Gemeinde Püchersreuth, Lkr. Neustadt/WN

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„An der Ilsenbacher Straße“

Bedarfsnachweis

Planfassung vom 10.03.2025

Verfasser:

Architektur- und Ingenieurbüro
Schultes GmbH
Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

INHALT

A) Bedarfsnachweis

1. Strukturdaten 3

1.1 Einwohnerzahl 3
1.2 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre 3
1.3 Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung 3
1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises 5
1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße 5
1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System 5
1.7 Gebietskategorie gem. LEP 6
1.8 Verkehrsanbindung 6
1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik 6
1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde 8
1.11 Siedlungsdichte 8

2. Bestehende Flächenpotenziale 9

2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan 9
2.2 Unbebaute Flächen mit Baurecht 11
2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich 11
2.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude 12
2.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen 12
2.6 Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit 12
2.7 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale 13

3. Berechnung 14

A) Bedarfsnachweis

1. Strukturdaten

1.1 Einwohnerzahl

Zum Stichtag 31.12.2022 betrug die Einwohnerzahl von Püchersreuth für das gesamte Gemeindegebiet insgesamt 1.698 Einwohner.

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	%
2013	1 620	16	*1,0*
2014	1 609	- 11	*- 0,7*
2015	1 588	- 21	*- 1,3*
2016	1 575	- 13	*- 0,8*
2017	1 592	17	*1,1*
2018	1 592	–	–
2019	1 640	48	*3,0*
2020	1 664	24	*1,5*
2021	1 661	- 3	*- 0,2*
2022	1 698	37	*2,2*

Tabelle 1: Bevölkerung, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik.

1.3 Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung

Nachfolgende Übersicht zur demographischen Entwicklung der Gemeinde Püchersreuth:

Datenblatt 09 374 150 Püchersreuth

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 640	283	1 055	302
2020	1 660	300	1 050	320
2021	1 670	290	1 060	320
2022	1 680	300	1 050	330
2023	1 690	300	1 040	350
2024	1 690	310	1 030	360
2025	1 700	320	1 010	370
2026	1 710	320	1 010	380
2027	1 710	320	1 000	390
2028	1 720	320	990	400
2029	1 720	320	990	410
2030	1 720	320	980	420
2031	1 730	320	970	430
2032	1 730	320	960	440
2033	1 730	320	950	460

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

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

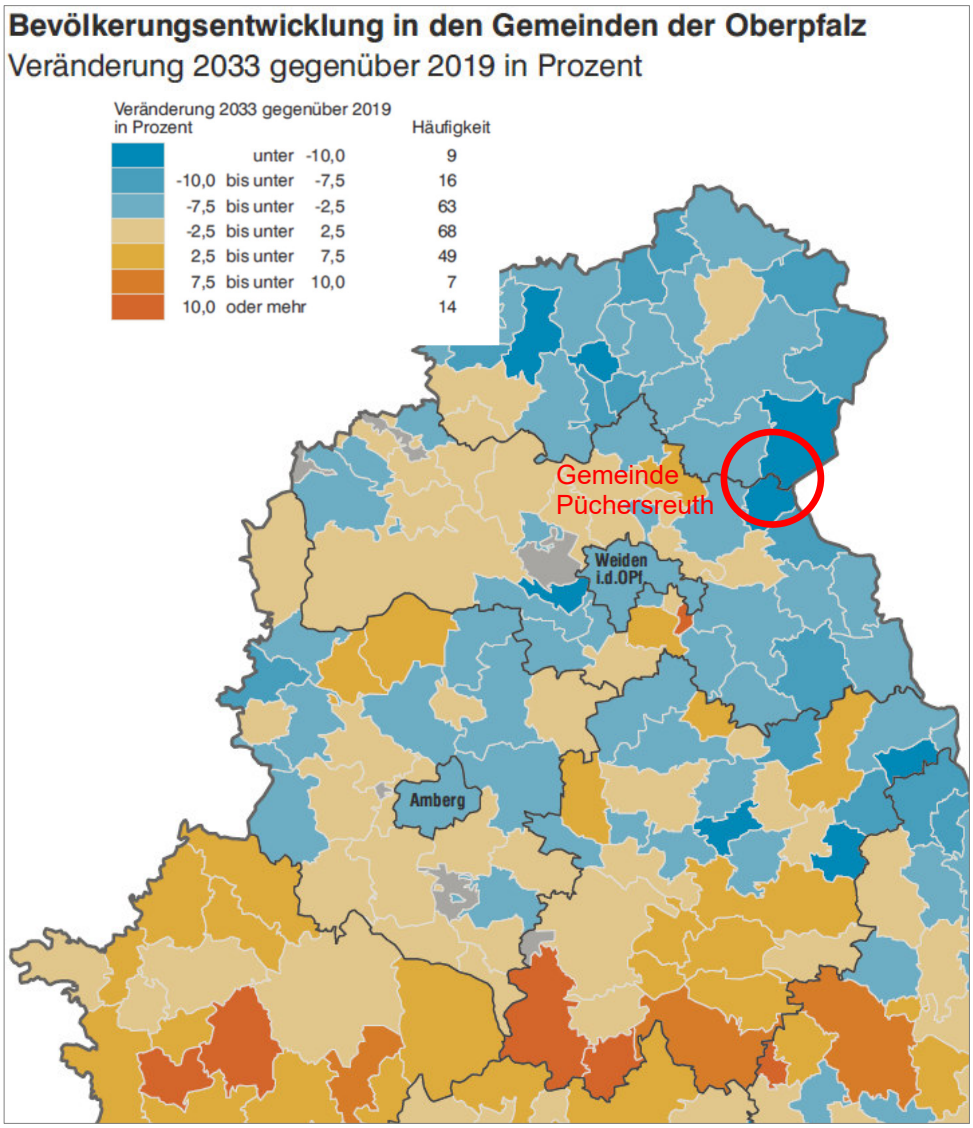
Püchersreuth stünde aufgrund der amtlich prognostizierten demographischen Zahlen im Zeitraum 2019 bis 2033 eine „zunehmende“ Einwohnerentwicklung (Zunahme um 90 Einwohner, entspricht ca. 5,3 %) bevor.

