



Stadt Pressath

Landkreis Neustadt an der Waldnaab

Wohnbaulandbedarfsnachweis für das Baugebiet Schwarzleite I

Berechnung des Baulandbedarfs bis zum Jahr 2033

Stand 15.06.2023

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Pressath
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Bernhard Stangl

Hauptstraße 14
92690 Pressath

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Laurin Bühl, B.Sc. Stadt- und Raumplanung

Planstand Stand 15.06.2023

Nürnberg, 15.06.2023
TB | MARKERT

Pressath, _____
Stadt Pressath

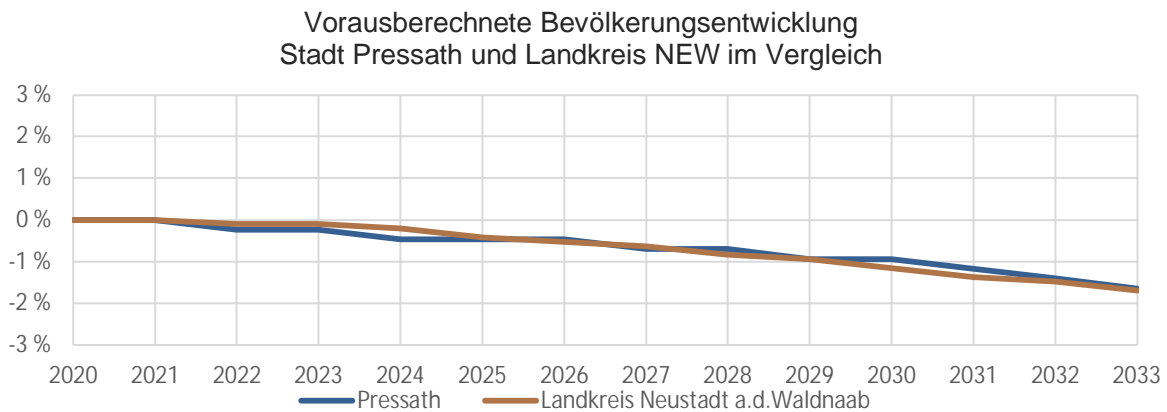
MATTHIAS FLEISCHHAUER

BÜRGERMEISTER BERNHARD STANGL

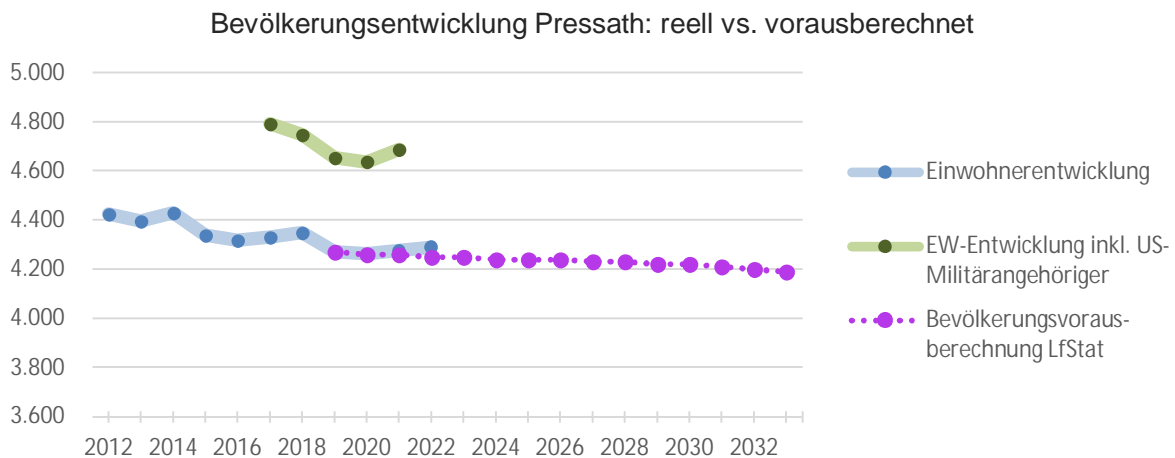
1 Strukturdaten der Gemeinde

1.1 Einwohnerstatistik

Maßgeblich relevant für die Begründung eines Bedarfs an neuen Wohnbauflächen ist grundsätzlich der Nachweis eines Bevölkerungszuwachses. Die Bevölkerungsvorausberechnung weist sowohl für Pressath als auch für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab, ausgehend vom Jahr 2020 bis ins Jahr 2033, eine nahezu parallel verlaufende leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf (ca. -1,7 %) (siehe Abb. 1).



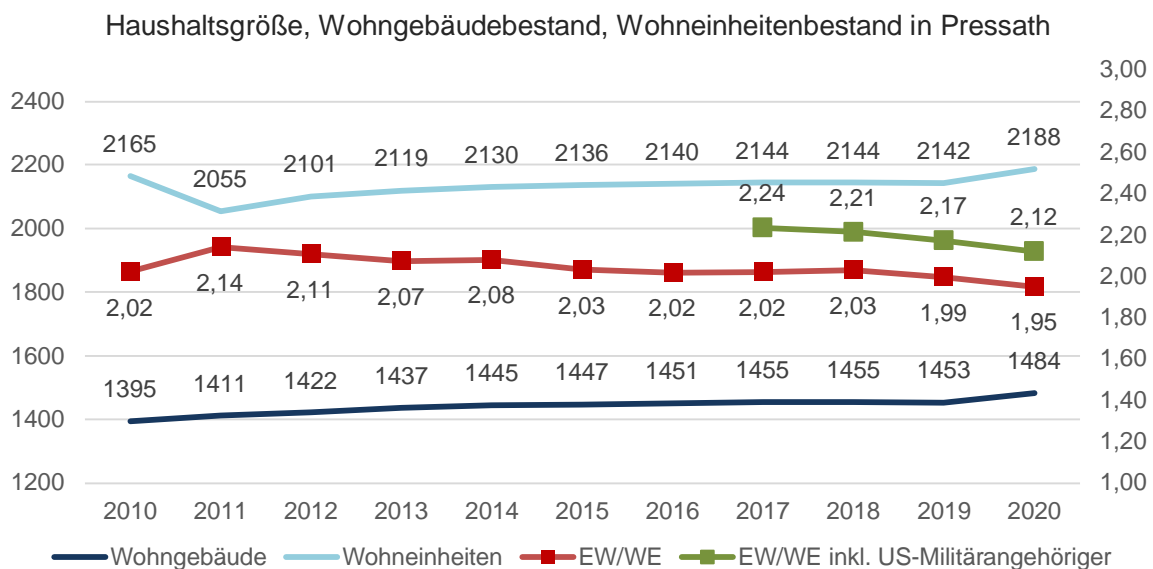
Die zurückliegende Bevölkerungsentwicklung Pressaths weicht allerdings von der Vorausberechnung ab: Zum **31.12.2022** lag die Einwohnerzahl Pressaths bei **4.289**. Damit ist sie im Vergleich zum Einwohnerstand von 4.423 Personen im Jahr 2012 innerhalb der letzten 10 Jahre leicht rückläufig (- 3,0 %), liegt aber um rund 40 Personen höher (+ 0,9 %) als für das Jahr 2022 vorausberechnet (4.250 EW). Nach einer Stabilisierung des Bevölkerungsstandes 2019/2020 stieg die Einwohnerzahl dem aktuellen kommunalen Melderegister zufolge zudem erstmals wieder leicht an (siehe Abb. 2) – ebenfalls im Gemeindegebiet Pressath lebende US-Bürger werden hierbei nicht einbezogen und gesondert betrachtet.



Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ist für Pressath zu berücksichtigen, dass der Zuzug in das Stadtgebiet durch den Mangel an verfügbarem bzw. attraktivem Wohnraum und freien Baugrundstücken in der jüngeren Vergangenheit stark gehemmt wurde (siehe hierzu auch die Rolle der Stationierungskräfte unten). Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung hätte daher in den letzten Jahren nennenswert positiver ausfallen und zu einer mittelfristig stabilen Prognose führen können. Dies zeigt sich unter anderem in einer seit Ende 2019 geführten Liste mit Interessensbekundungen für Bauland in der Stadt Pressath, die zum Jahresende 2022 70 Personen umfasst (vgl. schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Pressath vom 20.01.2023). Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl im Zieljahr der Planung, 2033, über dem Wert der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik (Lfs-tat) liegen wird bzw. aufgrund der gegebenen Nachfrage sich mit Vorhandensein eines entsprechenden Flächenangebots eine positive Bevölkerungsentwicklung einstellen wird.

Belegungsdichte

Die Haushaltsgröße hat seit Anfang der 2000er Jahre den allgemeinen demografischen Trends folgend deutlich abgenommen. Im Jahr 2005 lag die durchschnittliche Belegungsdichte in Pressath bei 2,20, im Jahr 2011 bereits bei nur noch 2,14 und im Jahr 2021 schließlich mit 1,94 bei signifikant unter zwei Personen pro Wohneinheit (vgl. Abb. 3). Dieser Trend wird sich in Zukunft voraussichtlich in abgeschwächter Form fortsetzen. Die tatsächliche Belegungsdichte liegt allerdings deutlich höher, da wie in Abb. 2 dargestellt über 400 in Deutschland nicht meldepflichtige US-Militärangehörige in Pressath wohnen. Werden diese der zivilen Einwohnerschaft der Stadt hinzu- und auf die Anzahl der Wohneinheiten umgerechnet, ergibt sich für 2021 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,12 Personen. In den offiziellen Statistiken liegt daher eine Verzerrung durch die Angehörigen der US-Armee vor, verursacht durch die statistische **Erhebung der Bautätigkeit**, aber die anschließend **ausbleibende Wohnsitzanmeldung** der in diesen Wohneinheiten in Pressath wohnenden US-Militärangehörigen.



