

# Kapitel B 4

## Bestandsanalyse und Bewertung Fachbereich Siedlung



## 4 Siedlung

### 4.1 Ziele des Fachbeitrags

Durch den Beitritt der Tschechischen Republik zur EU am 1. Mai 2004 und die Fertigstellung der BAB A 6 Nürnberg-Prag ändern sich die Standortbedingungen und Entwicklungsvoraussetzungen für die Region Oberpfalz-Nord in entscheidendem Maße.

Sowohl die Verbesserung der Erreichbarkeit und die Verlagerung der Verkehrsströme als auch die Öffnung der Arbeits- und Wirtschaftsmärkte konfrontieren die Region mit neuen Herausforderungen, die auch hinsichtlich ihrer Wirkungen auf die raumstrukturelle Entwicklung einzuordnen und zu überprüfen sind. Bereits heute führen die anstehenden Veränderungen bei den Gemeinden zu einem hohen Interesse an der

- Sicherung und Weiterentwicklung eines attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraumes
- Inwertsetzung bereits bestehender Gewerbegebiete
- Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten

Vor diesem Hintergrund setzt sich der Fachbeitrag Siedlung schwerpunktmäßig mit dem Thema Gewerbeflächenentwicklung auseinander. Neben der thematischen Schwerpunktsetzung erfolgt auch eine räumliche Fokussierung der Untersuchungen auf die 23 Städte, Märkte und Gemeinden des Mikroportals. Für den Bereich des Makroportals ergeben sich hierbei grundsätzliche Zielaussagen, wohingegen für den Bereich des Mikroportals sowohl flächenbezogene als auch strukturelle und organisatorische Zielaussagen getroffen werden.

Erster Schritt der Fachanalyse Siedlung ist es, die im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) beschriebenen siedlungsstrukturellen Charakteristika um die Beurteilung quantitativer raumrelevanter Kenngrößen, als auch qualitativer Merkmale zu ergänzen.

Durch die Bevölkerungsverteilung und ihre Entwicklung im Raum werden die räumlichen Voraussetzungen für verschiedenste Lebensvollzüge ebenso wie für die Wirtschaft wesentlich bestimmt, andererseits ist sie auch als deren Folge zu betrachten.

Über diese fachbezogene Beurteilung der siedlungsstrukturellen Ausgangssituation im Untersuchungsraum und eine enge Koppelung mit den Erkenntnissen und Bewertungsergebnissen der anderen Fachdisziplinen können anschließend regional wirksame Maßnahmenvorschläge für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung getroffen werden.

Im einzelnen werden

- Siedlungsstrukturelle Handlungsspielräume für eine langfristige regional abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung im Mikroportal aufgezeigt und
- Projekte für eine integrierte Siedlungsentwicklung, die auf spezielle Zielgruppen (z.B. Branchen) ausgerichtet sind,

vorgeschlagen.

Vorrangiges Ziel der Untersuchung ist es somit, eine Konzeption für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung zu erarbeiten.

## 4.2 Fachliche Planungsvorgaben

Planungsvorgaben, die bei der Bearbeitung des Fachbeitrags Siedlung einbezogen werden, sind:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (Gesamtfortschreibung 1. April 2003), hieraus im einzelnen die überfachlichen Ziele, die bereits in Kapitel A 2.2.4 angesprochen wurden, sowie die fachlichen Ziele zum Siedlungswesen
- Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6), hieraus die überfachlichen Ziele, wie in Kapitel A 2.2.4 beschrieben, sowie die fachlichen Ziele zum Siedlungswesen
- Teilraumgutachten Amberg-Sulzbach (1995), hieraus die regional bedeutsamen Maßnahmenkonzepte – Fachteil Siedlung
- Raumordnungskataster der Regierung der Oberpfalz (Bearbeitungsstand März 2003), hieraus insbesondere die Darstellung der Bauflächen in den gemeindlichen Flächennutzungsplänen
- Rahmen- und Entwicklungspläne der Städte, Märkte und Gemeinden im Mikroportal

In Ergänzung der aufgeführten fachlichen Planungsvorgaben finden folgende Planungsgrundlagen Berücksichtigung bei der Ausarbeitung des Fachbeitrags:

Auswertungsergebnisse der Fragebogenaktion in den Städten, Märkten und Gemeinden des Mikroportals (Aktionszeitraum April – Mai 2003), bei der u.a. Daten und Informationen zu den einzelnen siedlungsrelevanten Themen

- Vorhandene siedlungsstrukturelle Handlungsspielräume in der kommunalen Bauleitplanung,
- Kommunale, raumwirksame Planungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Ausbau der A 6 stehen sowie
- Räumliche und nutzungsorientierte Schwerpunkte der angestrebten Siedlungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden

erhoben worden sind.

Des Weiteren werden die Arbeitsergebnisse der im Rahmen des Teilraumgutachtens durchgeführten Workshops mit den kommunalen Vertretern, Vertretern von

Fachstellen, öffentlichen Institutionen und Verbänden fortlaufend in die Untersuchung eingebunden.