Die prognostizierte Entwicklung auf Kommunalebene liegt hierbei noch über dem bayerischen Landesdurchschnitt (4,5 %) und auf Landkreisebene als entwicklungsstärkste Gemeinde im Landkreis deutlich über dem Trend (-2,5%).

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

Aktuelle Zahlen des örtlichen Einwohnermeldeamtes belegen die prognostizierte demographische Entwicklung, bzw. übertreffen diese sogar leicht. So waren in der Gemeinde zu den folgenden Stichtagen Einwohner mit Hauptwohnsitz wie folgt gemeldet:

31.12.2021	1.663
31.12.2022	1.700
30.06.2023	1.715



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

1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Im Landkreis Neustadt an der Waldnaab wird die demographische Entwicklung aktuell mit „stabil“ eingestuft, was überwiegend den positiven Tendenzen im nordwestlichen Landkreis geschuldet ist.

So wird im aktuellen Demographie-Spiegel, Ausgabe 02/2024 des Bayerischen Landesamtes für Statistik dem Landkreis im Zeitraum zwischen 2022 und 2042 eine Abnahme der Bevölkerung um 2.454 Personen vorausberechnet. Dies entspräche einem prozentualen Rückgang im Landkreis von ca. 2,5 %.

1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Zum Stichtag 31.12.2022 waren im Bestand vorhanden:

536 Wohngebäude
720 Wohnungen in Wohngebäuden

Heran gezogen wird die Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2022 mit 1.698 Einwohnern.

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

1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System

Püchersreuth ist von folgenden Gemeindegebieten umgeben:

- Gemeinde Kirchendemenreuth, westlich
- Stadt Windischeschenbach (mit Erbendorf Mittelzentrum), nordwestlich
- Gemeinde Plößberg, nordöstlich
- Gemeinde Floß, südöstlich
- Gemeinde Störnstein, südwestlich

