

Markt Wernberg-Köblitz

Landkreis Schwandorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bahnhofstr. 36

in Wernberg-Köblitz



Begründung

Entwurf vom 01.08.2024

Verfasser:



Architekturbüro Klaus Thanner

Maria -Dorothea -Str. 4

91161 Hilpoltstein

Tel.: 09174-97 13 80

E-Mail: thanner@architekt-hilpoltstein.de

Bauherr:

Wernberg Speicher Quartier GmbH & Co. KG

Lieserpark 2

54550 Daun

E-Mail: rk@tdr-immo.de

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Bedarfsnachweis	5
2.1 Strukturdaten	
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	8
2.1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System	8
2.1.7 Gebietskategorie gem. LEP	9
2.1.8 Verkehrsanbindung	9
2.1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	10
2.1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde	11
2.1.11 Siedlungsdichte	11
3. Geltungsbereich	11
4. Erschließung	11
5. Darstellung im Plan	12
6. Verfahren	12
7. Begründung zur Grünordnung	12

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

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

Aufgrund des Umstandes, dass der gemeindliche Bedarf zur Schaffung der benötigten Flächen weder über freie Baugrundstücke noch über Gebäudeleerstände gedeckt werden kann, hat sich der Markt Wernberg-Köblitz entschlossen in der Bahnhofstr. 36 eine Baugebiet auszuweisen.

Neben dem Umstand, dass sich bereits Ortsansässige, wie auch Auswärtige zur Realisierung ihrer Bauvorhaben für entsprechendes Bauland im Gemeindebereich interessieren, wirkt sich im Hinblick auf künftige Neuansiedlungen, insbesondere durch die hervorragende Verkehrsanbindung und die außerordentlich ausgeprägte wirtschaftliche Entwicklungsdynamik positiv für den Markt Wernberg-Köblitz aus.

Mit Ausweisung entsprechender Baugrundstücke möchte der Markt Wernberg-Köblitz die Voraussetzung schaffen, um insbesondere jungen Familien, Ärzten, aber auch allen anderen Bevölkerungsschichten, die dauerhafte Ansiedlung zu ermöglichen. Der sonst zwangsläufig möglichen Abwanderung, vor allem junger Menschen soll damit möglichst wirkungsvoll begegnet werden.

Der ehemalige Sperl-Turm, Gestaltungszeichen der Gemeinde Wernberg-Köblitz, wird neu erstellt. Zusätzlich entstehen zwei 5- Familienhäuser

Grundzüge der Planung:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Baugebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen.

Den städtebaulichen Entwicklungsabsichten folgend werden hierbei differenzierte Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese erstrecken sich im Wesentlichen auf begrenzende Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und zulässiger Wand- und Firsthöhen.

Für Grenzgaragen (Tiefgaragenstellplätze) 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

Verbindliche Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude werden nicht getroffen. Den Bauwerbern soll damit eine möglichst großzügige Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden.

1.4 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.

1.5 Anzahl der Wohnungen

Die Begrenzung max. zulässiger Wohnungen soll im Baugebiet in nachbarschaftlicher Beziehung für entsprechende Planungssicherheit sorgen.

1.6 Baukörper

Im Kern werden begrenzende Festsetzungen zu Dachform (Flachdach) festgesetzt. Die dargestellten Baukörperhöhen sind nach den Schnitten einzuhalten.

1.7 Einfriedungen

Im Sinne des Naturschutzes werden Zaunsockel und Mauern ausgeschlossen. Der Zaun zum Naabweg muss 1,5 m hoch erstellt werden, für die Feuerwehr wird hier ein Tor eingebaut, das nur die Feuerwehr öffnen kann.

1.8 Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser

Die getroffenen Festsetzungen zur Bodenversiegelung, Rückhaltung von Niederschlagswasser und Brauchwassernutzung 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.