Aus Sicht der Landes- und Regionalplanung ergeben sich für die Städte, Märkte und Gemeinden des Mikroportals insbesondere folgende Ziele mit Auswirkungen auf die zukünftige Gestaltung des Raumes:

- Eine verstärkte kommunale Zusammenarbeit in gemeinsam berührten Belangen soll zwischen dem Oberzentrum Amberg und den übrigen Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches Amberg/Sulzbach-Rosenberg vor allem in den Bereichen Siedlungswesen (Wohnen, Gewerbe) stattfinden.
- Im Umland des Oberzentrums Amberg und des Mittelzentrums Sulzbach-Rosenberg soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.
- Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.
- Die Wohnsiedlungsentwicklung soll auf eine günstige Zuordnung zu den Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen und auf eine günstige Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ausgerichtet werden.
- Zur Sicherung der gewerblichen Siedlungstätigkeit werden Vorbehaltsflächen (im RP nicht verbindlich) ausgewiesen, in denen der gewerblichen Siedlungstätigkeit gegenüber konkurrierenden Nutzungen und Funktionen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll.
  - Für das mögliche Mittelzentrum Vohenstrauß und seinen strukturschwachen Verflechtungsbereich ergeben sich gute Chancen zur Überwindung der bisherigen Nachteile aus der peripheren Lage durch den geplanten Bau der Autobahn A 6 Richtung Waidhaus und den veränderten wirtschaftlichen Beziehungen zur Tschechischen Republik und Osteuropa. Die gewerbliche Vorbehaltsfläche „östlich Vohenstrauß“ liegt direkt an einer geplanten Autobahnanschlussstelle und schließt an bestehende gewerbliche Bauflächen an.
  - Für das Kleinzentrum Waidhaus sind deutliche Entwicklungsimpulse im Sinne der regionalplanerischen Funktion „Grenzübergang“ zu erwarten, die vor allem in Zusammenhang mit dem Autobahn-Grenzübergang im Zuge der A 6 zu sehen sind. Die gewerbliche Vorbehaltsfläche „südlich Waidhaus“ schließt an bestehende Gewerbegebiete an und erstreckt sich in Richtung Anschlussstelle der geplanten Autobahn A 6. Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben und werden vom tatsächlichen Trassenverlauf der A 6 bestimmt.
  - Für das Kleinzentrum Wernberg-Köblitz erwachsen besondere Entwicklungschancen aus der günstigen Lage im Schnittpunkt der Ost-West- und der Nord-Süd-Hauptverkehrsachsen in Richtung Tschechischer Republik bzw. neue Bundesländer, die es auch für die regionale Entwicklung zu nut-

zen gilt. Einschränkende topographische und landschaftsökologische Gegebenheiten (Naabtalverengung) machen eine Sicherung geeigneter gewerblicher Entwicklungsflächen westlich der Autobahn A 93 und südlich der Bundesstraße 14 vor konkurrierenden Nutzung notwendig.

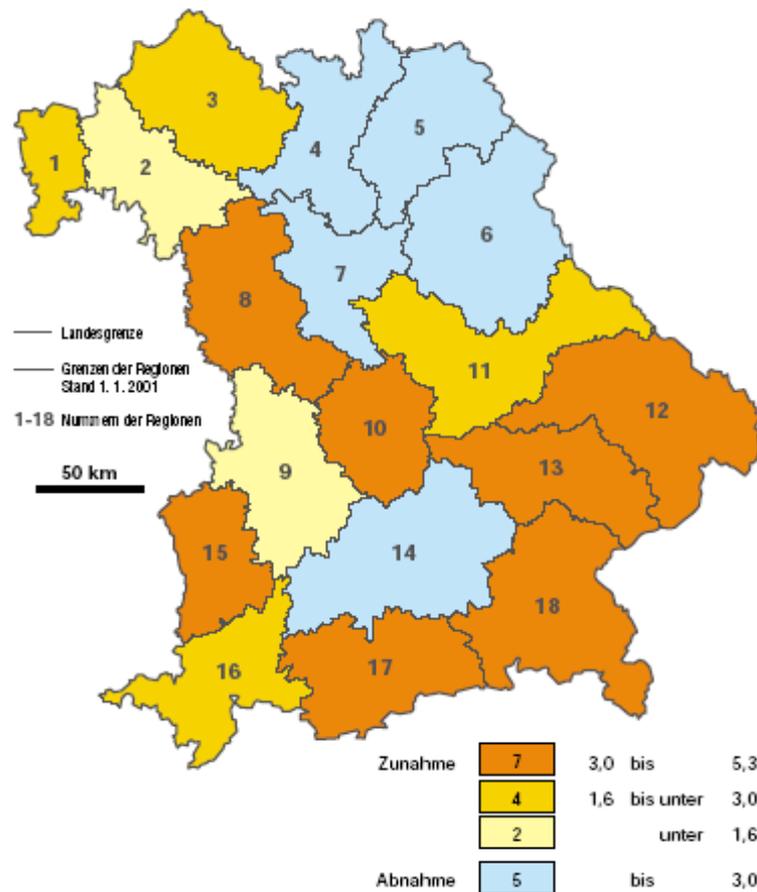
Dem Markt Waidhaus, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab, wird eine besondere Funktion als Grenzübergang zugeordnet. Im Gemeindegebiet liegt der größte Straßengrenzübergang der Bundesrepublik Deutschland zur Tschechischen Republik. Jährlich überschreiten ca. 10 Mio Personen und über 200.000 Lkw diesen Grenzübergang in beiden Richtungen. Die Wirtschaftsstruktur und Flächennutzung in der Gemeinde werden in hohem Maße von dieser Funktion geprägt. So wird vor allem das Dienstleistungsgewerbe (z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Kfz-Handwerk) positiv beeinflusst. Die zwei Verdichterstationen für das aus Russland kommende Erdgas nehmen Flächen in einer Größenordnung von 20 ha in Anspruch. Am Ort sind mehrere Speditionen ansässig, die ebenfalls einen erheblichen Flächenbedarf (ca. 10 ha) haben.

### 4.3 Bevölkerung

Die Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum ist von großen Unsicherheiten geprägt. Weder ist klar, welche Auswirkungen die EU-Osterweiterung mit dem Beitritt der Tschechischen Republik 2004 auf die Wanderungen haben wird, noch ist klar, inwieweit durch die Fertigstellung des Lückenschlusses der A 6 Entwicklungsvoraussetzungen und Standortbedingungen verändert werden.