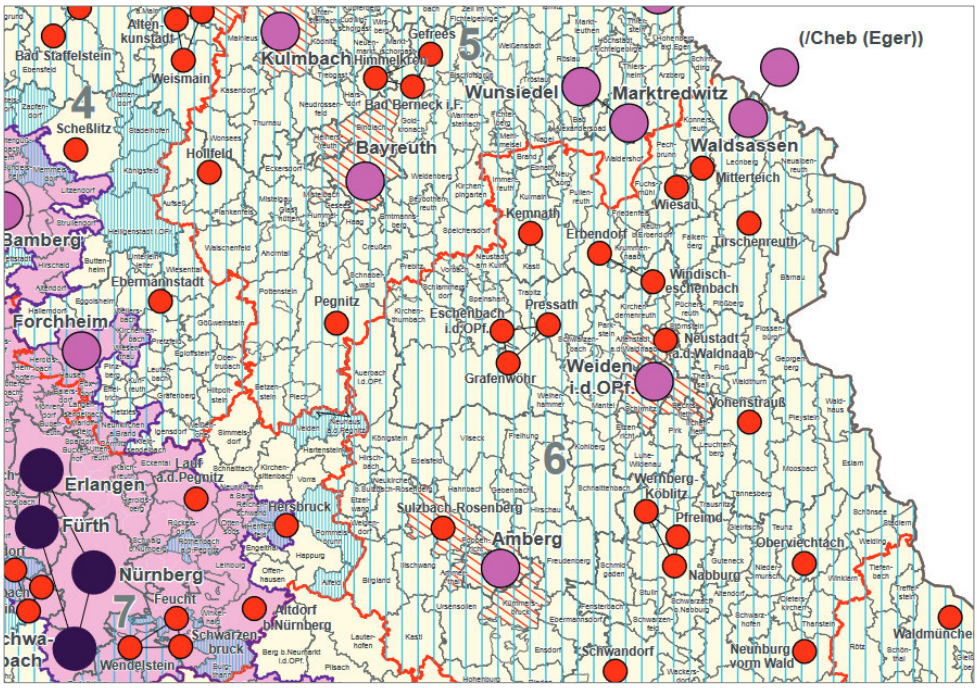
Neustadt a.d. Waldnaab im Westen, Windischeschenbach und Tirschenreuth im Norden, sowie Vohenstrauß und Weiden i.d.OPf. im Süden sind die nächst gelegenen „Zentralen Orte“.

Das Oberzentrum Weiden liegt dabei nur ca. 10 km südwestlich, die Oberzentren Bayreuth ca. 51 km nordwestlich, Marktredwitz/Wunsiedel sowie Waldsassen zwischen ca. 30 bis 35 km nördlich und Amberg ca. 44 km südwestlich von Püchersreuth.

Regensburg liegt als nächst gelegenes Regionalzentrum ca. 83 km südlich von Püchersreuth.

Zur Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach beträgt der geographische Abstand ca. 90 km.

1.7 Gebietskategorie gem. LEP



Strukturkarte: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Lesefassung Stand 01.01.2020

Gemäß Strukturkarte des aktuellen LEP liegt die Gemeinde Püchersreuth im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die betroffene Kreisregion ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

1.8 Verkehrsanbindung

Mit der vorhandenen Staatsstraße St 2172, welche Püchersreuth nördlich tangiert, ist die Gemeinde sehr gut an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden.

Die Staatsstraße mündet ca. 2,5 km westlich von Püchersreuth direkt in die Bundesstraße B 15, welche die Hauptverbindung zwischen Tirschenreuth und Weiden darstellt.

Über die genannten Staats- und Bundesstraßen ist in westlicher Richtung die Bundesautobahn A 93, welche als Hauptmagistrale von Regensburg nach Hof führt, bereits nach knapp 6 km Fahrweg erreichbar.

Die Bahnlinie Marktredwitz - Regensburg führt ca. 4 km westlich an Püchersreuth vorbei. Als nähester Bahnhof ist hier Neustadt a.d. Waldnaab erreichbar.

Die umliegenden Oberzentren Marktredwitz/Wunsiedel sowie Waldsassen sind innerhalb ca. 30 Minuten, Weiden bereits innerhalb ca. 15 Minuten sehr gut mit dem Pkw erreichbar.

Selbst die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach und das Regionalzentrum Regensburg, sowie die in ca. 15 km östlich angrenzende Tschechische Republik sind über die genannten Fernwege, z. B. für Pendler bestens erreichbar.

1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung, landschaftlich attraktiven Lage und kulturell vielfältigen Angeboten konnte Püchersreuth in den letzten Jahren von der in der Region zu verzeichnenden wirtschaftlich aufstrebenden Entwicklung ebenfalls profitieren.

So stieg die Anzahl der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Püchersreuth im Zeitraum 2014 bis 2019 gesamt von 755 auf 830. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von ca. 1,9 %.

Es besteht ein sehr gutes Angebot an gut erreichbaren, qualifizierten Arbeitsplätzen sowohl im Gemeindegebiet und der näheren Umgebung selbst (Neustadt/WN, Weiden, Windischeschenbach, Vohenstrauß, etc.) als auch in der darüber hinaus angrenzenden Region (Tirschenreuth, Wiesau, Mitterteich, Marktredwitz, Erbendorf, Kemnath, Eschenbach, Pressath, Grafenwöhr, Bayreuth, Amberg, Schwandorf, Regensburg, etc.).