Die insgesamt abnehmende Belegungsdichte ist allerdings nicht nur in einer Abnahme der Einwohnerzahl begründet, sondern auch in einer gegenläufigen Entwicklung im Wohnungsbestand: Wie in Abb. 3 zu sehen, ist die statistisch erfasste Einwohnerzahl Pressaths von 2010

bis 2020 um 115 Personen gesunken – gleichzeitig ist die Anzahl der Wohnungen in Pressath um 23 Einheiten gewachsen, die Anzahl der Wohngebäude sogar um 89 (von 1.395 auf 1.484). Damit ist nicht nur die Belegungsdichte zurückgegangen, sondern insgesamt auch die Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude.

Wohnraumnutzung durch US-amerikanische Militärangehörige

Die in der Nachbarstadt Grafenwöhr stationierten Angehörigen der US-Streitkräfte sind ein wesentlicher, allerdings nicht exakt zu definierender Einflussfaktor auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Pressath. Da diese Personen in Deutschland nicht meldepflichtig sind, kann die Zahl der von ihnen genutzten Wohneinheiten nur grob anhand der Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik (LfStat) abgeleitet werden. Mit dem vorliegenden aktuellen Datenstand vom Juni 2021 wurden 412 nicht kasernierte Militärangehörige erfasst. Die in Anspruch genommenen Wohneinheiten sind aufgrund der unbekanntenen Haushaltskonstellationen (Ein-, Zwei-, Mehrpersonenhaushalt, ggf. unterschiedliche Anzahl von Militärangehörigen in einer Wohnung) nur vage zu schätzen.

Das bestehende Wohnraumangebot in Pressath umfasste zum 31.12.2021 insgesamt 2.199 Wohneinheiten. Es ist davon auszugehen, dass ca. 165 Wohnungen von Angehörigen der US-Streitkräfte bewohnt werden und dadurch dem regulären Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Die Auswirkungen werden in einer Modellrechnung im Anhang separat berücksichtigt.

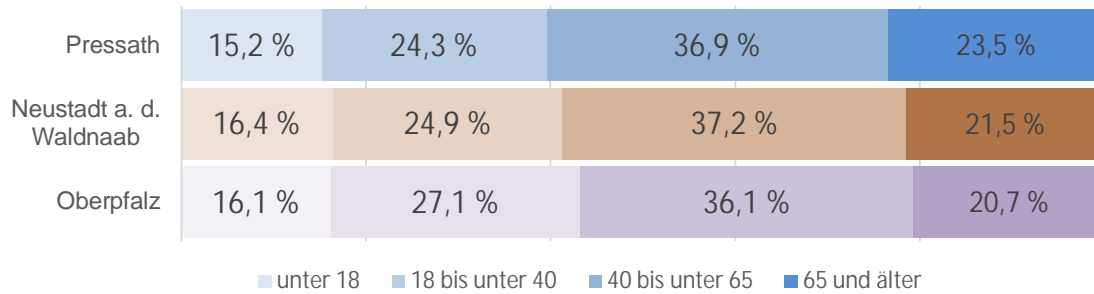
Weiterhin wurden laut Auskunft der Stadtverwaltung in den vergangenen Jahren häufig Wohnungen mit gehobenem Standard errichtet, für die anschließend überdurchschnittlich hohe Mietpreise abgerufen werden. Diese Preise übersteigen das Budget ansässiger Normalverdienender oder junger Familien, weswegen die Wohneinheiten überwiegend direkt an US-Militärangehörige vermietet werden. Die reell am Markt verfügbaren Wohneinheiten haben daher trotz Neubau (siehe Abb. 3) nur marginal zugenommen. Für die Zuzugs- und Bauinteressenten in Pressath ist unerheblich, ob kein Wohnraum verfügbar ist, weil die Wohneinheiten schlicht baulich *nicht realisiert* wurden oder ob sie *errichtet* wurden, aber am Markt *nicht verfügbar* sind. Somit bedingt die Vermietung von Wohneinheiten an US-Militärangehörige bis zu einem gewissen Grad die „zivile“ Einwohnerentwicklung Pressaths.

Altersstruktur

Hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung von Pressath ist zu erwähnen, dass der Altersdurchschnitt bereits heute über dem Durchschnitt des Landkreises und des Regierungsbezirks liegt (vgl. Abb. 4) und sich im Rahmen der absehbaren demografischen Entwicklung eine weitere Alterung der Stadtbevölkerung einstellen wird. Dieser Umstand führt aus zwei Gründen zu Neubaubedarf im Stadtgebiet:

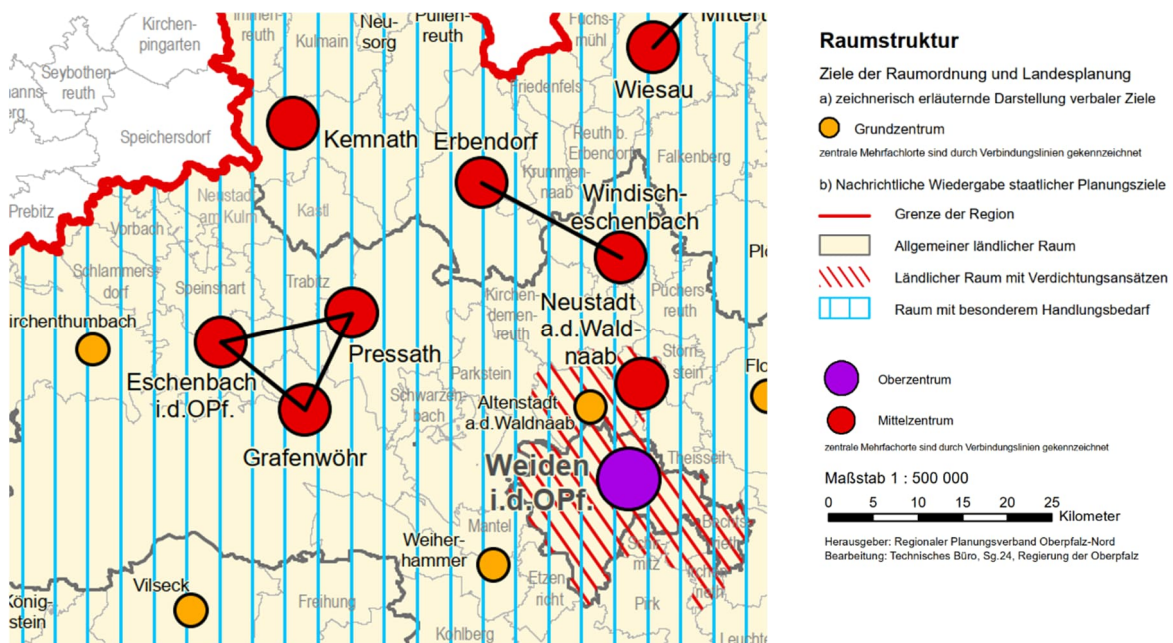
1. Der überdurchschnittlich hohe Altersdurchschnitt gefährdet mittelfristig durch Renteneintritte, Erwerbsunfähigkeit, etc. die positive wirtschaftliche Entwicklung Pressaths. Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern und die vorhandene Arbeitskräftenachfrage (siehe Abschnitt 1.3) zu bedienen, strebt die Stadtverwaltung an, jungen Familien die Ansiedlung in der Stadt Pressath zu erleichtern bzw. überhaupt erst zu ermöglichen. Zur Errichtung entsprechender Wohnungen sind neue Wohnbauflächen erforderlich, da die umfangreichen Potenzialflächen im Stadtgebiet nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen (siehe Kapitel 4).
2. Für ältere und/oder mobilitätseingeschränkte Einwohner der Stadt Pressath steht derzeit kein adäquater und speziell angepasster Wohnraum (z.B. barrierefreie Wohnungen, Service-Wohnen) zur Verfügung, weder in Pressath selbst, noch in der näheren Umgebung. Im geplanten Baugebiet Schwarzleite I sollen deshalb derartige Wohnformen errichtet werden, die dem bereits bestehenden Bedarf nachkommen und einer zukünftigen Nachfrage gerecht werden zu können.