Der Fortschreibung des LEP 2003 ist eine Bevölkerungsprognose für die Region Oberpfalz-Nord zu entnehmen, die als grundlegende raumbezogenen Informationsbereitstellung zu sehen ist.

**Abb. II 4/1: Bevölkerungsveränderung in v.H. in den Regionen von 1998 bis 2020**

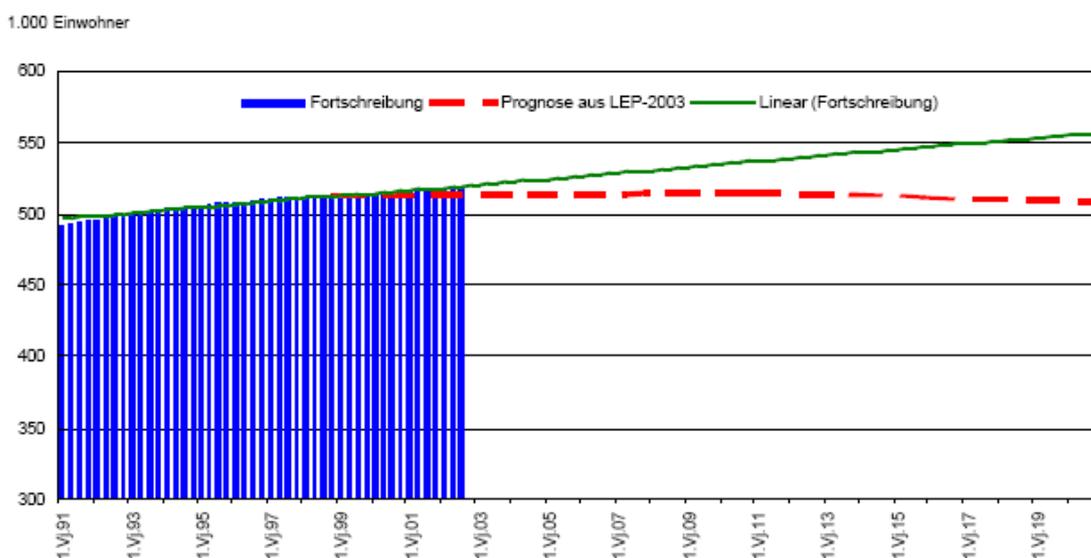


Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003

Der Bevölkerungsprognose für die Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms 2003 ist zu entnehmen, dass langfristig gesehen in der Region Oberpfalz-Nord zurückgehende Bevölkerungszahlen zu erwarten sind (vgl. Abb. II 4/1). Dieser Status-quo-Prognose liegt die Annahme zugrunde, dass die Oberpfalz-Nord im regionalen Vergleich geringere Wanderungsgewinne zu verzeichnen haben wird.

Diese Annahme deckt sich mit den Ergebnissen des IFO-Gutachtens zur EU-Osterweiterung. Es ist davon auszugehen, dass die Oberpfalz-Nord im regionalen Vergleich 15 Jahre nach der EU-Osterweiterung und der Einführung der vollen Freizügigkeit einen der niedrigsten Migrantenbestände zu verzeichnen hat. Der Wert wird insgesamt auf ca. 20.000 Zuwanderer aller Nationen prognostiziert. Der prognostizierte Anteil der Tschechen liegt bei ca. 6.000. Die maximale Nettozuwanderung für das dritte Jahr nach dem Beitritt wird auf 1.600 Migranten, davon 400 aus der Tschechischen Republik vorausgeschätzt.

**Abb. II 4/2: Prognose im Vergleich zur linearen Fortschreibung**



Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003

Bis 2010 ist gemäß Abb. II 4/2 von einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung (0,4 %) auszugehen und von 2010 bis 2020 muss mit einem Rückgang von 1,2 %-Punkten an der Bevölkerung gerechnet werden. In Bayern wird bis 2010 mit einem Wachstum von 1,6 % gerechnet und ab 2020 mit einem leichten Rückgang von 0,5 %.

Ergänzend zu diesem Bevölkerungsrückgang ist mit einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung zu rechnen. Als Folge dieser Entwicklungen sind gesellschaftliche als auch räumliche Veränderungen zu erwarten.

### 4.3.1 Bevölkerungsdichte

Die Bevölkerungsdichte ist der allgemeinste Indikator der Siedlungsstruktur. Sie ist als generelles Maß der regionalen Bevölkerungsverteilung wesentlich zur Beurteilung des Arbeitsmarktes, der Auslastung von Infrastruktur usw.

**Tab. II 4/1: Bevölkerungsdichte 2001**

Landkreise	Bevölkerungsdichte 2001 in EW/qkm
Amberg Sulzbach	87
Neustadt a.d. Waldnaab	70
Schwandorf	98
Tirschenreuth	73
Oberpfalz	111
Bayern	173

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Gemeindedaten 2002

Die Dichten der Landkreise der Region Oberpfalz-Nord liegen insgesamt weit unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Oberpfalz mit 111 EW/qkm. Die Landkreise sind somit ländliche Kreise geringerer Dichte mit folgenden Charakteristika:

- Der Anteil der Gemeinden mit einer Dichte von weniger als 100 EW/qkm liegt bei allen Landkreisen bei ca. 70 %.
- Im Landkreis Amberg-Sulzbach bestehen Ansätze zur Bildung von Verdichtungsgebieten um das Oberzentrum Amberg mit dem Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg, dem Unterzentrum Kümmersbruck und den Stadt-Umlandgemeinden Poppenricht und Ammerthal.
- Im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab bestehen Verdichtungsansätze um das Oberzentrum Weiden i.d. OPf. in Verbindung mit dem möglichen Mittelzentrum Neustadt a.d. Waldnaab, dem Kleinzentrum Altstadt/Waldnaab und den Stadt-Umlandgemeinden Schirmitz und Bechtsrieth. Die Stadt Grafenwöhr weist aufgrund des angrenzenden Truppenübungsplatzes die größte Fläche und die geringste Dichte auf. Das mögliche Mittelzentrum Vohenstrauß stellt mit ca. 75 qkm die zweitgrößte Fläche und weist eine Dichte von ca. 103 EW/qkm auf.
- Im Landkreis Schwandorf zeigen sich Ansätze von Verdichtungsgebieten im Bereich des Mittelzentrums Schwandorf und dem gemeinsamen Mittelzentrum Burglengenfeld - Maxhütte/Haidhof - Teublitz. Die möglichen Mittelzentren Nabburg und Oberviechtach weisen mit ca. 100 EW/qkm und ca. 82 EW/qkm eine eher geringe Dichte auf. Das Unterzentrum Schwarzenfeld weist eine Dichte von ca. 166 EW/qkm auf. In der Kategorie der nichtzentralen Orte des ländlichen Teilraums weist Stulln mit ca. 102 EW/qkm die höchste Dichte auf.
- Im Landkreis Tirschenreuth weist das Unterzentrum Mitterteich mit ca. 190 EW/qkm die höchste Dichte auf. Das Mittelzentrum Tirschenreuth weist als flächengrößte Stadt (ca. 104 qkm) die geringe Dichte von ca. 92 EW/qkm auf.

### 4.3.2 Bevölkerungsentwicklung

Tab. II 4/2: Bevölkerungsdynamik 1970/1987/2001

	Bev. 1970	Bev.1987	Bev.2001	Veränderung 1970/1987 in %	Veränderung 1987/2001 in %
Landkreise:					
Amberg-Sulzbach	95 118	94 617	109 083	- 0,6	15
Neustadt a.d. Waldnaab	92 397	91 792	101 043	- 0,7	10
Schwandorf	135 117	131 260	144 370	- 3,1	10
Tirschenreuth	83 757	77 865	79 804	- 7,2	2,5
Kreisfreie Städte:					
Amberg	48 277	42 570	44 217	- 12	4
Weiden i.d. OPf.	46 867	42 100	43 071	- 10	2,3

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistisches Jahrbuch 2002

Ein langfristig angelegter Vergleich der Bevölkerungsdynamik der einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte zeigt, dass von 1970 bis 1987 im gesamten Untersuchungsraum Bevölkerungsverluste zu verzeichnen waren. Relativ gesehen hatten die kreisfreien Städte Amberg und Weiden i.d. OPf. in diesem Zeitraum 12 und 10 %-Punkte an der Gesamtbevölkerung verloren. Unter den Landkreisen hatte Tirschenreuth mit 7,2 %-Punkten den höchsten relativen Verlust zu verzeichnen.

Die positiven relativen Veränderungen von 1987 bis 2001 lassen eine Verschiebung der Siedlungsstrukturgewichte erkennen. Die Städte Amberg und Weiden i.d. OPf. konnten zwar im letztgenannten Zeitraum einen relativen Zugewinn von ca. 4 % und 2 %-Punkten verzeichnen. Sie haben jedoch im Vergleich 1970 - 2001 um 8 %-Punkte an relativer Bedeutung verloren.

Die Landkreise Amberg-Sulzbach, Neustadt a.d. Waldnaab und Schwandorf können einen kurz- und langfristigen Zuwachs verzeichnen.

Der hohe relative Zugewinn in den Jahren 1987 bis 2001 führte in den Landkreisen Amberg-Sulzbach (15 %), Neustadt a.d. Waldnaab (10 %) und Schwandorf (10 %) insgesamt zu einem langfristigen Bevölkerungswachstum. Der Landkreis Tirschenreuth hingegen konnte durch seinen geringen relativen Zugewinn von ca. 2,5 % den Bevölkerungsverlust seit 1970 nicht kompensieren und hat insgesamt seit 1970 einen Verlust von ca. 4,7 %-Punkten zu verzeichnen.

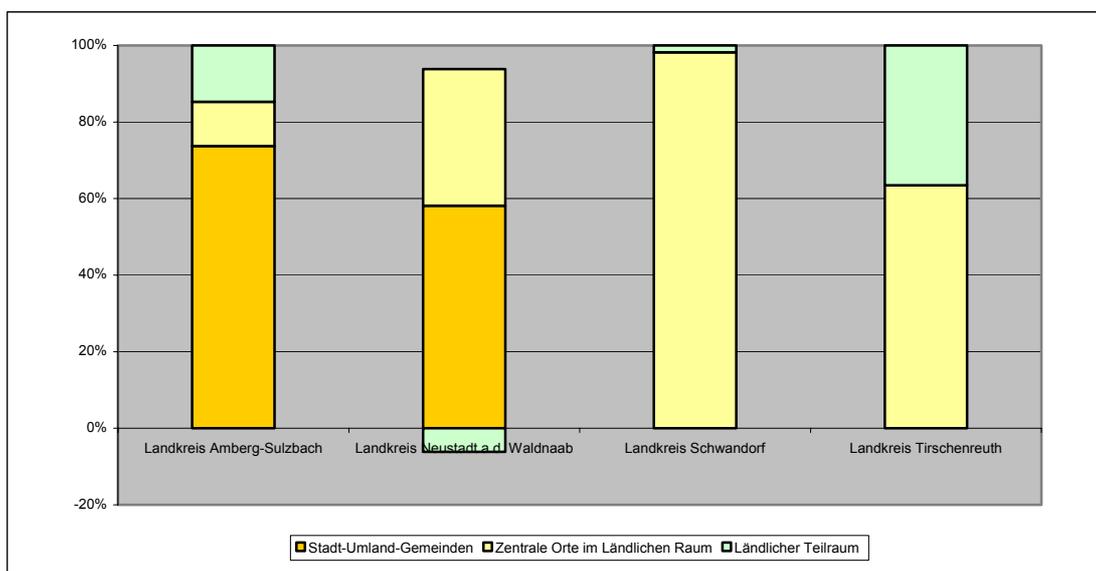
Um Rückschlüsse über Veränderungsprozesse ziehen und Aussagen über die Stabilität der Bevölkerungsstruktur machen zu können, ist die Bevölkerungsentwicklung im Hinblick auf den natürlichen Saldo und den Wanderungssaldo näher zu betrachten.