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

Unter anderem mit der Ausweisung entsprechender Bauflächen möchte die Gemeinde, unter Nutzung dieses Potenzials, zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung beitragen und sowohl der einheimischen Bevölkerung als auch Neubürgern entsprechende Perspektiven bieten.

Das durchschnittliche Einkommen der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Püchersreuth lag im Jahr 2019 mit 40.930 € rund 0,3 % unter dem Kreisdurchschnitt.

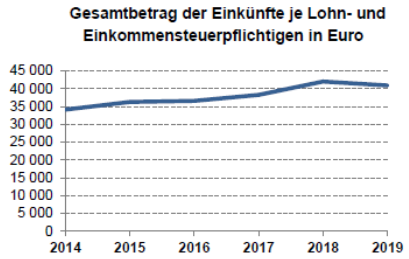
Die Entwicklung des Lohn- und Steueraufkommens der letzten Jahre zeigt eine steigende Tendenz und ist den nachfolgenden Tabellen und Statistiken zu entnehmen.

09 374 150 Püchersreuth

14. Lohn- und Einkommensteuerstatistik seit 2014

Jahr — Einkommensgrößenklassen in €	Lohn- und Einkommensteuerpflichtige	Gesamtbetrag der Einkünfte	Lohn- und Einkommensteuer
	Anzahl	1 000 €	
2014	755	25 758	3 452
2015	752	27 288	3 845
2016	775	28 335	3 998
2017	787	30 120	4 333
2018	797	33 475	5 243
2019	830	33 972	4 771
Einkommensgrößenklassen 2019			
unter 5 000	97	151	3
5 000 bis unter 10 000	46	366	4
10 000 bis unter 15 000	48	615	8
15 000 bis unter 20 000	45	780	32
20 000 bis unter 25 000	60	1 358	91
25 000 bis unter 30 000	65	1 797	161
30 000 bis unter 35 000	77	2 497	264
35 000 bis unter 50 000	148	6 141	761
50 000 oder mehr	244	20 268	3 446

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



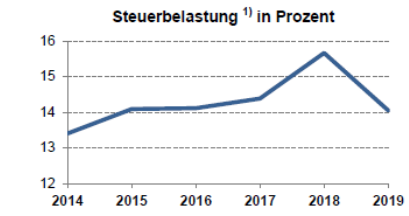
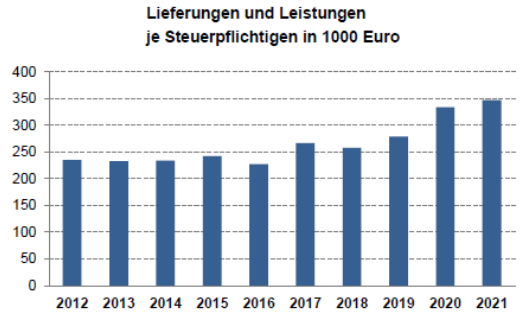


Tabelle 3: Lohn- und Einkommensteuerstatistik, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik.

15. Umsatzsteuerstatistik [1] seit 2012

Jahr	Umsatz-steuerpflichtige	Lieferungen und Leistungen
	Anzahl	1 000 €
2012	62	14 570
2013	60	13 968
2014	61	14 258
2015	58	14 053
2016	60	13 630
2017	58	15 451
2018	65	16 758
2019	70	19 510
2020 [2]	62	20 665
2021	65	22 543



[1] Die regionale Zuordnung des gesamten Unternehmensumsatzes erfolgt an dem für den Sitz der Geschäftsleitung zuständigen Finanzamt des Unternehmens.
[2] Ab 2020: Anhebung der Kleinunternehmergrenze von 17 500 Euro auf 22 000 Euro.

Tabelle 4: Umsatzsteuerstatistik, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik.

1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde

Die Gemeinde Püchersreuth möchte mit geeigneten Maßnahmen die Attraktivität des Lebens- und Arbeitsraumes für seine Bürgerinnen und Bürger nachhaltig stärken und erhalten.

Kommunale Einrichtungen sollen hierbei für die Zukunft im Bestand gesichert und infrastrukturelle Maßnahmen auf das Notwendige begrenzt werden.