Altersstruktur im Vergleich (Stand 2020)



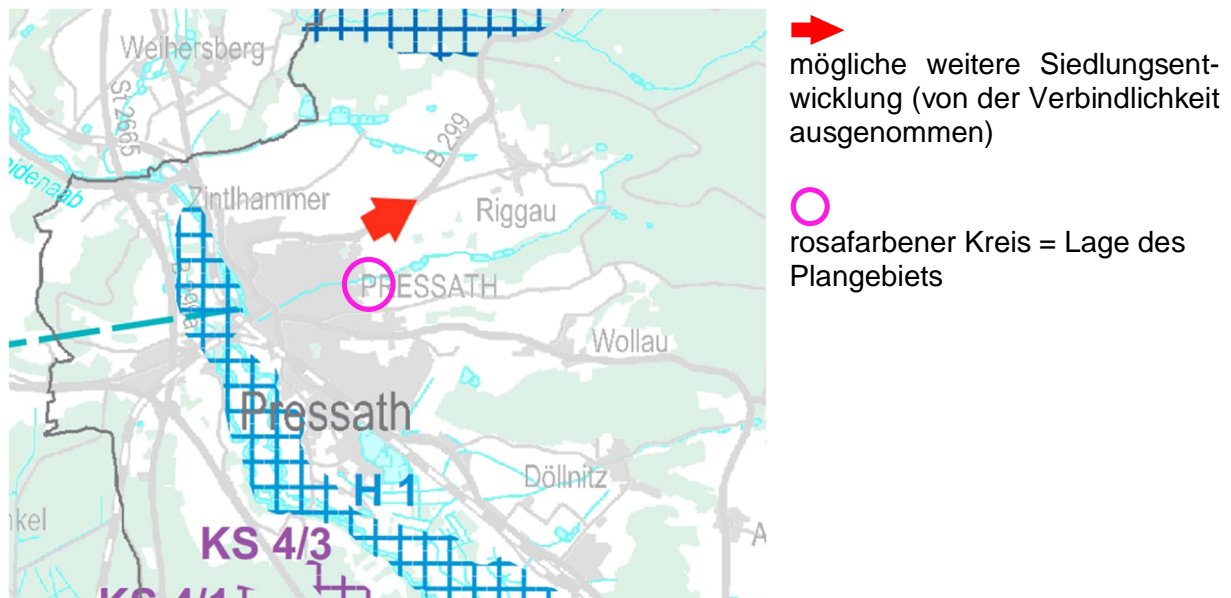
1.2 Einstufung im Zentrale Orte-System und Gebietskategorie gemäß LEP

Pressath liegt im *allgemeinen ländlichen Raum* und ist, wie die gesamte Planungsregion Oberpfalz-Nord, als *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* gekennzeichnet. Die Stadt Pressath übt gemäß der Festlegung im Regionalplan Oberpfalz-Nord vom 01.06.2022 im Verbund mit Eschenbach i.d.OPf. und Grafenwöhr die Funktion eines Mittelzentrums aus (siehe Abb. 5). Dadurch kommen Pressath wichtige Versorgungsfunktionen für die Umlandgemeinden zu (Versorgung der „Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit“, LEP Bayern 2020: 24). Dies umfasst eine breit aufgestellte Nahversorgung, die Ansiedlung von Gewerbe/Industrie und damit eines überörtlichen Arbeitsplatzangebots, höhere Bildungsangebote und das Vorhalten diverser sozialer Einrichtungen (z.B. Kindergärten, Jugendeinrichtungen, Familienbildung, Beratungsstellen) (vgl. ebd.: 28f.).



Im Abschnitt II (Siedlungswesen) wird u.a. der Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab als abwanderungsgefährdetes Gebiet eingestuft. Der Regionalplan nennt eine „verstärkte Nutzung der Siedlungsmöglichkeiten“ als mögliche Maßnahme zur Stabilisierung dieser Gebiete und führt aus, dass: „die künftige Nachfrage nach Wohnbauland [in Grafenwöhr und Pressath] ... wohl nur zum Teil durch vorhandene Baulandreserven gedeckt werden [kann]“ und hinsichtlich der potenziellen wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinden „die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen sinnvoll ist.“ Dieses raumordnerische Ziel ist von der Verbindlichkeit ausgenommen.

Die Realisierung des Baugebiets Schwarzleite I entspricht damit den Absichten des aktuell gültigen Regionalplans. Die Errichtung unterschiedlicher Wohnformen schafft ein attraktives Angebot für potenziell zuziehende Arbeitskräfte und kann so zu einer Steigerung der lokalen Wertschöpfung beitragen. Auch hinsichtlich seiner Lage ist das Baugebiet positiv zu bewerten: Das Plangebiet Schwarzleite I liegt in dem Bereich, den die 3. Teilkarte der 2. Karte des Regionalplans (Siedlung und Versorgung) grob als möglichen Erweiterungsbereich der Siedlungsfläche vorsieht (siehe Abb. 6). Es bindet direkt an den bestehenden Siedlungskörper und vorhandene Erschließung an und rundet die Ortslage nach Osten hin zur offenen Landschaft ab.



Verkehrsanbindung

Das Baugebiet Schwarzleite liegt am östlichen Stadtrand Pressaths. Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt für den ersten Bauabschnitt von Westen über die *Von-Zedtwitz-Straße*, die beiden weiteren Bauabschnitte können über die *Lettenstraße* (von Westen) und die *Winterleitenstraße* (von Süden) angebunden werden. In rund einem Kilometer Entfernung verlaufen die Bundesstraßen B 299 und B 470, über die die Mittelzentren Eschenbach i.d.OPf. (westlich) und Grafenwöhr (südlich) innerhalb von 10 Minuten Autofahrzeit zu erreichen sind. Die Fahrzeit in das Mittelzentrum Kemnath (nördlich) beträgt ca. 15 min. In 20 Minuten wird das nächstgelegene Oberzentrum Weiden i.d.OPf. (südöstlich) erreicht, von dem aus auch Anschluss an die Bundesautobahn A 93 besteht. Darüber hinaus ist die Gemeinde Pressath über die Buslinie 52 VAS bzw. 452 VGN werktags an das öffentliche Personennahverkehrsnetz bis nach Neuhaus a.d. Pegnitz angebunden. Die Anbindung ist damit insgesamt als gut zu bewerten.

1.3 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Pressath weist in den vergangenen 15 Jahren eine positive Dynamik auf. Sowohl die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort als auch die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort hat sich signifikant erhöht (vgl. Abb. 7); in den Jahren 2015 bis 2020 zeichnet sich insbesondere eine starke Zunahme der Einpendler ab (+ ca. 400 Personen). Auch der Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab sowie der Regierungsbezirk Oberpfalz insgesamt haben eine positive Entwicklung durchlaufen. In den letzten Jahren ist die Zunahme der Beschäftigten am Arbeitsort in Landkreis und Regierungsbezirk etwas abgeflacht, während Pressath nach einem leichten Rückgang 2014/2015 im direkten Vergleich mehr Beschäftigte hinzugewonnen hat. Im Jahr 2020 konnte Pressath deswegen mit ca. 150 % zu ca. 130 % (jeweils relativ zu 2008) etwa 20 Prozentpunkte mehr Neubeschäftigte am Arbeitsort vorweisen als Landkreis und Regierungsbezirk (vgl. Abb. 8).

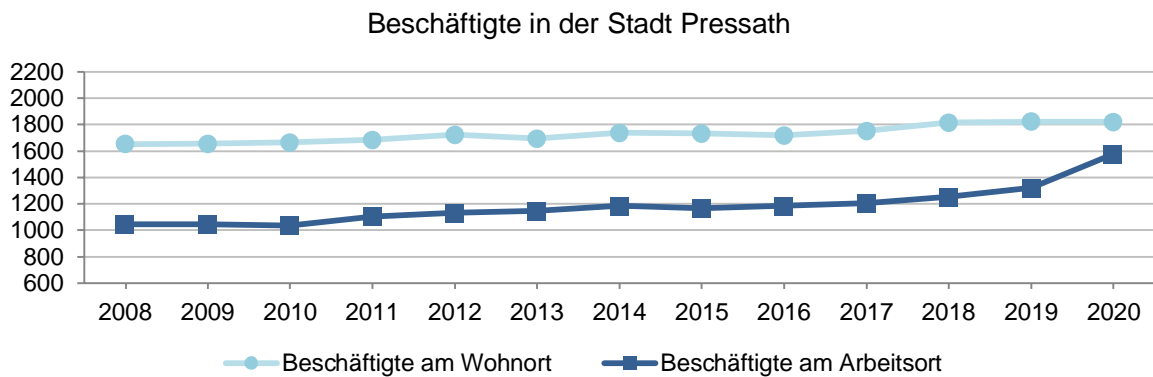


Abb. 7: Beschäftigte in Pressath 2008 bis 2020
(Quelle: eigene Darstellung nach Bundesagentur für Arbeit / Bayer. Landesamt für Statistik (LfStat) 2022)

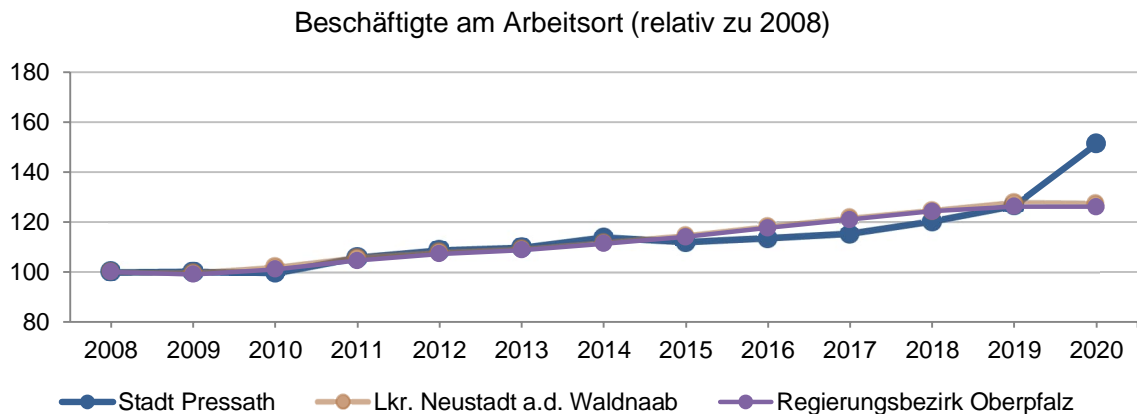


Abb. 8: Vergleich der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort 2008 bis 2020 (Pressath – Landkreis – Regierungsbezirk) (Quelle: eigene Darstellung nach Bundesagentur für Arbeit / LfStat 2022)

