundstücksverkaufs die Errichtung entsprechender Zisternen auferlegt.

Eine gesicherte Versickerung ist aufgrund der im Baugebiet erwarteten Baugrundverhältnisse nicht möglich.

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.

## 7. Ausgleichsmaßnahmen

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

## 8. Änderungen im Flächennutzungsplan

Soweit Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich werden, werden diese 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.

## 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 im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und damit analog des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 BauGB.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich.

Es grenzt im Norden an das Baugebiet „Bayreuther Weg“, im Osten an die bestehende Bebauung der Dorfstraße bzw. Höhgasse, im Süden an das Baugebiet „Sandäcker I“ und im Westen an das Anwesen „Bayreuther Weg 3“ sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sandäcker II“ an.

Nachweis der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB:

Nettowohnfläche (Parzellen 1 – 12):	9.128 m <sup>2</sup>	
Grundflächenzahl:	0,6	
Grundfläche:	5.477 m <sup>2</sup>	(weniger als 20.000 m <sup>2</sup> )

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 § 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.

Emtmannsberg, den 30.03.2022

  
Gemeinde Emtmannsberg  
Herrmannsdorfer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