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

1.11 Siedlungsdichte

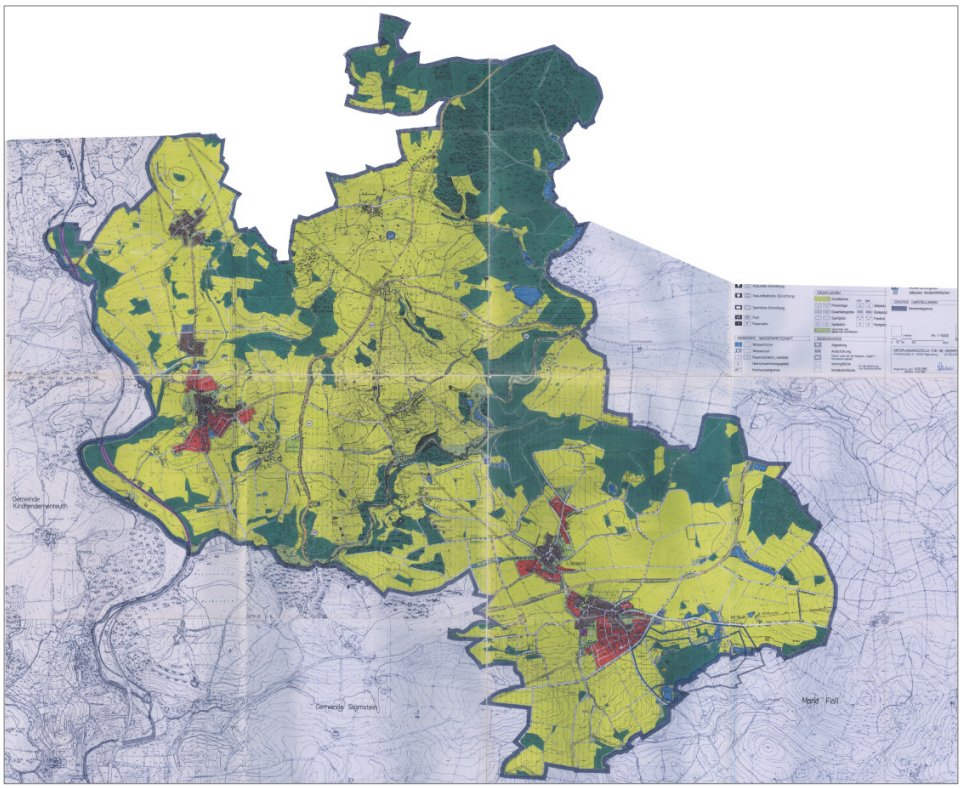
Unter Ansatz der Siedlungs- und Verkehrsfläche von ca. 2,25 km² lag die Siedlungsdichte im Gemeindebereich zum Stichtag 31.12.2020 bei 755 Einwohner je km².

Die Siedlungsdichte im Landkreis Neustadt an der Waldnaab zum Vergleich bei ca. 709 Einwohner je km².

(Quelle: Statistik kommunal 2023)

2. Bestehende Flächenpotenziale

2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan

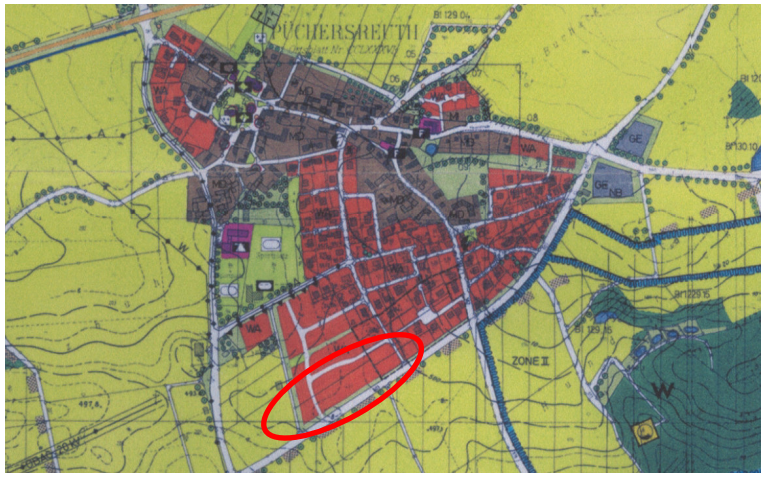


Karte FNP: Stand März 2000 (unmaßstäbliche Wiedergabe)

Soweit im Flächennutzungsplan Bauflächen außerhalb des unbeplanten Innenbereichs als solche dargestellt werden, existieren hierfür weitest gehend auch entsprechende Bebauungspläne.

