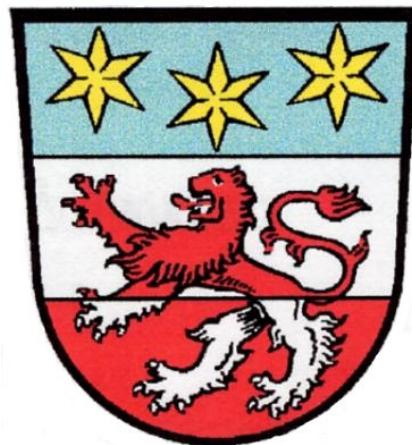


**Gemeinde Störnstein
Lkr. Neustadt an der Waldnaab**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Im Badgarten“**



Bedarfsnachweis

Entwurf vom 11.11.2025

Verfasser:



Architektur- & Ingenieurbüro
SCHULTES GmbH
Am Sauerbrunnen 1 · 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 · Fax. 09641/931920-99

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 31.10.2025

INHALT

A) Bedarfsnachweis

1. Strukturdaten	3
1.1 Einwohnerzahl	3
1.2 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre	3
1.3 Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung	4
1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises	5
1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße	5
1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System	6
1.7 Gebietskategorie gem. LEP	6
1.8 Verkehrsanbindung	7
1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	7
1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde	8
1.11 Siedlungsdichte	9
2. Bestehende Flächenpotenziale	9
2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan	9
2.2 Unbebaute Flächen mit Baurecht	10
2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich	10
2.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude	11
2.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen	11
2.6 Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit	11
2.7 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale	11
3. Berechnung	12

A) Bedarfsnachweis

1. Strukturdaten

1.1 Einwohnerzahl

Zum Stichtag 31.12.2023 betrug die Einwohnerzahl von Störnstein für das gesamte Gemeindegebiet insgesamt 1.550 Einwohner.

1.2 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Nachfolgende Tabelle zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Störnstein:

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2013	1 449	15	1,0
2014	1 464	15	1,0
2015	1 476	12	0,8
2016	1 488	12	0,8
2017	1 499	11	0,7
2018	1 502	3	0,2
2019	1 510	8	0,5
2020	1 518	8	0,5
2021	1 516	- 2	- 0,1
2022	1 556	40	2,6
2023	1 550	- 6	- 0,4

Tabelle 1: Bevölkerung, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2024, Bayerisches Landesamt für Statistik.

1.3 Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung

Nachfolgende Übersicht zur demographischen Entwicklung der Gemeinde Störnstein:

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 510	240	983	287
2020	1 520	240	990	290
2021	1 520	240	980	300
2022	1 520	240	970	310
2023	1 520	240	960	320
2024	1 520	250	950	320
2025	1 520	250	930	340
2026	1 520	260	920	350
2027	1 520	260	890	370
2028	1 520	260	870	390
2029	1 520	260	860	400
2030	1 520	250	870	400
2031	1 520	250	860	410
2032	1 520	250	850	420
2033	1 520	240	840	430

* 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.