Insgesamt ist der Bevölkerungsgewinn der Region Oberpfalz-Nord von 1991 bis 2001 zu 91 % auf Zuzug zurückzuführen.

Die Oberzentren Amberg und Weiden i.d. OPf. konnten in diesen 10 Jahren ihren relativ hohen negativen Natalitätssaldo durch einen positiven Wanderungssaldo ausgleichen.

Der hohe relative Zugewinn der Landkreise verteilt sich unterschiedlich auf die einzelnen Gebietskategorien. Diese Verteilung der Zuwanderungen wird in Abb. II 4/3 nach den einzelnen Landkreisen differenziert dargestellt.

**Abb. II 4/3: Wanderungen in den einzelnen Gebietskategorien von 1991 – 2001 in v.H. an Wanderungsgewinnen absolut der Landkreise**



Quelle: eigene Berechnung

### Landkreis Amberg-Sulzbach

- Im Landkreis ist ein absoluter Wanderungsgewinn von insgesamt ca. 6.900 Einwohnern fest zu stellen.
- Das Oberzentrum konnte im gleichen Zeitraum nur einen Wanderungsgewinn von ca. 1.600 Personen verzeichnen, dies entspricht einem Verhältnis von 1 : 4.
- 73 % des Wanderungsgewinns entfällt auf die Stadt-Umlandgemeinden: Die durch Wanderungsgewinne bestimmte Bevölkerungszunahme der Stadt-Umlandgemeinden (1991 - 2001) deutet auf eine relativ hohe Konzentration von Siedlung und Gewerbe hin.
- 12 % des Wanderungsgewinns konnten die zentralen Orte des ländlichen Teilraums verzeichnen: Das Bevölkerungswachstum der zentralen Orte außerhalb des Stadt-Umlandbereiches wird weitestgehend natürlich bestimmt. Dies deutet auf eine sehr ländliche Prägung ohne Bildung von weiteren Arbeitsschwerpunkten hin.
- Die Unterzentren Hirschau und Schnaittenbach und die Stadt Auerbach i. d.

OPf., die zum Mittelbereich Pegnitz (Region Oberfranken-Ost) gehört, zeigen im Hinblick auf ihre unterzentrale Funktion eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf.

- 15 % des Wanderungsgewinns verteilen sich auf die ländlichen Gemeinden: Neben der zunehmenden Bevölkerungskonzentration im Stadt-Umlandbereich ist ein zunehmendes relatives Wachstum in nichtzentralen Orten ablesbar.

#### **Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab**

- 66 % der Wanderungsgewinne werden im Stadt-Umlandbereich verzeichnet: Der Stadt-Umlandbereich weist eine hohe Bevölkerungskonzentration auf.
- 41 % des Wanderungsgewinns entfallen auf die zentralen Orte unterschiedlichster Stufen: Die zentralen Orte außerhalb des Stadt-Umlandbereiches weisen zwar zum Teil ländliche Natalitätsstrukturen auf, wobei die Ergänzung durch Zuzüge auf eine positiv zu wertende Konzentration von Siedlung und Gewerbe, auf dezentrale Schwerpunkte, hinweist.
- Neben den Stadt-Umlandgemeinden weisen die im Umfeld der Stadt Weiden i.d. OPf. gelegenen, zum ländlichen Teilraum gehörenden Orte vereinzelt hohe Wachstumsraten auf (Bsp. Parkstein, Schwarzenbach, Theisseil).
- Die unmittelbar an der Grenze gelegenen Gemeinden zeigen Bevölkerungsverluste bzw. eine stagnierende Entwicklung auf (Bsp. Flossenbürg, Georgenberg, Waidhaus, Eslarn).
- Insgesamt haben die ländlichen Gemeinden einen Wanderungsverlust von 7 % zu verzeichnen.

#### **Landkreis Schwandorf**

- 98 % der Wanderungsgewinne verteilen sich auf die zentralen Orte unterschiedlichster Stufe: Im Landkreis bestehen dezentral verteilte Siedlungsschwerpunkte unterschiedlichster Zentralität, die von Wanderungsgewinnen profitieren.
- Das Mittelzentrum Schwandorf und das gemeinsame Mittelzentrum Burglengenfeld – Maxhütte/Haidhof – Teublitz, das Unterzentrum Neunburg v. Wald, das Unterzentrum Nittenau und das Kleinzentrum Wackersdorf konnten mit über 1.000 Einwohnern den höchsten absoluten Bevölkerungszuwachs verzeichnen.
- Das mögliche Mittelzentrum Nabburg zeigt eine stagnierende Entwicklung auf und ist in seiner zentralen Funktion zu stärken.
- Die ländlich strukturierten Gemeinden konnten ihren negativen Wanderungssaldo teilweise durch einen Geburtenüberschuss ausgleichen, wobei bei den Grenzlandgemeinden der negative Wanderungssaldo weitestgehend nicht mehr durch einen positiven Geburtensaldo kompensiert werden konnte.