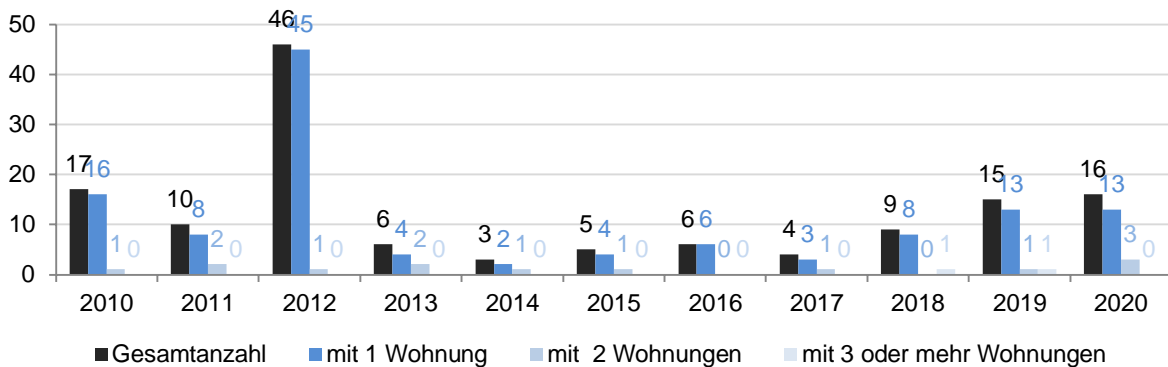
Aufgrund der gesamtwirtschaftlich guten Entwicklung und der Standortgunst Pressaths planen mehrere Unternehmen eine Erweiterung oder Neuansiedlung in Pressath. Dies umfasst sowohl großmaßstäbliche Erweiterungen wie die Errichtung eines Technologiezentrums durch ein ortsansässiges innovatives Unternehmen mit Spezialisierung im Bereich Verfahrens- und Produktionstechnik und namhaften Kunden in der Automobil- und Flugzeugbranche sowie die Produktionserweiterung eines Medizintechnik-Unternehmens als auch die Erweiterung bzw. Neuansiedlung zweier kleinerer Betriebe (Physiotherapie-Praxen). Diese Vorhaben sind noch nicht in Form von Bauleitplanverfahren konkretisiert, sie lassen jedoch bereits jetzt erwarten,

dass sich die lokale Arbeitskräftenachfrage und die generierte Wertschöpfung zukünftig positiv entwickeln werden. Durch diese Ausweitung der gewerblichen Tätigkeiten wird Pressath seine Bedeutung als Wirtschaftsstandort voraussichtlich festigen und weiter ausbauen können.

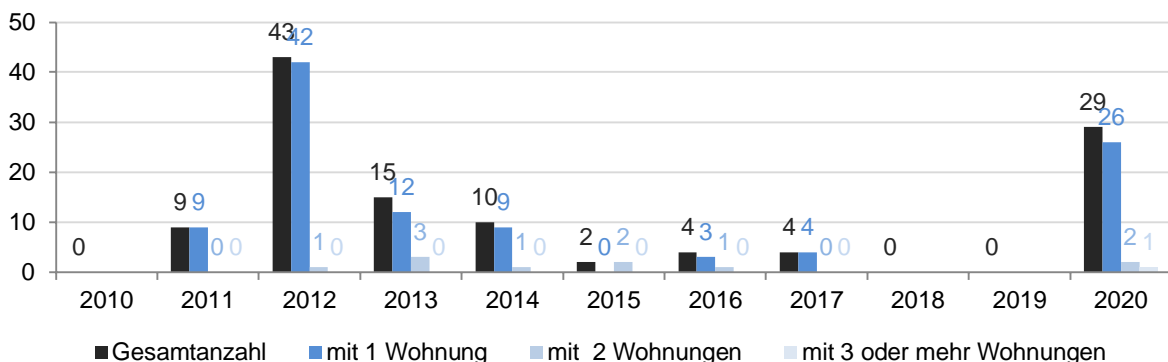
2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Pressath hatten im Jahr 2012 einen Höhepunkt. **Baugenehmigungen** wurden in den Folgejahren erheblich seltener erteilt. Die Tendenz stieg zuletzt wieder leicht an, 2020 wurde mit 16 Genehmigungen annähernd der Stand von 2010 erreicht. Die Anzahl der **Baufertigstellungen** fiel gleichermaßen nach 2012 stark ab, war allerdings seit 2013 weiter rückläufig bzw. gleichmäßig auf niedrigem Niveau. Für das Jahr 2020 ist statistisch eine vergleichsweise hohe Zahl erfasst, die höchstwahrscheinlich auch die Nachmeldungen aus den Jahren 2018 und 2019 beinhaltet (vgl. Abb. 9 und Abb. 10). Dem aktuell vorliegenden Datenstand zufolge liegt damit nach wie vor ein Bauüberhang von 21 Wohngebäuden vor. Diese Differenz zeigt, dass sich das Wohnungsangebot in den letzten Jahren schwächer entwickelt, hat als die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Pressath.

Baugenehmigungen Stadt Pressath

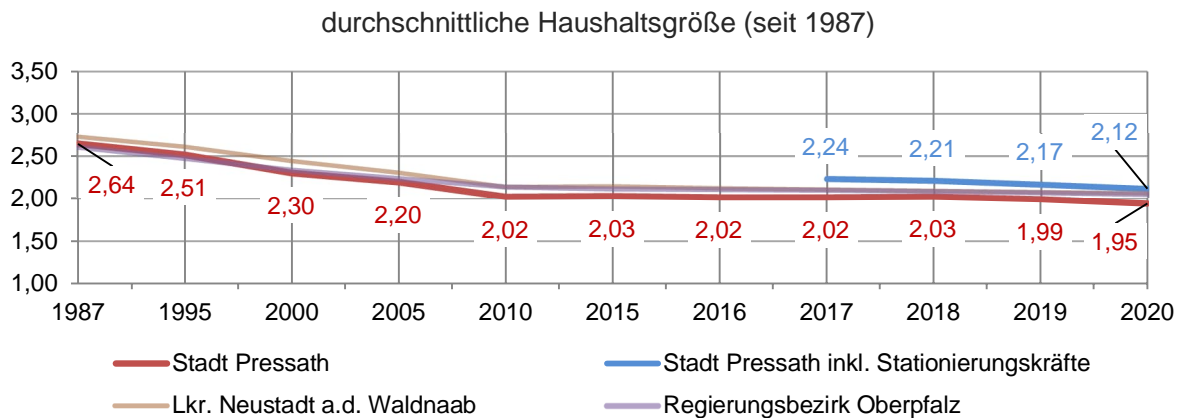


Baufertigstellungen Stadt Pressath



3 Auflockerungsbedarf

Aus der demografischen Veränderung der sinkenden Belegungsdichte ergibt sich auch bei stagnierender Bevölkerungsentwicklung ein Mehrbedarf an Wohnungen. Unter Punkt 1.1 wurde die abnehmende Haushaltsgröße in Pressath bereits genannt, bei langfristiger Betrachtung ergibt sich eine noch deutlichere Tendenz (siehe Abb. 11). Die Haushaltsgröße hat in den letzten ca. 35 Jahren bereits um über 0,6 Einwohner je Wohneinheit (EW/WE) abgenommen und im Jahr 2021 mit 1,94 EW/WE den bislang niedrigsten Wert erreicht. Die Belegungsdichte in Pressath liegt damit noch etwas niedriger als in Landkreis und Regierungsbezirk.



Wie in Abschnitt 1.1 bereits erwähnt, ist allerdings auch an dieser Stelle die Wohnraumnutzung durch die in Pressath wohnenden Angehörigen der US-Streitkräfte zu berücksichtigen. Werden diese in der Berechnung erfasst, liegt die Haushaltsgröße trotz abnehmender Tendenz bei über 2,1 Personen. Dieser Wert stellt weiterhin die geringstmögliche Veränderung der Belegungsdichte dar, da er ausschließlich Einpersonenhaushalte unter den Militärangehörigen annimmt. Die tatsächliche durchschnittliche Haushaltsgröße ist aufgrund des oben geschilderten Sachverhalts (keine Meldepflicht) nicht quantifizierbar; sie dürfte jedoch noch einmal nennenswert höher liegen, da viele der US-Militärangehörigen mit ihren Familien in Pressath wohnen und ein Großteil der Wohneinheiten damit von mehreren Personen genutzt wird.

Es ist zu erwarten, dass die Entwicklung auch zukünftig in dieselbe Richtung verläuft; aufgrund der bereits in der Vergangenheit stark rückläufigen Zahlen ist allerdings ein Auflockerungsfaktor von maximal 0,2 % p.a. als realistisch anzusehen. Diese Annahme würde einen zusätzlichen Wohnraumbedarf von bis zu 2,63 Hektar verursachen.