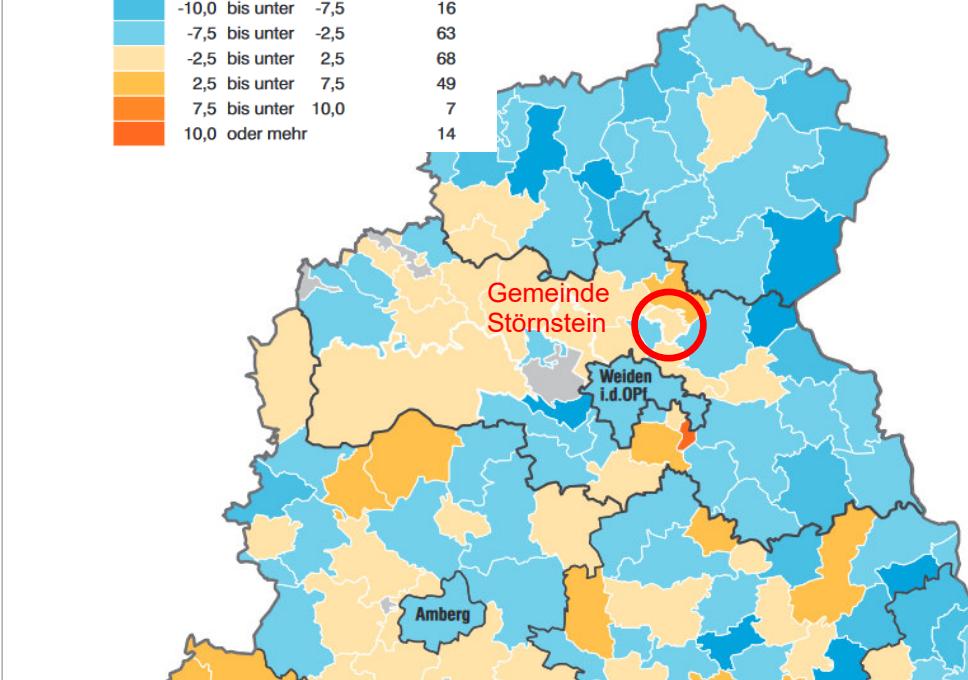
Der Gemeinde Störnstein stünde aufgrund der amtlich prognostizierten demographischen Zahlen im Zeitraum 2019 bis 2033 eine „stabile“ Einwohnerentwicklung (Zunahme um 10 Einwohner, entspricht ca. + 0,7 %) bevor.

Die tatsächlich seit 2019 eingetretene Entwicklung übertrifft zum amtlichen Stand vom 31.12.2023 diese Prognose bereits um 30 Personen.

Die prognostizierte Entwicklung auf Kommunalebene ist hierbei, im Gegensatz zur Entwicklung in einzelnen Gemeinden im Landkreis etwas positiver zu bewerten, was nachfolgende Grafik entsprechend belegt.

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden der Oberpfalz

Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent



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 ist die demographische Entwicklung aktuell mit „stabil bis zunehmend“ einzustufen, was überwiegend den Entwicklungen im mittleren bis westlichen Landkreis geschuldet ist.

So wird im aktuellen Demographie-Spiegel, Ausgabe 05/2025 des Bayerischen Landesamtes für Statistik dem Landkreis im Zeitraum zwischen 2023 und 2043 eine Zunahme der Bevölkerung um 1.200 Personen vorausberechnet. Dies entspräche einem prozentualen Zugewinn im Landkreis von ca. 1,25 %.

So wird dem westlichen Teil des Landkreises sowie den umliegenden Gemeinden um die kreisfreie Stadt Weiden mindestens stabile demographische Entwicklungen prognostiziert.

1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Zum Stichtag 31.12.2023 waren im Bestand vorhanden:

454 Wohngebäude
656 Wohnungen in Wohngebäuden

Heran gezogen wird die Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2023 mit 1.550 Einwohnern.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ergibt sich demnach für den aktuellen Bestand mit ca. 2,36 Einwohner pro Wohnung, bei im Schnitt ca. 1,44 Wohnungen pro Wohngebäude.