2. Bedarfsnachweis

2.1 Strukturdaten

2.1.1 Einwohnerzahl

Zum Stichtag 30. Juni 2021 betrug die Einwohnerzahl von Wernberg-Köblitz für das gesamte Gemeindegebiet insgesamt 5.683 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	5 658	15	0,3
2012	5 622	- 36	- 0,6
2013	5 586	- 36	- 0,6
2014	5 581	- 5	- 0,1
2015	5 685	104	1,9
2016	5 661	- 24	- 0,4
2017	5 703	42	0,7
2018	5 650	- 53	- 0,9
2019	5 618	- 32	- 0,6
2020	5 678	60	1,1

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 Wernberg-Köblitz:

Datenblatt 09 376 150 Wernberg-Köblitz				
Bevölkerungs- stand am 31.12....	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 618	807	3 607	1 204
2020	5 700	800	3 600	1 200
2021	5 600	800	3 600	1 200
2022	5 600	800	3 600	1 300
2023	5 600	800	3 500	1 300
2024	5 600	800	3 500	1 300
2025	5 500	800	3 400	1 300
2026	5 500	800	3 300	1 400
2027	5 500	800	3 300	1 400
2028	5 500	800	3 200	1 500
2029	5 500	800	3 200	1 500
2030	5 400	800	3 100	1 600
2031	5 400	800	3 100	1 600
2032	5 400	800	3 000	1 600
2033	5 400	800	2 900	1 700
2034	5 400	700	2 900	1 700
2035	5 400	700	2 900	1 700
2036	5 400	700	2 900	1 800
2037	5 300	700	2 800	1 800
2038	5 300	700	2 800	1 800
2039	5 300	700	2 800	1 800

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

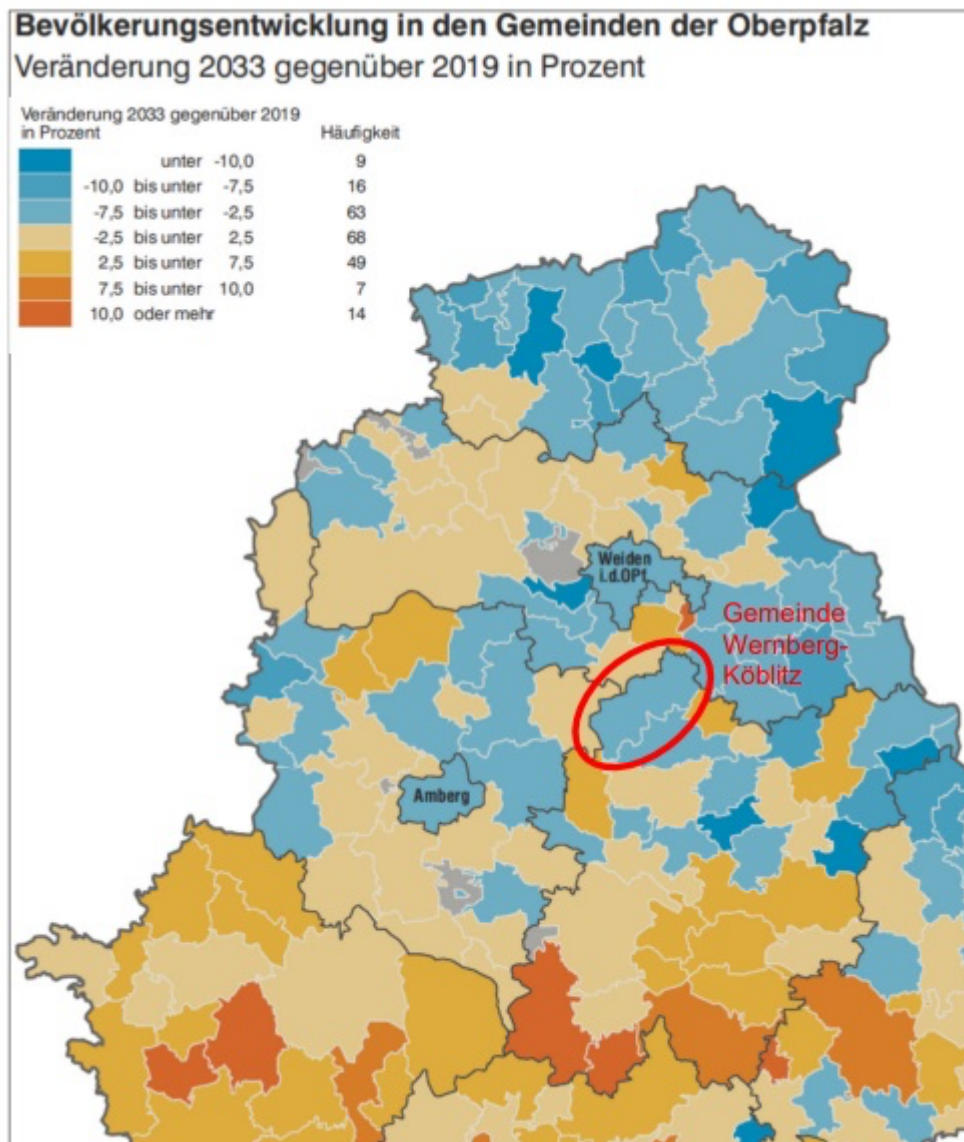
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung, www.statistik.bayern.de
Demographie-Spiegel für Bayern, Ausgabe 08/2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