4 Innenentwicklungspotenziale in der Stadt Pressath

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pressath dargestellten großflächigen Wohnbauflächen sind im Wesentlichen als Bebauungspläne umgesetzt und damit in ihrem Baurecht bereits konkretisiert worden, so etwa die Wohngebiete Am Brückel, Baumgarten, Hinter dem Tannenbergl und die unmittelbar an das Baugebiet Schwarzleite angrenzenden Pläne des Baugebiets Winterleite.

Im Jahr 2012 erfolgte eine erste Erhebung freier Bauplätze im Stadtgebiet. Die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale wurde seitdem mehrfach erweitert und zuletzt Ende des Jahres 2022 aktualisiert. Diese Daten sind vollständig in einer GIS-Datenbank erfasst und sind die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Bedarfsnachweises. Mit Stand Februar 2023 befinden sich im Gemeindegebiet der Stadt Pressath insgesamt 218 Innenentwicklungspotenzialflächen, davon 131 innerhalb in Kraft getretener Bebauungspläne sowie 58 weitere mit Baurecht nach § 34 BauGB.

Das Innenentwicklungspotenzial (IEP) der Stadt Pressath umfasst
 insgesamt eine Fläche von **17,10 Hektar**.

Die Verteilung der Flächen auf die unterschiedlichen Ortsteile und ihre Bewertung hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten werden in den folgenden Abschnitten dargelegt. Insbesondere in den zur Stadt Pressath gehörenden Ortsteilen befinden sich einige Flurstücke, die vollständig oder teilweise – angrenzend an landwirtschaftliche Nutzflächen oder Grünflächen (Außenbereichsflächen) – als Mischbauflächen dargestellt und damit auch für eine potenzielle zukünftige Wohnbauentwicklung geeignet sind. Wohnungsbau in größerem Umfang sollte sich zudem auf die zentralen Ortsteile konzentrieren, weswegen eine Ausweitung der Siedlungstätigkeit über das Auffüllen von Baulücken hinaus in den Ortsteilen nicht vorgesehen ist.

4.1 im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan

Für die Berechnung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale in Pressath sind die Flächen zu berücksichtigen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind. Einzelne Baulücken sind in den folgenden Abschnitten 4.2 und 4.3 dargelegt; hier sind in erster Linie größere Entwicklungsflächen von Bedeutung. Flurstücke, die sich für eine Bebauung mit mehr als ein bis zwei Wohneinheiten eignen, befinden sich ausschließlich im Hauptort Pressath; in den Ortsteilen sind basierend auf dem Flächennutzungsplan nur kleinteilige Lückenschlüsse möglich. In der Kernstadt Pressath fallen zwei als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche auf:

| Verortung im Stadtgebiet | Flstnr. | Fläche [m ²] |
|---|--|--------------------------|
| östlich der Erbdorfer Straße | 623, 623/6 (ggf. 624, 625, 626, 627, 628) | 18.903 (7.424) |
| Baugebiet Schwarzleite (Bauabschnitte I bis III) | 2913/39, 2915/1, 2919/1, 2920, 2921, 2934, 2935, 2943/1 | 31.695 |
| | | 58.022 |

Die erstgenannte Fläche an der Erbdorfer Straße stellt ein umfangreiches Innenentwicklungspotenzial dar. Die Flurstücke befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen für eine Wohnungsbauentwicklung daher nicht zur Verfügung.

Die Flächen des Baugebiets Schwarzleite konnte die Stadt Pressath in den vergangenen Jahren schrittweise ankaufen. Die Flächen des ersten Bauabschnitts – das Flurstück 2921 – befinden sich inzwischen vollständig in städtischem Eigentum. Somit stellt das Baugebiet Schwarzleite bzw. dessen erster **Bauabschnitt „Schwarzleite I“** die **einzige Fläche** dar, über die die Stadt Pressath **direkt** verfügen und die sie einer **Wohnbebauung zuführen** kann.

4.2 unbebaute Flächen im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne

Unbebaute Grundstücke in Bebauungsplangebieten finden sich nur im Hauptort Pressath sowie dem Ortsteil Dießfurth. Die bestehenden Innenentwicklungspotenziale mit Baurecht aufgrund in Kraft getretener Bebauungspläne umfassen:

| Gemarkung | Anzahl | Fläche n. Gemarkung | rel. Anteil der OT |
|-----------------------------------|--------|---------------------|--------------------|
| Pressath | 130 | 11,45 ha | 99,1 % |
| Dießfurth | 1 | 0,11 ha | 0,9 % |
| <hr/> | | | |
| insgesamt | 131 | 11,56 ha | 100 % |
| damit Anteil am Gesamt-IEP | | 67,58 % | |

4.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Brachen und Konversionslücken wurden für das Stadtgebiet der Stadt Pressath nicht dediziert erhoben. Alle hier gelisteten Flächen sind Baulücken im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

| Gemarkung | Anzahl | Fläche n. Gemarkung | rel. Anteil der OT |
|-----------------------------------|--------|---------------------|--------------------|
| Pressath | 35 | 2,86 ha | 69,9 % |
| Dießfurth | 17 | 0,84 ha | 20,6 % |
| Hessenreuth | 1 | 0,15 ha | 3,6 % |
| Riggau | 4 | 0,24 ha | 5,9 % |
| <hr/> | | | |
| insgesamt | 57 | 4,08 ha | 100 % |
| damit Anteil am Gesamt-IEP | | 23,88 % | |

4.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Die Möglichkeiten zur Nutzung bzw. Reaktivierung ungenutzter und untergenutzter Gebäude konzentrieren sich auf die Altstadt des Hauptorts Pressath. Die infrage kommenden Gebäude befinden sich deswegen nahezu ausschließlich auf verhältnismäßig kleinen, zu großen Teilen überbauten Grundstücken in stark verdichteter Umgebung. Dies führt einerseits dazu, dass die bestehenden Gebäude nur eine geringe Attraktivität besitzen (Wohnlage, Wohnumfeld, Sanierungsaufwand) und andererseits dazu, dass trotz einer Anzahl von 26 Flurstücken die betroffene Fläche nur etwas mehr als ein Hektar umfasst.

Die hier angegebene Fläche ist als derzeitiger Kenntnisstand mit tendenziell nach oben abweichenden Werten einzuordnen. Eine vollumfängliche Erhebung durch die Stadt Pressath steht noch aus, ist allerdings aufgrund der nicht-kasernierten Stationierungskräfte nicht ohne Weiteres möglich: Die von den Militärangehörigen aktiv genutzten Wohneinheiten bzw. -gebäude im Stadtgebiet sind bewohnt, werden statistisch aber wegen der ausbleibenden Wohnsitzanmeldung (siehe oben 1.1) nicht als solche erfasst. Daher sind sie rein formell schwierig von tatsächlichen Leerständen zu unterscheiden; die Bewertung erfordert zusätzliche Schritte wie etwa die Überprüfung von Wasser- oder Stromverbräuchen, die wiederum erst über die Versorger angefordert werden müssen.

| Gemarkung | Anzahl | Fläche n. Gemarkung | rel. Anteil der OT |
|-----------------------------------|-----------|---------------------|--------------------|
| Pressath | 26 | 1,11 ha | 100,0 % |
| insgesamt | 26 | 1,11 ha | 100 % |
| damit Anteil am Gesamt-IEP | | 6,51 % | |

4.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden für das Stadtgebiet Pressaths bislang nicht dediziert erhoben. Vier Grundstücke sind derzeit in dieser Kategorie gekennzeichnet. Diese Angabe basiert jedoch auf veralteten und ungesicherten Daten und ist daher für eine Bewertung der Innenentwicklungspotenziale nicht belastbar. Aufgrund ihrer Größenordnung können die derzeit hinterlegten Flächen im Folgenden vernachlässigt werden.

| Gemarkung | Anzahl | Fläche n. Gemarkung | rel. Anteil der OT |
|-----------------------------------|----------|---------------------|--------------------|
| – | – | – ha | – % |
| insgesamt | 4 | 0,35 ha | 100 % |
| damit Anteil am Gesamt-IEP | | 2,03 % | |

4.6 Übersicht der Innenentwicklungspotenziale nach Gemarkungen

| Gemarkung | Anzahl Flächen | addierte IEP im OT | damit Anteil am Gesamt-IEP | Anteil des OT an ges. EW-Zahl |
|------------------|----------------|--------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Pressath | 193 | 15,57 ha | 91,0 % | 82,7% |
| Dießfurth | 19 | 1,04 ha | 6,1 % | 9,0% |
| Hessenreuth | 5 | 0,34 ha | 2,0 % | 1,5% |
| Riggau | 1 | 0,15 ha | 0,9 % | 6,8% |
| insgesamt | 218 | 17,10 ha | 100 % | 100 % |

4.7 Kommunale Strategien zur Aktivierung der Baulandpotenziale

Aufgrund der vielen theoretisch bebaubaren Flächen hat die Stadt Pressath bereits im Jahr 2012 eine Eigentümeransprache mittels Rundschreiben durchgeführt und eine Grundstücksbörse initiiert, in die die angeschriebenen Eigentümer ihre Grundstücke bei Interesse kostenlos aufnehmen lassen konnten. Die Reaktion auf die Aktivierung war allerdings verhalten – nur zehn Eigentümer waren bereit, ihre Flächen zu veräußern bzw. auf dem Markt anzubieten. Vier dieser zehn Grundstücke besitzen zum jetzigen Zeitpunkt eine Baugenehmigung, drei der Baugenehmigungen wurden bereits umgesetzt und die Grundstücke bebaut (vgl. schriftliche Information der Stadtverwaltung Pressath vom 02.02.2023). Die zahlreichen unbebauten Grundstücke und leerstehenden Wohngebäude in Privatbesitz sind also für Bauinteressenten aus dem Stadtgebiet wie auch für mögliche Zuzügler (siehe hierzu auch Abb. 7) nicht zugänglich. Dieser Zustand führt effektiv zu einer Nichtverfügbarkeit von Bauplätzen und verhindert auch seitens der Stadtverwaltung eine gesteuerte Nachverdichtung im Innenbereich, was

insgesamt die bauliche und damit auch wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Pressath hemmt. Bislang hat sich hierdurch aber nur marginale Bewegung auf dem Grundstücksmarkt in Form vereinzelter Parzellen gezeigt (Aufnahme und erfolgreiche Vermittlung fünf weiterer Grundstücke).