1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System

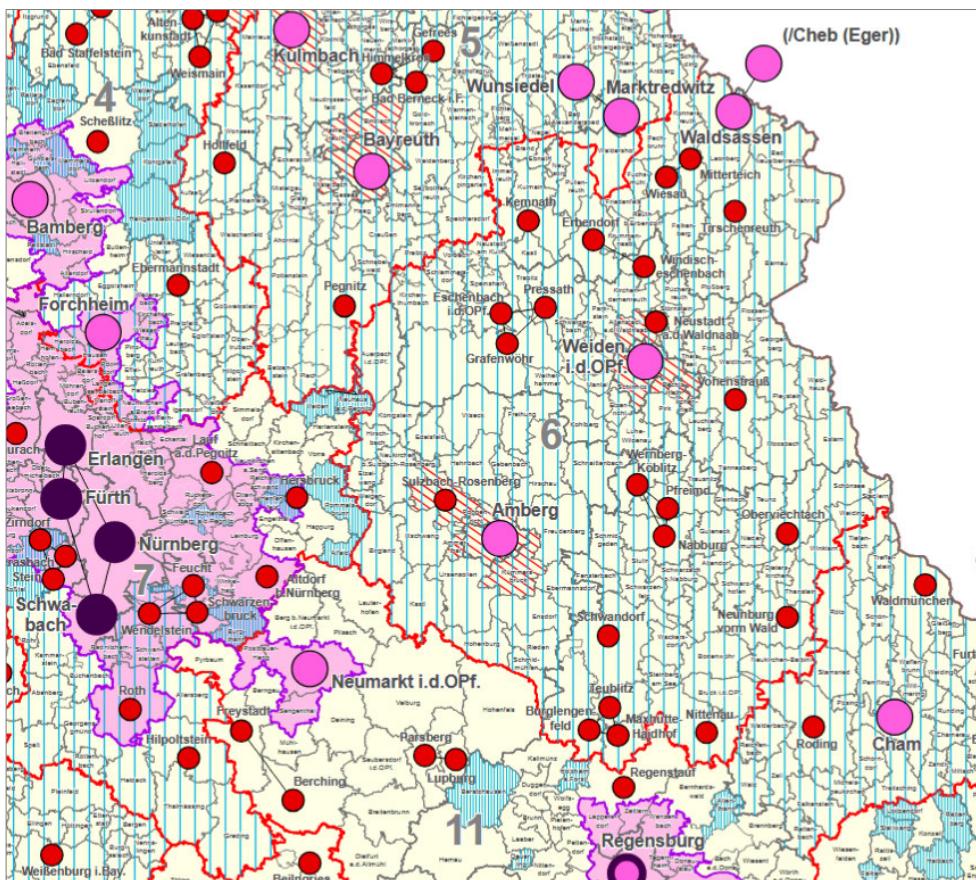
Störnstein grenzt nördlich an das Gemeindegebiet Theisseil, östlich an die Stadt Neustadt a.d. Waldnaab (Mittelzentrum), südlich an die Gebiete der Gemeinden Püchersreuth und Kirchendemenreuth, und westlich an das Gemeindegebiet Floß an. Neustadt a.d. Waldnaab im Westen, Windischeschenbach und Tirschenreuth im Norden, sowie Vohenstrauß und Weiden i.d.OPf. im Süden sind die nächst gelegenen „Zentralen Orte“.

Das Oberzentrum Weiden liegt dabei nur ca. 7 km südöstlich, die Oberzentren Bayreuth ca. 50 km nordwestlich, Marktredwitz/Wunsiedel sowie Waldsassen ca. 31 km nördlich und Amberg ca. 41 km südwestlich von Störnstein.

Regensburg liegt als nächst gelegenes Regionalzentrum ca. 80 km südlich von Störnstein.

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

1.7 Gebietskategorie gem. LEP



Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Grundkarte, Stand 14.05.2020

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

1.8 Verkehrsanbindung

Mit der vorhandenen Bundesstraße B 15, welche die Hauptverbindung zwischen Tirschenreuth und Weiden darstellt und das Gemeindegebiet Störnstein im Norden durchquert, ist Störnstein sehr gut an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden.

Über die Staatsstraßen St 2395 und St 2172 ist in westlicher Richtung die Bundesautobahn A 93, welche als Hauptmagistrale von Regensburg nach Hof führt, nach ca. 5 km Fahrweg erreichbar.

Die Bahnlinie Marktredwitz - Regensburg führt ca. 3 km westlich an Störnstein vorbei. Als nächster Bahnhof ist hier Neustadt a.d. Waldnaab erreichbar.