### Landkreis Tirschenreuth

- In den Jahren 1991 bis 2001 konnte der Landkreis einen Wanderungsgewinn von ca. 880 Personen verzeichnen.
- Der Landkreis ist weitestgehend ländlich geprägt, wobei das in einigen Gemeinden nur durch Zuzüge regulierte Bevölkerungswachstum auf die Entwicklung von Arbeitsplatzschwerpunkten hindeutet. Der Zuzug verteilt sich mit 63 % auf die zentralen Orte und mit 37 % auf den ländlichen Teilraum.
- Insgesamt weist keine Gemeinde ein Wachstum über 1 % p.a. auf.
- Zentrale Orte haben verstärkt Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen (Bsp. MZ Tirschenreuth, UZ Wiesau, das gemeinsame Kleinzentrum Neusorg/Pullenreuth, sowie die Stadt Waldsassen, die dem Mittelbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Waldsassen/Cheb angehört).
- Das Mittelzentrum Tirschenreuth weist sowohl einen negativen Natalitätssaldo als auch Wanderungsverluste auf. Das mögliche Mittelzentrum Kemnath und das Unterzentrum Erbdorf konnten die negativen natürlichen Salden durch Wanderungsgewinne ausgleichen.
- Die durch Betriebsstillegungen hervorgerufenen Strukturprobleme konnten bisher nicht entsprechend durch dezentral verteilte Schwerpunkte für Bevölkerung und Arbeitsplätze aufgefangen werden.

### 4.3.3 Altersstruktur

Tab. II 4/3: Altersgliederung 1993 und 2001 – Landkreise und kreisfreie Städte

	Anteile in % 1993			Anteile in % 2001			Veränderung 1993-2001		
	unter 18	18-65	ab 65	unter 18	18-65	Ab 65	unter 18	18-65	Ab 65
Landkreise:									
Amberg-Sulzbach	21,9	64,0	14,1	21,8	62,3	15,9	-0,1	-1,7	1,8
Neustadt a.d. Waldnaab	22,4	63,3	14,3	22,1	62,0	15,9	-0,3	-1,3	1,6
Schwandorf	20,6	64,7	14,7	20,4	63,0	16,6	-0,2	-1,7	1,9
Tirschenreuth	21,3	62,9	15,8	20,8	61,4	17,8	-0,5	-1,5	2,0
Kreisfreie Städte:									
Amberg	18,1	63,9	18,0	18,1	62,4	19,5	0,0	-1,5	1,5
Weiden i.d. OPf.	18,0	63,9	18,1	18,2	62,7	19,1	0,2	-1,2	1,0
Vergleichsräume:									
Oberpfalz	20,6	64,6	14,9	20,4	63,4	16,2	-0,2	-1,2	1,4
Bayern	19,4	65,5	15,2	19,5	64,3	16,2	0,1	-1,2	1,0

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Gemeindedaten 1994 und 2002

Alle Landkreise haben in dem Zeitraum 1993 bis 2001 einen Rückgang der unter 18-jährigen und der 18 - 65-jährigen zu verzeichnen. Der Rückgang der erwerbstätigen Bevölkerung zwischen 18 - 65 Jahren verlief verstärkt und liegt 0,1 (Neustadt

a.d. Waldnaab) bis 0,5 %-Punkte (Amberg-Sulzbach und Schwandorf) über den bayerischen und oberpfälzischen Durchschnittswerten.

Dagegen ist der relative Anteil der alten Menschen an der Landkreisbevölkerung kontinuierlich angestiegen. Den höchsten relativen Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung verzeichnet Tirschenreuth mit 17,8 %. Dies entspricht jedem sechsten Einwohner im Landkreis.

Die kreisfreien Städte hatten in diesem Zeitraum zwar keinen Verlust am Anteil der unter 18-jährigen zu verzeichnen, der Anteil der 18 - 65-jährigen liegt jedoch ebenso wie bei den Landkreisen unter dem oberpfälzischen Durchschnitt. Im Jahr 2001 war jeder fünfte Einwohner in den Oberzentren Amberg und Weiden i.d. OPf. über 65 Jahre alt.

#### **4.3.4 Bevölkerungsbilanz**

Unter Annahme einer zunächst stagnativen und langfristig rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in der Oberpfalz-Nord wird, innerregional betrachtet, davon ausgegangen, dass sich die Tendenzen in der sich derzeit differenziert darstellenden Bevölkerungsentwicklung fortsetzen (vgl. Kap. B 4.3.2).

Die Trends der Bevölkerungsentwicklung stehen in engem Zusammenhang mit veränderten Raumansprüchen, Verhaltensweisen und Standortfaktoren, die zukünftig problematische Entwicklungen in der Raumstruktur nach sich ziehen können. Die für die Region Oberpfalz-Nord, in die Zukunft projizierten wichtigsten siedlungsstrukturellen Problemfelder werden im Folgenden angeführt:

- In den Räumen mit tendenziell positiver Bevölkerungsentwicklung wie Amberg-Sulzbach, Weiden und Schwandorf führt die fortlaufende Stadt-Umlandwanderung dazu, dass städtebauliche Missstände durch Leerstände in den Innenbereichen und Randlagen der Städte und Gemeinden verstärkt werden. Die Zersiedelung schreitet fort, die Siedlungs- und Verkehrsflächen wachsen weiterhin kontinuierlich. Der Mobilitätsaufwand erhöht sich.
- Der Raum Tirschenreuth hingegen zeigt eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. Durch Betriebsstilllegungen sind Strukturprobleme entstanden. Der vorwiegend ländlich strukturierte Raum ist in besonderem Maße durch den agrarstrukturellen Wandel betroffen. Deutliche Problemfelder sind hier das Offenlassen der historischen landwirtschaftlichen Gebäude und in der Folge die Verödung traditioneller Ortskerne.
- Die ländlich strukturierten Grenzlandgemeinden der östlichen Teile der Landkreise Neustadt a.d. Waldnaab und Schwandorf sind von Abwanderungen gezeichnet und im Zusammenhang mit dem voranschreitenden Überalterungsprozess sind Versorgungseinrichtungen aufgrund des Mangels an Auslastung gefährdet.
- Die in der Region Oberpfalz-Nord vor zu findenden traditionellen Siedlungsformen (Ackerbürgerstädte, Burgdörfer und Waldhufendörfer) und Hauslandschaften (Egerländer und Fränkische Fachwerkhaus) sind nicht nur