Mit Stand 25. Januar 2023 befinden sich nur drei Flurstücke in kommunalem Eigentum (alle Gemarkung Pressath). Zwei hiervon, Flst. 724/43 und 724/63, sind in der städtischen Grundstücksbörse gelistet. Diese Flurstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Baumgarten BA I. Das dritte Flurstück, 636/10, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans *Baumgarten Mitte*. Für alle drei Flurstücke besteht daher grundsätzlich Baurecht. Die Anzahl an verfügbaren Flächen und ihre Größe (insgesamt rund 2.400 m²) kann allerdings nur einen kleinen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Pressath leisten.

Die Aktivierungsquote bereits vollständig erschlossener Grundstücke wird voraussichtlich aufgrund des Drucks auf dem Wohnungsmarkt und in der Baubranche in den nächsten Jahren steigen und ist daher in der Berechnung der erforderlichen Neubauflächen entsprechend berücksichtigt (siehe Abschnitt 5). Trotzdem wird sich die Verfügbarkeit bestehender, bereits erschlossener Wohnbauflächen höchstwahrscheinlich nicht in einer Größenordnung bewegen, die den Bedarf decken kann, sodass mittel- bis langfristig die Ausweisung eines neuen Baugebiets sinnvoll und erforderlich ist. Nur durch ein ausreichendes und reell zur Verfügung stehendes Wohnraumangebot kann Pressath sein wirtschaftliches Potenzial ausschöpfen und – auch maßgeblich bedingt durch die Attraktivität der Stadt in der Außenwahrnehmung – seinen Status als lebenswerte Stadt halten, um durch den zu erwartenden Zuzug junger Erwachsener und Familien (siehe Abschnitt 1.1) langfristig seine Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren.



Die einzige hierfür aktuell zur Verfügung stehende Entwicklungsfläche ist wie oben dargelegt die des **Plangebiets Schwarzleite** am östlichen Stadtrand (schwarze Umrandung in Abb. 12). Der nun zunächst vorgesehene **erste Bauabschnitt** des Gebiets umfasst eine Fläche von **0,39 Hektar** und wird ca. **14 – 18 Wohneinheiten** bereitstellen.

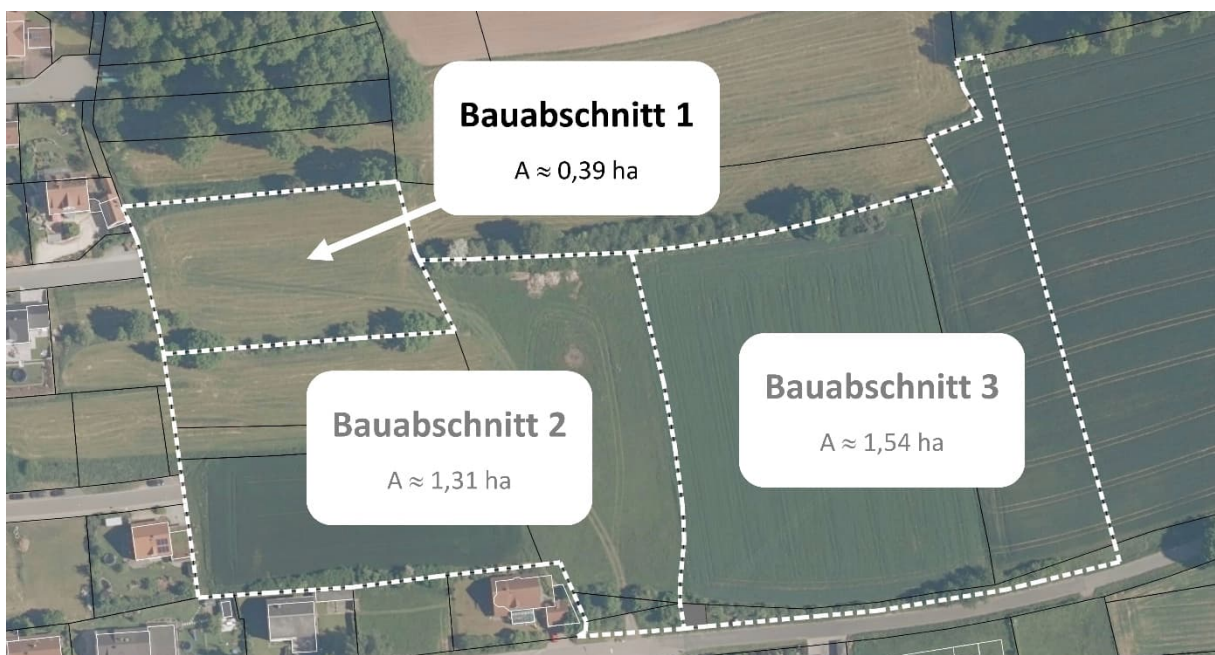
5 Wohnbaulandbedarf

Der Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Pressath bemisst sich durch den Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung zuzüglich des Auflockerungsbedarfes und abzüglich der aktivierbaren vorhandenen Innenentwicklungspotenziale.

Wie in den vorigen Kapiteln ersichtlich wurde, verläuft die tatsächliche Entwicklung in Pressath teilweise erheblich positiver als vom Landesamt für Statistik (LfStat) vorausberechnet und auch nicht parallel zum Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab bzw. dem Regierungsbezirk Oberpfalz insgesamt. Deswegen werden im Folgenden zwei Bedarfsberechnungen gegenübergestellt: Zunächst wird ein „Minimalbedarfsszenario“ aufgestellt, in dem die rückläufige Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat unverändert übernommen wird und gleichzeitig eine mit 5 % p.a. vergleichsweise hohe Aktivierungsquote der bestehenden Innenentwicklungspotenziale angenommen wird. Im nächsten Schritt wird ein „Realbedarfsszenario“ aufgestellt, in dem die zuletzt leicht gestiegene Einwohnerzahl berücksichtigt und fortgeschrieben wird und die Aktivierungsquote der Innenentwicklungspotenziale aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Eigentümerabfragen sowie der geringen Bewegung auf dem Grundstücksmarkt mit 3 % p.a. etwas geringer angenommen wird.

Wie aus den Tabellen Tab. 1 bis Tab. 3 auf den folgenden Seiten ersichtlich wird, reicht das aktivierbare Innenentwicklungspotenzial zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Pressath bereits bei leicht positiver Entwicklung **nicht** aus. Trotz einer eher progressiven Annahme von 3 % jährlicher Aktivierbarkeit und einem mit 0,1 bis 0,2 % niedrig angesetzten jährlichen Auflockerungsfaktor benötigt die Stadt Pressath zur Wohnraumversorgung bis zum Jahr 2033 voraussichtlich **zusätzliche Bauflächen** im Umfang von ca. **1,33 bis 2,63 Hektar**.

Das Baugebiet Schwarzleite ist in drei Bauabschnitte aufgeteilt, die bedarfsgerecht nacheinander realisiert werden können und die Siedlungsfläche schrittweise erweitern würden. Die räumliche Aufteilung und die anteilige Fläche der Bauabschnitte sind Abb. 13 zu entnehmen.



Da der oben genannte Bedarf geringer ist als die Gesamtfläche aller Bauabschnitte von rund 3,24 Hektar, wird im Rahmen der aktuellen Planung zunächst nur eine **Realisierung des ersten Bauabschnitts mit einer Fläche von 0,39 Hektar angestrebt**. Das Flurstück 2921 dieses Bauabschnitts befindet sich vollständig in städtischem Eigentum und kann somit sicher der beabsichtigten Bauleitplanung zugeführt werden.

Nachfolgend wird die Stadt Pressath die Situation erneut evaluieren und den mittelfristigen Wohnungsbedarf ermitteln, von dem eine Entwicklung weiterer Bauabschnitte abhängig zu machen sein wird. Auch wenn der Bedarf in Richtung des oberen Wertes von 2,63 Hektar oder sogar leicht darüber hinaus ginge, könnte das Baugebiet Schwarzleite diesen mit seinen Bauabschnitten vollständig decken, sodass mittelfristig keine weiteren Neuerschließungen erforderlich werden und deswegen auch nicht vorzusehen sind. Der Siedlungskörper wird um einen kompakten, in sich geschlossenen Abschnitt erweitert.