Die umliegenden Oberzentren Marktredwitz/Wunsiedel sowie Waldsassen sind innerhalb ca. 35 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 Auto- und Eisenbahnen, z. B. für Pendler bestens erreichbar.

1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Aufgrund der äußerst guten Verkehrsanbindung und auch landschaftlich attraktiven Lage konnte Störnstein in den letzten Jahren von der in Teilen der Region zu verzeichnender wirtschaftlich aufstrebender Entwicklung in gewissem Maße ebenfalls profitieren.

So stieg die Anzahl der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Störnstein im Zeitraum 2015 bis 2020 kontinuierlich von 734 auf 776. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von ca. 1,12 %.

Überdies 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 zu nehmen werden. So insbesondere auch in Störnstein.

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 Störnstein lag im Jahr 2020 mit 44.447 € rund 7,4 % über dem Kreisdurchschnitt.

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

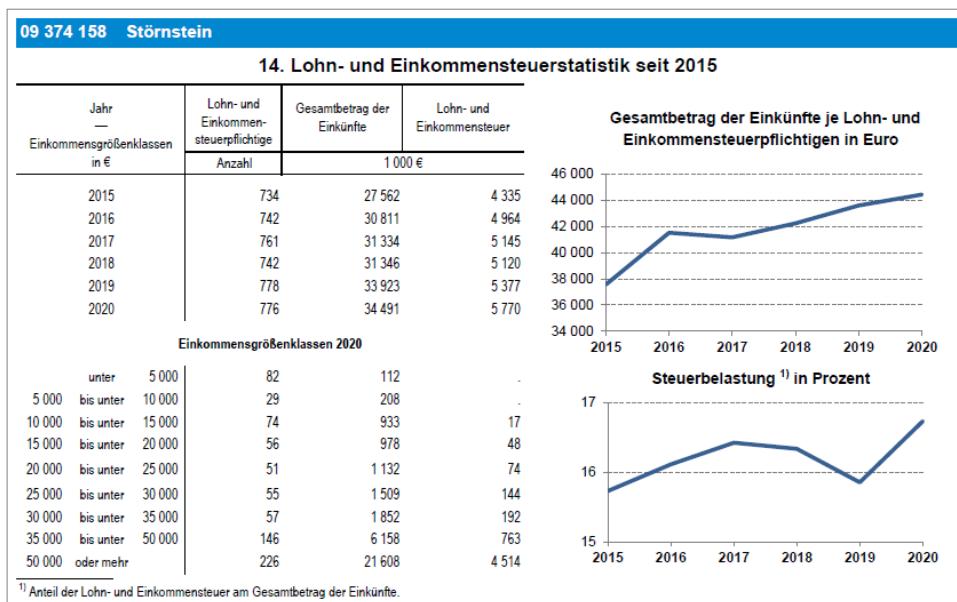


Tabelle 3: Lohn- und Einkommensteuerstatistik, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2024, Bayerisches Landesamt für Statistik.

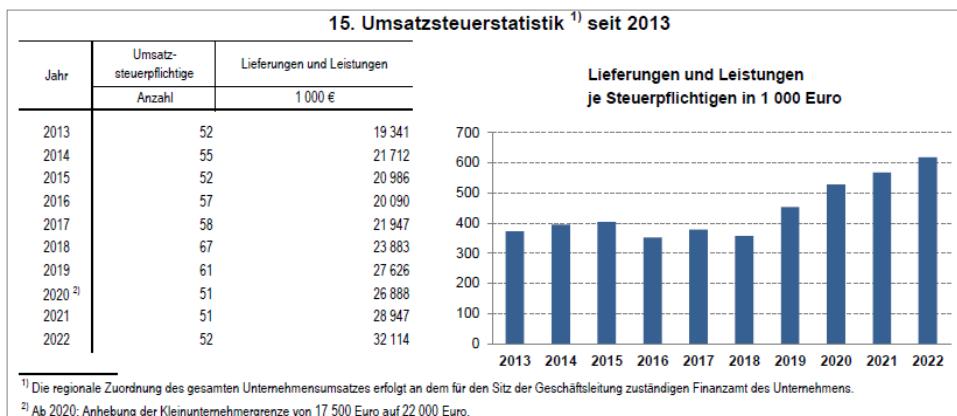


Tabelle 4: Umsatzsteuerstatistik, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2024, Bayerisches Landesamt für Statistik.