Wernberg-Köblitz stünde aufgrund der amtlich prognostizierten demographischen Zahlen im Zeitraum 2019 bis 2039 eine „abnehmende“ Einwohnerentwicklung (Abnahme um 318 Einwohner, entspricht ca. -5,7%) bevor.

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

Im Landkreis selbst geht die Prognostizierte Entwicklung stark auseinander. Werden dem südlichen Landkreis zunehmende bis stark zunehmende Prognosen attestiert, so sind diese im nördlichen Teil des Kreises lediglich stabil bis abnehmend.

Bevölkerungsprognosen aus der Vergangenheit (Demographiebericht für Wernberg-Köblitz 2012-2030, Bertelsmann Stiftung) sahen im Zeitraum 2012 bis 2025 einen Rückgang der Bevölkerung um ca. 4,2 %. Diese Prognose trat mit Blick auf die tatsächliche Einwohnerentwicklung (siehe Ziffer 2.1.3) nachweislich nicht ein, weshalb durchaus zu bezweifeln ist, ob auch die heutige Prognose des Demographie-Spiegels eintreten wird.



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

2.1.4 Bevölkerungsprognosen des Landkreises

Im Landkreis Schwandorf wird die demographische Entwicklung aktuell mit „zunehmend“ eingestuft, was überwiegend den positiven Tendenzen im südlichen 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 Zunahme der Bevölkerung um 10.700 Personen vorausberechnet. Dies entspräche einem prozentualen Zuwachs im Landkreis von ca. 7,2 %

2.1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Zum Stichtag 31.12.2020 waren im Bestand vorhanden:

1.601 Wohngebäude

2.581 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Herangezogen wird die Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2020 mit 5.678 Einwohnern.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ergibt sich demnach für den aktuellen Bestand mit ca. 2,19 Einwohner pro Wohnung.

2.1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System

Im Verbund mit Nabburg und Pfreimd ist Wernberg-Köblitz als Mittelzentrum ausgewiesen.

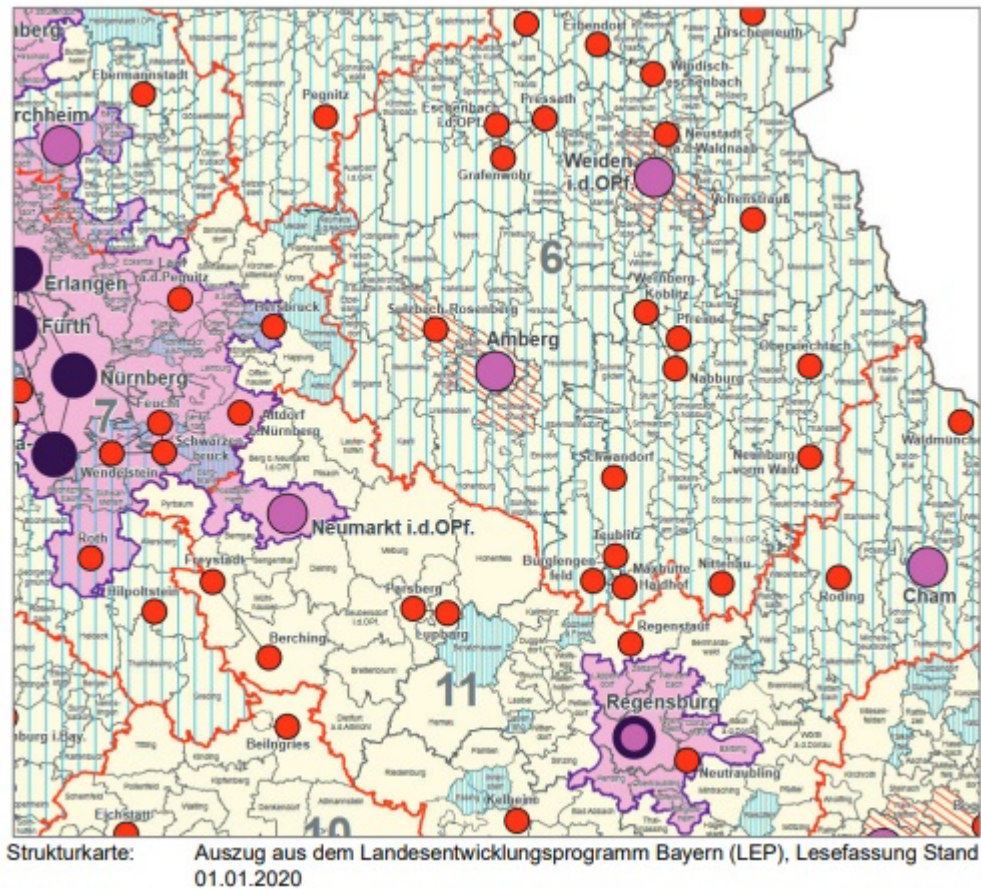
Darüber hinaus liegt Wernberg-Köblitz noch in der südlichen Peripherie des „Oberzentrums“ Weiden i.d. Opf.