Berechnung des Wohnbaulandbedarfs der Stadt Pressath für das Zieljahr 2033

 bei einem Auflockerungsfaktor von **0,0 % p.a.**
 und einer jährlichen Aktivierungsquote von **10 %**

| | Minimalbedarfsszenario | | Realbedarfsszenario | |
|--|--|---|------------------------|---|
| Zieljahr der Berechnung | 2033 | | | |
| Bevölkerungsstand | | | | |
| 2021 | 4275 EW (lt. Einwohnermeldeamt Stadt Pressath) | | | |
| 2033 | 4190 EW | lt. Bevölkerungsvorausberechnung | 4.432 EW | entsprechend derzeitiger Tendenz |
| Wohneinheitenbedarf | | | | |
| Ø prognostizierte HH-Größe 2033 | 1,94 EW/WE | bei Auflockerungsfaktor 0,0 % p.a ausgehend von 1,94 EW/WE in 2021 | 1,94 EW/WE | bei Auflockerungsfaktor 0,0 % p.a ausgehend von 1,94 EW/WE in 2021 |
| Wohneinheitenbedarf 2033 | 2155 WE | Einwohnerzahl 2033 / Ø HH-Größe 2033 | 2280 WE | Einwohnerzahl 2033 / Ø HH-Größe 2033 |
| Wohneinheitenbestand 2021 | 2199 WE | | 2199 WE | |
| Saldo / WE-Bedarf | -44 WE | Bedarf 2033 abzüglich Bestand 2021 | +81 WE | Bedarf 2033 abzüglich Bestand 2021 |
| Flächenbedarf bei Auflockerungsfaktor 0,0 % p.a. | -2,46 ha | bei 17,79 WE/ha (tatsächliche Dichte, WE-Bestand / Siedlungsfläche in 2020) | +4,53 ha | bei 17,79 WE/ha (tatsächliche Dichte, WE-Bestand / Siedlungsfläche in 2020) |
| bestehende Innenentwicklungspotenziale | 17,10 ha | | | |
| jährliche Aktivierungsquote | 10 % | Annahme 10 % jährlicher Aktivierbarkeit | 10 % | Annahme 10 % jährlicher Aktivierbarkeit |
| Jahre zur Aktivierung (2023 – 2033) | 10 | | 10 | |
| aktivierbare Fläche (degressiv) | 11,14 ha | jedes Jahr 10 % der verbleibenden IEP-Fläche (beschränktes Wachstum) | 11,14 ha | jedes Jahr 10 % der verbleibenden IEP-Fläche (beschränktes Wachstum) |
| erforderliche Neubaufäche bis 2033 | | | | |
| Flächenbedarf | -2,46 ha | | 4,53 ha | |
| abzüglich aktivierbarer IEPs | 11,14 ha | | 11,14 ha | |
| Bilanz | <u>-13,60 ha</u> | | <u>-6,61 ha</u> | |

Tab. 1: Berechnung des Wohnbaulandbedarfs – Auflockerungsfaktor 0,0 % p.a. – Stadt Pressath 2033

Berechnung des Wohnbaulandbedarfs der Stadt Pressath für das Zieljahr 2033
*bei einem Auflockerungsfaktor von 0,1 % p.a.
 und einer jährlichen Aktivierungsquote von 5 bzw. 3 %*

| | Minimalbedarfsszenario | | Realbedarfsszenario | |
|--|--|---|------------------------|---|
| Zieljahr der Berechnung | 2033 | | | |
| Bevölkerungsstand | | | | |
| 2021 | 4275 EW (lt. Einwohnermeldeamt Stadt Pressath) | | | |
| 2033 | 4190 EW | lt. Bevölkerungsvorausberechnung | 4.432 EW | entsprechend derzeitiger Tendenz |
| Wohneinheitenbedarf | | | | |
| Ø prognostizierte HH-Größe 2033 | 1,92 EW/WE | bei Auflockerungsfaktor 0,1 % p.a ausgehend von 1,94 EW/WE in 2021 | 1,92 EW/WE | bei Auflockerungsfaktor 0,1 % p.a ausgehend von 1,94 EW/WE in 2021 |
| Wohneinheitenbedarf 2033 | 2177 WE | Einwohnerzahl 2033 / Ø HH-Größe 2033 | 2303 WE | Einwohnerzahl 2033 / Ø HH-Größe 2033 |
| Wohneinheitenbestand 2021 | 2199 WE | | 2199 WE | |
| Saldo / WE-Bedarf | -22 WE | Bedarf 2033 abzüglich Bestand 2021 | +104 WE | Bedarf 2033 abzüglich Bestand 2021 |
| Flächenbedarf bei Auflockerungsfaktor 0,1 % p.a. | -1,24 ha | bei 17,79 WE/ha (tatsächliche Dichte, WE-Bestand / Siedlungsfläche in 2020) | +5,82 ha | bei 17,79 WE/ha (tatsächliche Dichte, WE-Bestand / Siedlungsfläche in 2020) |
| bestehende Innenentwicklungspotenziale | 17,10 ha | | | |
| jährliche Aktivierungsquote | 5 % | Annahme 5 % jährlicher Aktivierbarkeit | 3 % | Annahme 3 % jährlicher Aktivierbarkeit |
| Jahre zur Aktivierung (2023 – 2033) | 10 | | 10 | |
| aktivierbare Fläche (degressiv) | 6,86 ha | jedes Jahr 10 % der verbleibenden IEP-Fläche (beschränktes Wachstum) | 4,49 ha | jedes Jahr 10 % der verbleibenden IEP-Fläche (beschränktes Wachstum) |
| erforderliche Neubaufäche bis 2033 | | | | |
| Flächenbedarf | -1,24 ha | | 5,82 ha | |
| abzüglich aktivierbarer IEPs | 6,86 ha | | 4,49 ha | |
| Bilanz | <u>-8,10 ha</u> | | <u>+1,33 ha</u> | |

Tab. 2: Berechnung des Wohnbaulandbedarfs – Auflockerungsfaktor 0,1 % p.a. – Stadt Pressath 2033

Berechnung des Wohnbaulandbedarfs der Stadt Pressath für das Zieljahr 2033

 bei einem Auflockerungsfaktor von **0,2 % p.a.**
 und einer jährlichen Aktivierungsquote von **5 bzw. 3 %**

| | Minimalbedarfsszenario | | Realbedarfsszenario | |
|--|--|---|---------------------|---|
| Zieljahr der Berechnung | 2033 | | | |
| Bevölkerungsstand | | | | |
| 2021 | 4275 EW (lt. Einwohnermeldeamt Stadt Pressath) | | | |
| 2033 | 4190 EW | lt. Bevölkerungsvorausberechnung | 4.432 EW | entsprechend derzeitiger Tendenz |
| Wohneinheitenbedarf | | | | |
| Ø prognostizierte HH-Größe 2033 | 1,91 EW/WE | bei Auflockerungsfaktor 0,2 % p.a ausgehend von 1,94 EW/WE in 2021 | 1,91 EW/WE | bei Auflockerungsfaktor 0,2 % p.a ausgehend von 1,94 EW/WE in 2021 |
| Wohneinheitenbedarf 2033 | 2199 WE | Einwohnerzahl 2033 / Ø HH-Größe 2033 | 2326 WE | Einwohnerzahl 2033 / Ø HH-Größe 2033 |
| Wohneinheitenbestand 2021 | 2199 WE | | 2199 WE | |
| Saldo / WE-Bedarf | 0 WE | Bedarf 2033 abzüglich Bestand 2021 | +127 WE | Bedarf 2033 abzüglich Bestand 2021 |
| Flächenbedarf bei Auflockerungsfaktor 0,2 % p.a. | -0,01 ha | bei 17,79 WE/ha (tatsächliche Dichte, WE-Bestand / Siedlungsfläche in 2020) | +7,12 ha | bei 17,79 WE/ha (tatsächliche Dichte, WE-Bestand / Siedlungsfläche in 2020) |
| bestehende Innenentwicklungspotenziale | 17,10 ha | | | |
| jährliche Aktivierungsquote | 5 % | Annahme 5 % jährlicher Aktivierbarkeit | 3 % | Annahme 3 % jährlicher Aktivierbarkeit |
| Jahre zur Aktivierung (2023 – 2033) | 10 | | 10 | |
| aktivierbare Fläche (degressiv) | 6,86 ha | jedes Jahr 10 % der verbleibenden IEP- Fläche (beschränktes Wachstum) | 4,49 ha | jedes Jahr 10 % der verbleibenden IEP- Fläche (beschränktes Wachstum) |
| erforderliche Neubaufäche bis 2033 | | | | |
| Flächenbedarf | -0,01 ha | | 7,12 ha | |
| abzüglich aktivierbarer IEPs | 6,86 ha | | 4,49 ha | |
| Bilanz | -6,87 ha | | +2,63 ha | |

Tab. 3: Berechnung des Wohnbaulandbedarfs – Auflockerungsfaktor 0,2 % p.a. – Stadt Pressath 2033

6 Anhang

Besonderer Wohnraumbedarf aufgrund der nicht-kasernierten Stationierungskräfte

In Abschnitt 1.1 wurde geschildert, dass zahlreiche Mitglieder der US-Stationierungskräfte in Pressath wohnhaft, aber nicht offiziell gemeldet sind. Für das Jahr 2021 liegt aus den Schlüsselzuweisungen des kommunalen Finanzausgleichs eine konkrete Zahl von 412 Militärangehörigen vor. Diese Personen sind in den Berechnungen der Tabellen Tab. 1 bis Tab. 3 **nicht** berücksichtigt. Die obigen Berechnungen basieren auf unveränderten statistischen Daten. Sie arbeiten also mit der Gesamtzahl der bestehenden Wohneinheiten in Pressath (2.199 zum Jahresende 2021), aber nicht mit der de-facto Gesamtzahl der Einwohner. Um die Berechnung zu bereinigen, können a) die Stationierungskräfte auf die zivile Einwohnerzahl hinzugerechnet oder b) die von den Stationierungskräften bewohnten Wohneinheiten vom Wohnungsbestand abgezogen werden.