1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde

Die Gemeinde Störnstein 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.

Unabhängig der Ausweisung neuer Baugebiete werden folgende Ziele stetig weiterverfolgt:

- Stärkung der Gemeinde als Wohnstandort
- Beseitigen von bestehenden Leerständen

- Vermeiden von zukünftigen Leerständen
- Schaffen von konkurrenzfähigen, modernen Wohnstandards entsprechenden Wohnungen
- Verbesserung des Wohnangebotes für alle Bevölkerungsgruppen

1.11 Siedlungsdichte

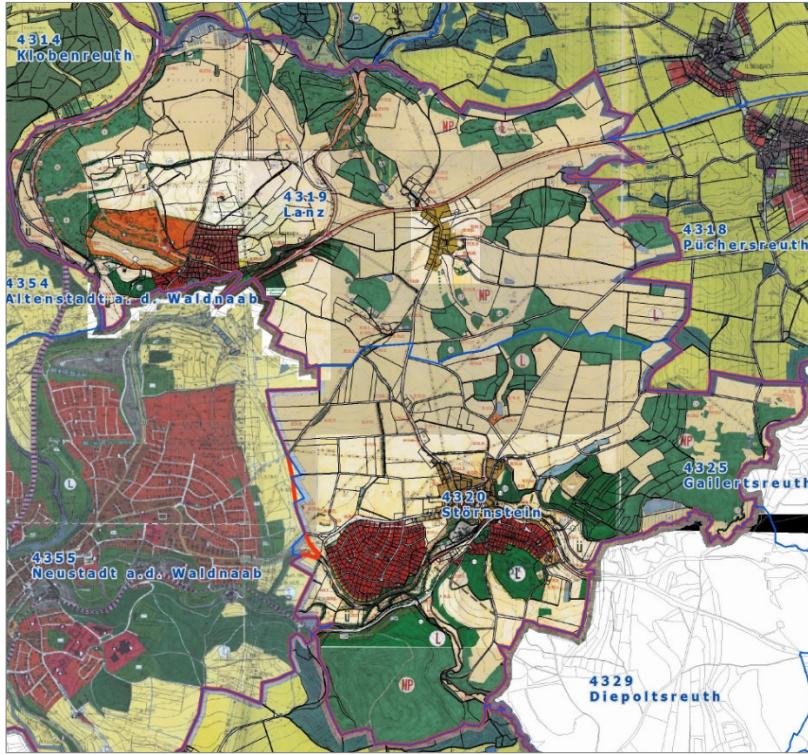
Unter Ansatz der Siedlungs- und Verkehrsfläche von ca. 1,54 km² lag die Siedlungsdichte im Gemeindebereich zum Stichtag 31.12.2023 bei 1.006 Einwohner je km².

Die Siedlungsdichte im Landkreis Neustadt/WN zum Vergleich bei 717 Einwohner je km².