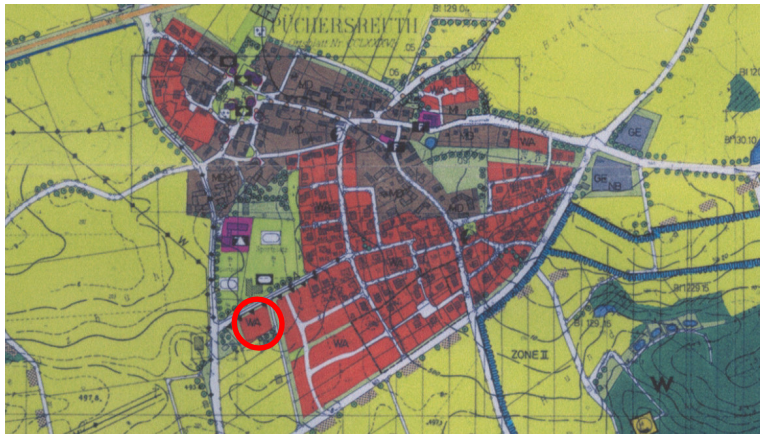
Dargestellte Wohnbauflächen ohne Bebauungspläne sind im Flächennutzungsplan im Bereich von Püchersreuth, Ilsenbach und Wurz vorhanden.

OT Püchersreuth, Gebiet Nähe Kastanienweg, ca. 0,7 ha Wohnbaufläche



Für dieses Teilgebiet strebt die Gemeinde zeitnah die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB an. Die Flächen lagen bisher in privater Hand und wurden erst in den letzten Wochen kurzfristig verfügbar.

OT Püchersreuth, Gebiet südlich Birkenweg, ca. 0,4 ha Wohnbaufläche



Die Ausweisung eines Baugebietes an dieser Stelle ist seitens der Gemeinde aufgrund gegenwärtiger Entwicklungsabsichten nicht vorgesehen.

OT Wurz, Gebiet östlich der Mitteldorfer Straße, ca. 1,6 ha Wohnbaufläche

Die Ausweisung eines Baugebietes an dieser Stelle scheiterte bislang an dem damit verbundenen höheren Erschließungsaufwand.

OT Ilsenbach, am südöstlichen Siedlungsrand, ca. 1,25 ha Wohnbaufläche

Eine Ausweisung an dieser Stelle ist seitens der Gemeinde aufgrund gegenwärtiger Entwicklungsabsichten bislang nicht vorgesehen.

Soweit in den aufgezeigten Flächen gegenwärtig keine konkreten Bauleitplanungen in Form entsprechender Bebauungspläne verfolgt werden, stehen die betroffenen Teilflächen im Flächennutzungsplan als Ausgleich zu konkret benötigten Flächen generell zur Disposition.

2.2 Unbebaute Flächen mit Baurecht

Im Gemeindebereich existieren innerhalb rechtskräftig ausgewiesener Baugebiete für den Bereich Wohnen folgende Baulücken:

Bebauungsplan	**Gesamt**	**Bebaut**	**Frei, privat mit Bauzwang**	**Frei, privat ohne Bauzwang**	**Frei, öffentlich**
Püchersreuth, BG Tannenweg	21	19	0	2	0
Püchersreuth, BG Süd	24	23	0	1	0
Püchersreuth, BG Buchgasse	11	6	0	5	0
Ilsenbach, BG Ilsenbach – Süd	21	13	0	8	0
Ilsenbach, BG Ilsenbach – Nord	10	6	0	4	0
Ilsenbach, BG Am Sportplatz	8	8	0	0	0
Ilsenbach, BG Ilserberg	8	2	0	6	0
Wurz, BG Wurz Nord	27	20	0	7	0
Gesamt	**130**	**97**	**0**	**33**	**0**

Tabelle 5: Freie Baugrundstücke, AIB Schultes

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

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

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

Private, freie Grundstücke mit Bauzwang sind zudem gegenwärtig nicht vorhanden.

2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich existieren derzeit folgende Baulücken ohne Baurecht:

Ortsteil, Lage	**Grund-stücke**	**davon privat**	**davon öffentlich**
Püchersreuth, Birkenweg	2	2	0
Püchersreuth, Gartenweg	2	2	0
Püchersreuth, Erlenweg	1	1	0
Püchersreuth, Floßer Straße	2	2	0
Püchersreuth, Ilsenbacher Straße	2	2	0
Püchersreuth, Hauptstraße	2	2	0
Püchersreuth, Am Hundsrück	2	2	0
Püchersreuth, Am Lindenstock	1	1	0

Püchersreuth, Am Bühl	1	1	0
Ilsenbach	2	2	0
Wurz, Am Gries	2	2	0
Wurz, Dorfstraße	3	3	0
Wurz, Ringweg	2	2	0
Wurz, Brunnenpaint	2	2	0
Wurz, Brunnenweg	1	1	0
Wurz, Bernhard-Roth-Weg	1	1	0
Pfaffenreuth	1	1	0
Gesamt	**27**	**27**	**0**

Tabelle 6: Baulücken, AIB Schultes

Brachen und/oder Konversionsflächen sind der Gemeinde derzeit nicht bekannt.