Beide Berechnungen führen zum selben Effekt: Die durchschnittliche Haushaltsgröße steigt an und liegt deutlich über dem offiziellen statistischen Wert von 1,94. Da bekannt ist, dass die US-amerikanischen Haushalte tendenziell größer sind und oft drei oder mehr Personen umfassen, ist die Ermittlung einer abzuziehenden Wohnungsanzahl zielführender als die bloße Hinzurechnung der Stationierungskräfte auf die zivile Einwohnerzahl. Wird für die Mitglieder der Stationierungskräfte eine Belegungsdichte von durchschnittlich 2,5 Personen angenommen, entziehen sie dem Wohnungsmarkt $\frac{412 \text{ EW}}{2,5 \text{ EW/WE}} = 165 \text{ WE}$.

| | |
|--|-----------------|
| Der Wohnungsbestand in Pressath umfasste im Jahr 2021 (s.o.) | 2.199 WE |
| abzüglich der von den Stationierungskräften belegten WE | - 165 WE |
| verbleiben für die zivile Bevölkerung der Stadt Pressath | <u>2.034 WE</u> |

| | |
|--|------------------------------|
| Einwohnerstand ohne Stationierungskräfte im Jahr 2021 | 4.275 EW |
| geteilt durch die von der Zivilbevölkerung genutzten Wohneinheiten | ÷ 2.034 WE |
| damit beträgt die zivile Belegungsdichte in Pressath im Jahr 2021: | <u>2,10 ^{EW}/WE</u> |

Diese Abweichung nach oben rechtfertigt einerseits einen höheren Auflockerungsbedarf. Andererseits führt die höhere Belegungsdichte dazu, dass für einen möglichen – von der Prognose des Landesamts für Statistik abweichenden – Bevölkerungszuwachs proportional weniger Wohneinheiten benötigt werden, weil mehr Personen in einer Wohnung unterkommen.

Da der Auflockerungsfaktor sich von 0,0 % bis 0,2 % p.a. nur marginal unterscheidet, weicht auch der Mehrbedarf der Wohnungsneubaufflächen nur leicht ab ($\Delta \approx 2,5 \text{ ha}$). Die gestiegene Belegungsdichte hat im Vergleich deutlich größere Auswirkungen – zur Verdeutlichung: Unter Annahme des in den Tabellen Tab. 1 bis Tab. 3 zugrunde gelegten Einwohnerzuwachses von + 157 Personen bis 2033 ergäbe sich mit der Belegungsdichte des Jahres 2021 (s.o.) folgende Differenz zwischen der Variante ohne und der Variante mit Berücksichtigung der Stationierungskräfte:

| | ohne Stationierungskr. | mit Stationierungskr. |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Bevölkerungsentwicklung | + 157 EW | + 157 EW |
| Belegungsdichte | 1,94 EW/WE | 2,10 EW/WE |
| → erforderliche Wohneinheiten | +81 WE | +75 WE |

Damit ergibt sich beispielhaft für einen Auflockerungsfaktor von 0,1 bzw. 0,2 % p.a. nach Abzug der aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale insges. folgender abweichender Bedarf unter Berücksichtigung der Stationierungskräfte (nur Realbedarfsszenarien; Tab. 4, Tab. 5):

Berechnung des Wohnbaulandbedarfs der Stadt Pressath für das Zieljahr 2033

 bei einem Auflockerungsfaktor von **0,1 % p.a.**
 und einer jährlichen Aktivierungsquote von **3 %**

| | OHNE Berücksichtigung der Stationierungskräfte | | MIT Berücksichtigung der Stationierungskräfte | |
|--|--|---|---|---|
| Zieljahr der Berechnung | 2033 | | | |
| Bevölkerungsstand | | | | |
| 2021 | 4275 EW (lt. Einwohnermeldeamt Stadt Pressath) | | | |
| 2033 | 4.432 EW entsprechend derzeitiger Tendenz | | | |
| Wohneinheitenbedarf | | | | |
| Ø prognostizierte. HH-Größe 2033 | 1,92 EW/WE | bei Auflockerungsfaktor 0,1 % p.a ausgehend von 1,94 EW/WE in 2021 | 2,08 EW/WE | Auflockerungsfaktor 0,1 % p.a ausgehend von 2,10 EW/WE in 2021 |
| Wohneinheitenbedarf 2033 | 2303 WE | Einwohnerzahl 2033 / Ø HH-Größe 2033 | 2130 WE | Einwohnerzahl 2033 / Ø HH-Größe 2033 |
| Wohneinheitenbestand 2021 | 2199 WE | | 2034 WE | WE |
| Saldo / WE-Bedarf | +104 WE | Bedarf 2033 abzüglich Bestand 2021 | +96 WE | Bedarf 2033 abzüglich Bestand 2021 |
| Flächenbedarf bei Auflockerungsfaktor 0,2 % p.a. | +5,82 ha | bei 17,79 WE/ha (tatsächliche Dichte, WE-Bestand / Siedlungsfläche in 2020) | +5,38 ha | bei 17,79 WE/ha (tatsächliche Dichte, WE-Bestand / Siedlungsfläche in 2020) |
| bestehende Innenentwicklungspotenziale | 17,10 ha | | | |
| jährliche Aktivierungsquote | 3 % | Annahme 3 % jährlicher Aktivierbarkeit | 3 % | Annahme 3 % jährlicher Aktivierbarkeit |
| Jahre zur Aktivierung (2023 – 2033) | 10 | | 10 | |
| aktivierbare Fläche (degressiv) | 4,49 ha | jedes Jahr 10 % der verbleibenden IEP- Fläche (beschränktes Wachstum) | 4,49 ha | jedes Jahr 10 % der verbleibenden IEP- Fläche (beschränktes Wachstum) |
| erforderliche Neubaufäche bis 2033 | | | | |
| Flächenbedarf | 5,82 ha | | 5,38 ha | |
| abzüglich aktivierbarer IEPs | 4,49 ha | | 4,49 ha | |
| Bilanz | +1,33 ha | | +0,89 ha | |

Tab. 4: Berechnung des Wohnbaulandbedarfs – Auflockerungsfaktor 0,2 % p.a. – Stadt Pressath 2033

Berechnung des Wohnbaulandbedarfs der Stadt Pressath für das Zieljahr 2033

 bei einem Auflockerungsfaktor von **0,2 % p.a.**
 und einer jährlichen Aktivierungsquote von **3 %**

| | OHNE Berücksichtigung der Stationierungskräfte | MIT Berücksichtigung der Stationierungskräfte |
|--|---|---|
| Zieljahr der Berechnung | 2033 | |
| Bevölkerungsstand | | |
| 2021 | 4275 EW (lt. Einwohnermeldeamt Stadt Pressath) | |
| 2033 | 4.432 EW entsprechend derzeitiger Tendenz | |
| Wohneinheitenbedarf | | |
| Ø prognostizierte. HH-Größe 2033 | 1,91 EW/WE bei Auflockerungsfaktor 0,2 % p.a ausgehend von 1,94 EW/WE in 2021 | 2,06 EW/WE Auflockerungsfaktor 0,2 % p.a ausgehend von 2,10 EW/WE in 2021 |
| Wohneinheitenbedarf 2033 | 2326 WE Einwohnerzahl 2033 / Ø HH-Größe 2033 | 2151 WE Einwohnerzahl 2033 / Ø HH-Größe 2033 |
| Wohneinheitenbestand 2021 | 2199 WE | 2034 WE WE |
| Saldo / WE-Bedarf | +127 WE Bedarf 2033 abzüglich Bestand 2021 | +117 WE Bedarf 2033 abzüglich Bestand 2021 |
| Flächenbedarf bei Auflockerungsfaktor 0,2 % p.a. | +7,12 ha bei 17,79 WE/ha (tatsächliche Dichte, WE-Bestand / Siedlungsfläche in 2020) | +6,59 ha bei 17,79 WE/ha (tatsächliche Dichte, WE-Bestand / Siedlungsfläche in 2020) |
| bestehende Innenentwicklungspotenziale | 17,10 ha | |
| jährliche Aktivierungsquote | 3 % Annahme 3 % jährlicher Aktivierbarkeit | 3 % Annahme 3 % jährlicher Aktivierbarkeit |
| Jahre zur Aktivierung (2023 – 2033) | 10 | 10 |
| aktivierbare Fläche (degressiv) | 4,49 ha jedes Jahr 10 % der verbleibenden IEP-Fläche (beschränktes Wachstum) | 4,49 ha jedes Jahr 10 % der verbleibenden IEP-Fläche (beschränktes Wachstum) |
| erforderliche Neubaufäche bis 2033 | | |
| Flächenbedarf | 7,12 ha | 6,59 ha |
| abzüglich aktivierbarer IEPs | 4,49 ha | 4,49 ha |
| Bilanz | +2,63 ha | +2,10 ha |

Tab. 5: Berechnung des Wohnbaulandbedarfs – Auflockerungsfaktor 0,2 % p.a. – Stadt Pressath 2033