(Quelle: Statistik kommunal 2024)

2. Bestehende Flächenpotenziale

2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan



Karte FNP: Stand 08.09.2011 (unmaßstäbliche Wiedergabe)

Soweit im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen 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 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
Reiserdorf, Gramleite I	54	49	0	5	0
Reiserdorf, Gramleite II	19	18	0	1	0
Störnstein, Steinleite IV	21	14	0	7	0
Störnstein, Steinleite I-III (aufgehoben)	204	185	0	19	0
Störnstein, Siedlung „Gigl“ (ohne BPlan)	82	79	0	3	0
Reiserdorf, „Altes Dorf“ (ohne BPlan)	35	31	0	4	0
Gesamt	415	376	0	39	0

Tabelle 5: Freie Baugrundstücke, AIB Schultes

Zur vorstehenden Tabelle ist anzumerken, dass sich selbst bei den privaten Grundstücken ohne Bauzwang im Bereich Steinleite eine schrittweise Bebauung in einem Umfang von 2 – 5 Parzellen pro Jahr abzeichnet. Ähnliches gilt für die Baulücken in der Gramleite. Die Gemeinde rechnet daher mit einer sukzessiven Schließung der Baulücken in den nächsten Jahren. Vorliegende Reservierungen und sich abzeichnende Grundstücksverkäufe für einzelne Grundstücke untermauern dies auch aktuell.

Die Lücken in den anderen aufgeführten Siedlungsteilen bestehen seit längerer Zeit und werden vermutlich als Erbgrundstücke angesehen.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, verfügt die Stadt innerhalb ausgewiesener Baugebiete derzeit über kein einziges Grundstück.

2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich existieren derzeit folgende Baulücken ohne Baurecht:

Ortsteil, Lage	Grundstücke	davon privat	davon öffentlich
Störnstein	1	1	0
Gesamt	1	1	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
Störnstein	4	4	0
Lanz, Oberndorf	2	2	0
Gesamt	6	6	0

Tabelle 7: Leerstände, AIB Schultes

In der Regel mit dem Leerstand verbunden, die erforderliche Sanierungsbedürftigkeit der betroffenen Objekte. Die beiden leerstehenden Anwesen in den Ortsteilen Lanz/Oberndorf sind dahingehend bereits abbruchreif.

Nach dem Ableben der vormaligen Bewohner (Eigentümer) lässt eine Folgenutzung bzw. Leerstandsbeseitigung bislang auf sich warten, da sich bei den Erben oftmals weder eine Eigennutzung noch eine Verkaufsbereitschaft absehen lässt.

Der Gemeinde selbst stehen die betroffenen Objekte derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung. Sämtliche Leerstände liegen in privater Hand.

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

Der Gemeinde sind keine frei verfügbaren Flächen zur ggf. möglichen Nachverdichtung bekannt.

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.

Die letzte Abfrage diesbezüglich erfolgte erst in diesem Jahr.

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

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

Die Gemeinde wird sich auch in Zukunft weiter um die Reaktivierung entstehender Leerstände intensiv bemühen.

3. Berechnung

Dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab wird im aktuellen Demographie-Spiegel (Ausgabe Mai 2025) im Zeitraum 2023 bis 2043 eine Zunahme von 1,25 % prognostiziert. Noch in der vorherigen Ausgabe (Februar 2024) ging man im Zeitraum 2022 bis 2042 von einer Abnahme um 2,6 % aus. Insofern dokumentiert die aktuelle Ausgabe eindrucksvoll eine gewisse Trendumkehr.

Selbst der für die Gemeinde Störnstein aktuell vorliegende, jedoch noch ältere Demographie-Spiegel (August 2021) weist bereits eine Zunahme um ca. 0,7 % aus. Die aktuellen Einwohnerzahlen (Stichtag 31.12.2023) lassen aber auch hier auf eine deutlich höhere Zunahme schließen. Siehe hierzu Darstellungen und Ausführungen unter Ziffer 1.3 und 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. 1,0 %	→	zusätzlich 16 Einwohner (Zeitraum 2025 – 2030)
Szenario 2:	mittlere Zunahme von ca. 2,0 %	→	zusätzlich 31 Einwohner
Szenario 3:	max. Zunahme von ca. 3,0 %	→	zusätzlich 47 Einwohner (Zeitraum 2025 – 2032)

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 7 Wohneinheiten
Szenario 2:	zusätzlich 13 Wohneinheiten
Szenario 3:	zusätzlich 20 Wohneinheiten