2.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Folgende Leerstände sind im Gemeindegebiet derzeit bekannt:

Ortsteil, Lage	**Leer-stände**	**davon privat**	**davon öffentlich**
Püchersreuth	1	1	0
Ilsenbach	1	1	0
Wurz	2	2	0
Walpersreuth	1	1	0
Gesamt	**5**	**5**	**0**

Tabelle 7: Leerstände, AIB Schultes

Sämtliche Leerstände liegen in privater Hand.

Für die aktuell vorliegenden Leerstände ist davon auszugehen, dass diese zeitnah beseitigt werden. Soweit diese im gegenwärtigen Eigentum verbleiben, sind bevorstehende Sanierungen bereits absehbar. Einzelne Objekte sollen darüber hinaus über Verkäufe der späteren Nutzung (nach entsprechender Sanierung) wieder zugeführt werden.

Die Gemeinde Püchersreuth ist unabhängig dessen nach Kräften bemüht, die Eigentümer bei einer Sanierung, Folgenutzung oder einem Verkauf nach Kräften zu unterstützen.

Anrechenbare Leerstände stehen gegenwärtig nicht zur Disposition.

2.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bebauter Flächen scheitert in der Regel an den Eigentumsverhältnissen.

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

2.6 Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit

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

2.7 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale

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

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

Insbesondere wurde für den Ortsteil Wurz bereits eine Vorkaufsrechtsatzung erlassen, um die städtebauliche Entwicklung positiver zu gestalten.

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

Zur Aktivierung vorhandener Potentiale sind insbesondere folgende Aktivitäten anzuführen:

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

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

Die letzte schriftliche Abfrage zur potentiellen Grundstücksabgabe wurde Anfang November 2024 durchgeführt. Insgesamt wurden die Eigentümer von 52 unbebauten Grundstücken angeschrieben. Bis zum 06.12.2024 gingen hierzu folgende Rückmeldungen ein:

- 31 Grundstücke — für spätere Eigennutzung vorgesehen
→ keine Abgabebereitschaft
- 6 Grundstücke — Bebauung bereits vorgesehen
→ keine Abgabebereitschaft
- 2 Grundstücke — Verkauf generell möglich
→ preisliche Vorstellungen differieren
- 13 Grundstücke — keine Rückmeldung
→ vermutlich keine Abgabebereitschaft

3. Berechnung

Dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab wird im Zeitraum 2022 bis 2042 eine Abnahme von 2,5 % prognostiziert. Der Gemeinde Püchersreuth unabhängig dessen eine langfristige Zunahme um ca. 5,3 %. Siehe hierzu Darstellungen und Ausführungen unter Ziffer 2.1.3 und 2.1.4.

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

Szenario 1:	min. Zunahme von ca. 1,8 %	→	zusätzlich 30 Einwohner (Zeitraum 2024 – 2029)
Szenario 2:	mittlere Zunahme von ca. 2,1 %	→	zusätzlich 35 Einwohner
Szenario 3:	max. Zunahme von ca. 2,4 %	→	zusätzlich 40 Einwohner (Zeitraum 2024 – 2031)

Unter Zugrundelegung einer künftigen Belegungsdichte mit 2,30 Einwohner pro Wohnung lässt sich für die einzelnen Szenarien an zusätzlich benötigten Wohneinheiten folgender Bedarf ableiten.

Szenario 1: zusätzlich 13 Wohneinheiten
Szenario 2: zusätzlich 15 Wohneinheiten
Szenario 3: zusätzlich 17 Wohneinheiten

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

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen (WE)	Einwohner (EW)	EW/WE
2015	478	649	1588	2,45
2016	481	654	1575	2,41
2017	488	662	1592	2,40
2018	493	670	1592	2,38
2019	504	685	1640	2,39
2020	523	705	1664	2,36
2021	529	712	1661	2,33
2022	536	720	1698	2,36

Tabelle 8: Entwicklung Haushaltsgrößen, AIB Schultes, Datenquelle: Statistik kommunal 2019, 2023

In Püchersreuth lässt sich in den zurückliegenden Jahren eine deutliche Auflockerungstendenz erkennen. Diese drückt sich im Zeitraum von 2015 bis 2022 (7 Jahre) in einem Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,09 EW/WE aus.

Bei Annahme einer degressiven Entwicklung erscheint innerhalb des Planungszeitraums von 6 Jahren ein weiterer Rückgang um 0,06 EW/WE auf 2,30 EW/WE in 2030 durchaus sachgerecht.