Kulturträger, sondern auch identitätsstiftendes Erbe mit hohem Einfluss auf die Verbleibebereitschaft der Bewohner. Leerstand, Zerfall und Abriss in den von Abwanderung gekennzeichneten Bereichen führen mittelfristig zu einem Verlust der traditionellen Strukturen und der nach innen und außen wirkenden Identität. Nicht alles, was erhaltenswerte regionstypische Siedlungsbilder ausmacht kann durch restriktive Maßnahmen gesichert werden. Hier bedarf es kreativer Konzeptionen, um das gebaute Erbe über seine (neuen) Funktionen zu erhalten.

- Wohngebiete, Gewerbeansiedlungen und Versorgungseinrichtungen verlangen bestimmte Standorteigenschaften. Bestimmte Standorte weisen für bestimmte Nutzungen nur eine sehr geringe Eignung auf (vor allem unter Berücksichtigung von zusätzlich erzeugtem, vermeidbarem Verkehrsaufkommen). Andererseits kommen z.B. für bestimmte gewerbliche Nutzungen nur bestimmte Standorte in Frage.
- Durch eine vorausschauende Planung ist eine Verteilung, die das Raumpotenzial optimal nutzt, zu erreichen.

#### **4.4 Siedlungsstruktur im Makroportal**

Die Beschreibung der Siedlungsstruktur im Makroportal erfolgt anhand qualitativer Aussagen über den aktuellen Stand der Flächeninanspruchnahme für die Nutzungsansprüche Wohnen, Gewerbe und militärische Sondernutzungen in der Region Oberpfalz-Nord.

Ansätze zur Bildung von Verdichtungsgebieten bestehen um das Oberzentrum Amberg mit dem Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg und um das Oberzentrum Weiden i.d. OPf. in Verbindung mit dem Mittelzentrum Neustadt a. d. Waldnaab.

Im Bereich der Stadt Amberg ist die Siedlungsentwicklung teilweise bereits an ihre Grenzen gestoßen. So sind die Übergänge zu den unmittelbaren Nachbargemeinden Poppenricht und Kümmersbruck bereits fließend. Lediglich die Ortbeschilderung weist darauf hin, dass die Grenzen der Stadt Amberg überschritten wurden. Dieses Phänomen ist im Bereich der Stadt Weiden i.d. OPf. noch nicht vorhanden. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass die zukünftigen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung in den beiden Oberzentren in einem engen Dialog mit den Nachbargemeinden geführt werden sollten.

Traditionell bevorzugte Siedlungsgebiete der Region sind die Talräume insbesondere entlang der Naab, der Vils und der Waldnaab. Hier besteht die Gefahr der Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen. Nahezu parallel zum Verlauf der Naab wird die BAB 93 geführt. Seit dem Jahr 2001 ist die Autobahn zwischen Regensburg und Hof durchgängig befahrbar.

Bei einem näheren Blick auf die Nutzungen im Bereich der Anschlussstellen zeigt sich, dass insbesondere Gewerbebetriebe und der großflächige Einzelhandel die Nähe zur Autobahn suchen. Im Standortinformationssystem Bayern ([www.sisby.de](http://www.sisby.de)) werden von den Anrainergemeinden der BAB 93 derzeit (Stand Mai 2003) ca.

260 ha Gewerbe- und Industrieflächen angeboten, die sich auf 75 Einzelflächen verteilen. Die Größe der Flächen liegt zwischen 0,4 und 53 ha, wobei großflächige Gebiete über 10 ha Größe lediglich in Weiden i.d. OPf., Schwandorf, Wackersdorf, Windischeschenbach und Altenstadt vorliegen. Die vier Einzelflächen besitzen zusammen einen Umfang von 145 ha und sind weitgehend in privatem Besitz, wobei nach Angabe der Gemeinden von einer sofortigen Verfügbarkeit ausgegangen werden kann. Die Vielzahl der kleineren Flächen befindet sich hingegen überwiegend in öffentlichem Besitz. Die Distanz der potenziellen Gewerbe- und Industrieflächen zum nächsten Autobahnanschluss wird mit maximal acht Kilometern angegeben. Über die Hälfte der Flächen befinden sich in einer Entfernung zum BAB-Anschluss von weniger als zwei Kilometern und verfügen somit über eine verkehrsgünstige Lage. Eine Übersicht der genannten Flächen ist in Tab. II 4/4 dargestellt.