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

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen (WE)	Einwohner (EW)	EW/WE
2017	432	616	1499	2,43
2018	441	625	1502	2,40
2019	443	627	1510	2,41
2020	446	636	1518	2,39
2021	449	639	1516	2,37
2022	453	649	1556	2,40
2023	454	656	1550	2,36

Tabelle 8: Entwicklung Haushaltsgrößen, AIB Schultes, Datenquelle: Statistik kommunal 2020, 2024

In Störnstein lässt sich in den zurückliegenden Jahren eine deutliche Auflockerungstendenz erkennen. Diese drückt sich im Zeitraum von 2017 bis 2023 (6 Jahre) in einem Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,07 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 2031 noch sachgerecht.

Unter Berücksichtigung dieses Auflockerungsbedarfs ergibt sich alleine für den heutigen Bevölkerungsstand rechnerisch folgender Bedarf an Wohneinheiten bis 2031:

$$1.550 \text{ EW} / 2,30 \text{ EW/WE} = 674 \text{ WE} \quad (\text{insgesamt in 2031})$$

$$674 \text{ WE} - 656 \text{ WE} = 18 \text{ WE} \quad (\text{zusätzlich in 2031})$$

Selbst bei gleichbleibender aktueller Einwohnerzahl (1.550) und künftiger Belegungsdichte von ca. 2,30 Einwohner pro Wohnung im Zieljahr 2031, 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:	7 WE (Zuwachs) + 18 WE (Auflockerung)	→	25 WE
Szenario 2:	13 WE (Zuwachs) + 18 WE (Auflockerung)	→	31 WE
Szenario 3:	20 WE (Zuwachs) + 18 WE (Auflockerung)	→	38 WE

Die künftige Abnahme der Belegungsdichte liegt insbesondere mit dem auch in Störnstein 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 Störnstein 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 bzw. Interessensbekundungen (ca. 20) vor. Die Anfragen betreffen hierbei alle im Bebauungsplan unterschiedlich festgesetzten Bauflächen (WA 1 – WA 3) und lassen in vielen Fällen bereits auf konkrete Bebauungsabsichten ableiten.

Aufgrund der sowohl in Störnstein 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)	20 WE
Abzgl. vorh. Baugrundstücke in öffentlicher Hand	0 WE
Abzgl. Aktivierung vorh. privater Baugrundstücke (zeitlicher Horizont: 6 Jahre, ca. 1,5 % pro Jahr)	5 WE
Abzgl. Nutzung vorhandener Brachen	0 WE
Abzgl. Beseitigung vorhandener Leerstände	0 WE
Verbleibender Bedarf	33 WE

Die Siedlungsdichte liegt im Gemeindebereich Störnstein zum 31.12.2023 bei ca. 17 WE/ha. Dies unter Annahme folgender amtlich erfassten Zahlen (39 ha Wohnbaufläche und 656 Wohnungen, Statistik kommunal 2024).

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 1,32 ha Wohnbaufläche.

Die hier ausgewiesene Wohnbaufläche beträgt unabhängig dessen ca. 1,65 ha und liegt somit um ca. 0,3 ha etwas 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
- Alle benötigten Flächen in öffentlicher Hand

Mit Blick auf den auf lediglich 6 Jahre begrenzten Planungshorizont ist durchaus davon auszugehen, dass dieser „theoretisch unbegründete Bedarf“ von 0,3 ha. bei entsprechender Ausweitung des Betrachtungszeitraums nach ca. 7 – 8 Jahren am Ende bereits kompensiert wird.

Insofern deckt die hier ausgewiesene Wohnbaufläche nahezu exakt den nachgewiesenen Bedarf.

Mit der Ausweisung des hier behandelten Baugebietes sorgt die Gemeinde Störnstein, im Rahmen der notwendigen Daseinsvorsorge, für die maßvolle Deckung des vorhandenen Bedarfs.

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