Unter Berücksichtigung dieses Auflockerungsbedarfs ergibt sich alleine für den heutigen Bevölkerungsstand rechnerisch folgender Bedarf an Wohneinheiten bis 2030:

1.698 EW / 2,30 EW/WE = 738 WE (insgesamt in 2030)

738 WE – 720 WE = 18 WE (zusätzlich in 2030)

Selbst bei gleichbleibender aktueller Einwohnerzahl (1.698) und künftiger Belegungsdichte von ca. 2,30 Einwohner pro Wohnung im Zieljahr 2030, entstünde also bereits ein zusätzlicher Bedarf von ca. 18 Wohneinheiten.

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

Szenario 1:	13 WE (Zuwachs) + 18 WE (Auflockerung)	→	31 WE
Szenario 2:	15 WE (Zuwachs) + 18 WE (Auflockerung)	→	33 WE
Szenario 3:	17 WE (Zuwachs) + 18 WE (Auflockerung)	→	35 WE

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

Die aktuell zu verzeichnende sehr starke Nachfrage nach entsprechenden Wohnbauflächen im Gemeindegebiet bestätigt den in Püchersreuth nach wie vor gegebenen Bedarf. So liegen der Gemeinde derzeit für das hier geplante Wohngebiet – ohne hierfür bislang geworben zu haben – bereits eine relativ hohe Zahl an konkreten Reservierungen (ca. 20) bzw. Interessensbekundungen vor. Die Reservierungen betreffen alle im Bebauungsplan unterschiedlich festgesetzten Bauflächen (WA 1 – WA 3) und lassen in den meisten Fällen bereits auf konkrete Bebauungsabsichten ableiten.

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

Es ergibt sich somit folgende Bedarfsprognose:

Ermittelter Bedarf: (Bevölkerungsbestand mit Auflockerung)	18 WE
Zusätzlicher Bedarf: (Szenario 3, mögliche Neuansiedlung)	17 WE
Abzgl. vorh. Baugrundstücke in öffentlicher Hand	0 WE
Abzgl. Aktivierung vorh. privater Baugrundstücke (zeitlicher Horizont: 6 Jahre, ca. 1,5 % pro Jahr)	2 WE
Abzgl. Nutzung vorhandener Brachen	0 WE
Abzgl. Beseitigung vorhandener Leerstände	1 WE
Verbleibender Bedarf	32 WE

Die Siedlungsdichte liegt im Gemeindebereich Püchersreuth zum 31.12.2020 bei ca. 17 WE/ha. Dies unter Annahme folgender amtlich erfassten Zahlen (42 ha Wohnbaufläche und 720 Wohnungen, Statistik kommunal 2023).

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

Mit der seitens der Gemeinde angestrebten durchschnittlichen Wohnungsdichte von 25 WE/ha (netto) ergibt sich somit der Bedarf von 1,28 ha Wohnbaufläche.

Die hier ausgewiesene Wohnbaufläche beträgt unabhängig dessen ca. 1,98 ha und liegt somit um ca. 0,7 ha über dem ermittelten Bedarf.

Eine Verkleinerung des geplanten Baugebietes ist aus mehreren Gründen weder sinnvoll möglich, noch beabsichtigt. Neben den bereits sehr konkreten Nachfragen zu den hier ausgewiesenen Flächen, sind hierfür insbesondere folgende Punkte anzuführen:

- Wirtschaftliche Erschließung
- Lage am Hauptort
- Nähe zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen (KiGa, Schule, Freizeit, etc.)
- Alle benötigten Flächen in öffentlicher Hand

Für die mit 0,7 ha über dem ermittelten Bedarf liegenden Flächen wird die Gemeinde Püchersreuth im Gegenzug entsprechende Wohnbauflächen im aktuellen Flächennutzungsplan herausnehmen. Ein entsprechender Grundsatzbeschluss hierzu wird in Kürze gefasst.

Insofern ergibt sich abschließend folgender Bedarfsnachweis:

Ausgewiesene Wohnbaufläche	1,98 ha
Ermittelter Bedarf an Wohnbaufläche	1,28 ha
Über den Bedarf hinaus ausgewiesene Wohnbaufläche	0,70 ha
Im FNP hierfür heraus zu nehmende Wohnbaufläche	0,70 ha
Bedarfsdefizit	0,00 ha

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

Die Ausweisung des Baugebietes trägt zur Aufrechterhaltung der Entwicklungschancen der Gemeinde Püchersreuth im erheblichen Maße bei.