Als weitere Oberzentren sind Amberg, ca. 25 km westlich und Cham, ca. 49 km südöstlich von Wernberg-Köblitz zu nennen.

Regensburg liegt als nächstgelegenes Regionalzentrum ca. 58 km südlich von Wernberg-Köblitz.

Zur Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach beträgt der geographische Abstand knapp 60 km.

2.1.7 Gebietskategorie gem. LEP



Gemäß Steuerkarte des aktuellen LEP liegt die Gemeinde Wernberg-Köblitz im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die betroffene Kreisregion ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

2.1.8 Verkehrsanbindung

Mit der zur Staatsstraße St 2657 und der zur Kreisstraße SAD 25 abgestuften früheren Bundesstraße B 14, welche Wernberg-Köblitz von Nord nach Süd, bzw. von West nach Ost durchqueren, ist Wernberg-Köblitz sehr gut an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden.

So ist die Bundesautobahn A 93, welche als Hauptmagistrale von Regensburg nach Hof führt und Wernberg-Köblitz westlich tangiert, über eine eigene Anschlussstelle schon nach 2 km erreichbar.

Ca. 2,5 km südlich von Wernberg-Köblitz verbindet das Autobahnkreuz „Oberpfälzer Wald“ die BAB 14 mit der BAB 6, welche die Metropole Nürnberg mit der tschechischen Hauptstadt Prag verbindet und das Gemeindegebiet östlich streift.

Die Bahnlinie Regensburg-Weiden führt direkt durch Wernberg-Köblitz. Der örtliche Bahnhof Wernberg bietet auch hier eine sehr gute Anbindung an den überörtlichen ÖPNV.

Die umliegenden Oberzentren Weiden und Amberg sind innerhalb ca. 15-20 Minuten sehr gut mit dem Pkw erreichbar.

Selbst die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach und da Regionalzentrum Regensburg, sowie die in ca. 30 km östlich angrenzende Tschechische Republik sind über die genannten Auto- und Eisenbahnen, z.B. für Pendler bestens erreichbar.

2.1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Aufgrund der äußerst guten Verkehrsanbindung und auch landschaftlichen attraktiven Lage konnte Wernberg-Köblitz in den letzten Jahren von der in der Region zu verzeichnender wirtschaftlich aufstrebender Entwicklung in gewissem Maße ebenfalls profitieren.

So stieg die Anzahl der Lohn- und einkommenssteuerpflichtigen in Wernberg-Köblitz im Zeitraum 2012 bis 2017 kontinuierlich von 2.985 auf 3.152. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von ca. 1 %.

Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Gewerbeflächen (zuletzt „IG Wernberg-Köblitz BA 4“) erfreuen sich aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung nach wie vor großer Beliebtheit. So sind hier aktuell weitere Betriebsansiedlungen bereits absehbar, welche in der Prognose auch neue Arbeitsplätze bescheren werden.

Überdies besteht ein sehr gutes Angebot an gut erreichbaren, qualifizierten Arbeitsplätzen sowohl im Gemeindegebiet als auch der näheren Umgebung (Weiden, Neustadt/WN, Hirschau, Pfreimd, Nabburg, Schwandorf, Vohenstrauß, etc.) als auch in der darüber hinaus angrenzenden Region (Amberg, Regensburg, Nürnberg etc.).

Das städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 kommt in der Bewertung zu folgender Erkenntnis:

„Die verstärkte Gewerbeansiedlung wirkt bereits als Impulsgeber für die positive Entwicklung auf weiteren strukturellen Ebenen, wie:

- Wohnungsstruktur [...]
- Bevölkerungsstruktur [...]
- Wirtschaftsstruktur [...]

U.a. 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.

2.1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde

Die Marktgemeinde Wernberg-Köblitz möchte mit geeigneten Maßnahmen die Attraktivität des Lebens- und Arbeitsraumes für seine Bürgerinnen und Bürger gesichert und infrastrukturelle Maßnahmen auf das Notwendige begrenzt werden.

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

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 wurden u. a. für den Bereich Wohnen folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Erhalt der gewachsenen Ortsstrukturen
- Dem Bedarf angemessene Neuausweisung von Siedlungsgebieten
- Schwerpunkt Innenentwicklung
 - Bepflanzung und Förderung der bebauten Innen- und Kernbereiche
 - Nachverdichtung des Innenbereichs und der Siedlungsgebiete
 - Förderung von Ordnungsmaßnahmen im Siedlungskernbereich
 - Schaffung von neuen Wohnmöglichkeiten in den Ortskernen
- Aktive (Sanierungs-)Beratung speziell bei Generationen-/Eigentümerwechsel (kommunale oder externe Anlaufstelle)
- Hochwertiges Arbeiten und Wohnen am Ort (kurze Wege, Familienfreundlichkeit) fördern
- Sanierungsanreize schaffen (Förderung, Zuschuss, o. ä.)
- Restrukturierung der Siedlungsareale der 1950er bis späten 1970er Jahre

2.1.11 Siedlungsdichte

Unter Ansatz der Siedlungs- und Verkehrsfläche von ca. 7,78 km² lag die Siedlungsdichte im Gemeindebereich zum Stichtag 31.12.2020 bei 730 Einwohner je km².

(Quelle: Statistik kommunal 2021)

3. Geltungsbereich

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

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Bahnhofstr. 36 Oberköblitz und umschließt eine Gesamtfläche von ca. 1.930,00 m².

4. Erschließung

- 4.1 Verkehrstechnisch liegen die 3 Gebäude liegen an der Bahnhofstr. und Pfarrer-Schreyer-Str. Von der Pfarrer-Schreyer-Str. erfolgt die Zufahrt zu den Parkplätzen sowie in das Quartier weitere oberirdische Stellplätze für Besucher und Gewerbeeinheiten werden über die Bahnhofstr. Angefahren. Feuerwehru und Rettungswege kommen rückwärtig über den Naabweg ins Quartier.
- 4.2 Abwasser und Kanal werden über die Bahnhofstrasse entwässert bzw in den Kanal eingeleitet, nach dem Sie eine auf dem Grundstück befindliche Zisterne und Versickerung überlaufen haben.
- 4.3 Energietechnisch wird das Quartier über PV Anlagen auf dem Dächern in Kombination mit Kraftwärmepumpen versorgt die im vorderen Bereich des Quartier Bahnhofstrasse Ecke Pfarrer Schreyer Straße installiert werden um Emissionen ins Quartier und Umgebung zu vermeiden

5. Darstellung im Plan

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

6. Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren.

7. Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau nach Möglichkeit zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden. Die in den Festsetzungen aufgeführten Festsetzungen zum Bodenschutz sind auch währen der Bauphase zu beachten.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen, die im Zusammenhang mit dem Baugebiet durchgeführt werden, erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- Visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild (vergleichsweise hohe Empfindlichkeiten)

- Verbesserung des Siedlungsklimas
- In gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungsfläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm Staub, Schadstoffen etc.

Im Hinblick auf den Klimaschutz sind alle nicht überbauten Freiflächen der privaten Parzellen gärtnerisch mit Rasen, Wiese, Stauden oder Gehölzen zu begrünen. Stein- bzw. Schottergärten sind nicht zulässig.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen und Ausgleich-/Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.