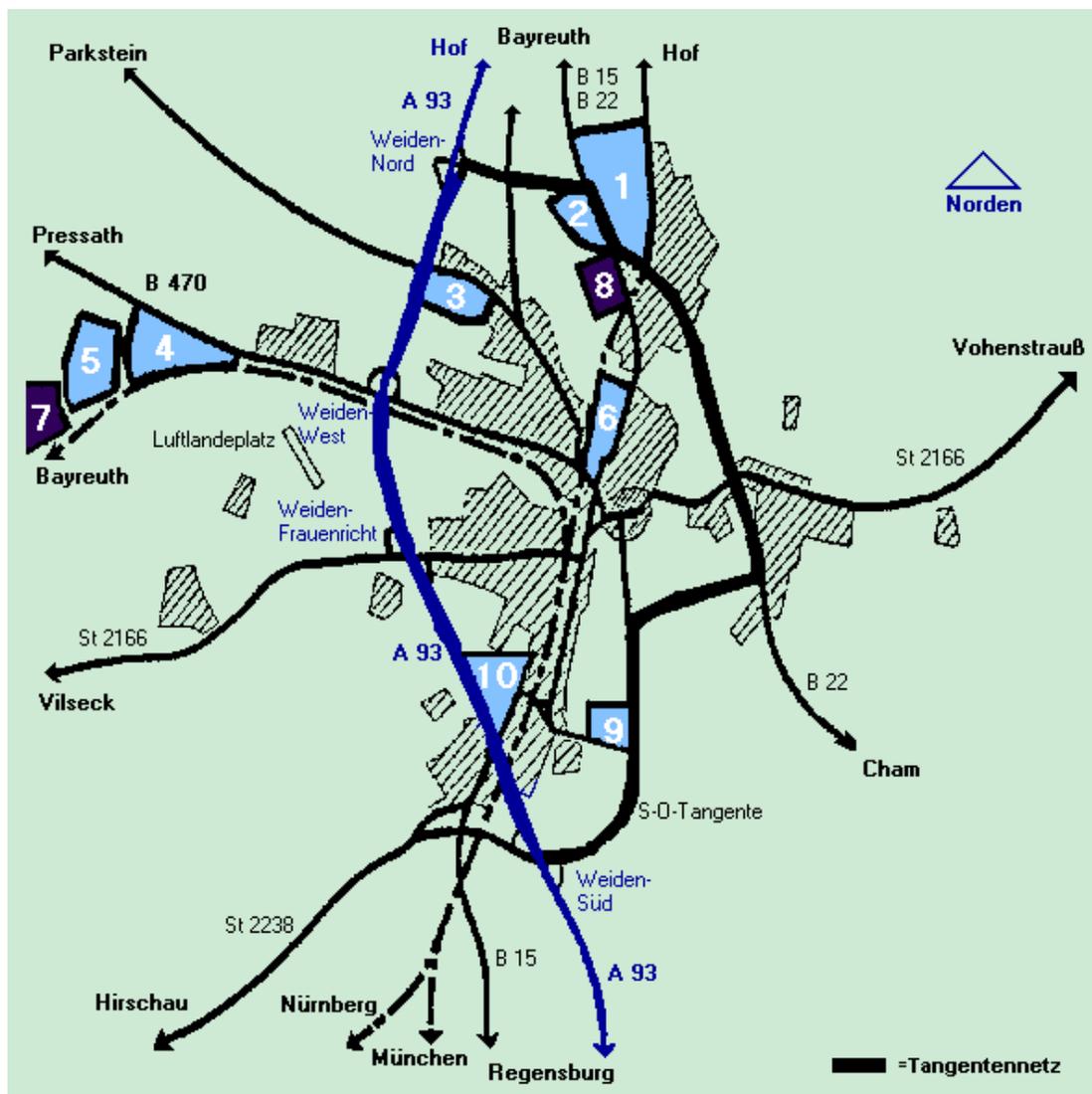
**Tab. II 4/4: Gewerbeflächen nach SISBY**

<b>Gemeinde</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
Maxhütte-Haidhof	50.000
Teublitz	11.350
Schwandorf	693.951
Wackersdorf	587.000
Schwarzenfeld	100.000
Nabburg	6.805
Pfreimd	79.700
Wernberg-Köblitz	52.846
Luhe-Wildenaue	80.350
Schirmitz	90.000
Weiden i.d. OPf.	222.937
Altenstadt	196.180
Neustadt a.d. Waldnaab	7.600
Windischeschenbach	388.900
Wiesau	25.000
Mitterteich	46.000
Pechbrunn	10.000

Quelle: Standortinformationssystem Bayern, 2003

Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der Industrie- und Gewerbeflächen der Stadt Weiden i.d. OPf.

Abb. II 4/4: Industrie- und Gewerbeflächen der Stadt Weiden i.d. OPf.



Quelle: [www.weiden-oberpfalz.de](http://www.weiden-oberpfalz.de)

Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) sind gewerbliche Vorbehaltsflächen dargestellt, die der Konzentration einer gewerblichen Siedlungsentwicklung dienen sollen. Aufgrund der Öffnung der Grenze zur Tschechischen Republik und auch zu den neuen Bundesländern werden Entwicklungsimpulse erwartet, die einen Bedarf an großflächigen Gewerbegebieten an verkehrsgünstigen Standorten rechtfertigen. Die im Regionalplan dargestellten Flächen liegen in zentralen Orten, sie bieten gute infra- und siedlungsstrukturelle Voraussetzungen, sie sind prinzipiell erweiterungsfähig und sie zeichnen sich durch eine besonders günstige Lage an bestehenden oder geplanten grenzüberschreitenden Verkehrswegen aus (A 93, A 6, B 14, B 15, B 299).

Die gewerblichen Vorbehaltsgebiete, die im Regionalplan noch keine Verbindlichkeit erlangt haben, befinden sich an sechs Standorten in der Region und umfassen insgesamt eine Fläche von rund 150 ha. Im einzelnen handelt es sich um Flächen im Unterzentrum Mitterteich, im Mittelzentrum Tirschenreuth, im möglichen Mittelzent-

rum Vohenstrauß, im Kleinzentrum Waidhaus, im Kleinzentrum Wernberg-Köblitz, sowie im gemeinsamen möglichen Mittelzentrum Eschenbach – Grafenwöhr – Presath.

Die militärischen Übungsgelände, insbesondere die Truppenübungsplätze Grafenwöhr und Hohenfels, wirken sich auf die siedlungsstrukturelle Entwicklungsfähigkeit der sie umgebenden Gemeinden in erheblichem Maße aus. Auswirkungen zeigen sich in siedlungsstruktureller und städtebaulicher Hinsicht insbesondere im Hinblick auf die Barrierewirkung der militärischen Flächen, das induzierte Verkehrsaufkommen, sowie die durch den militärischen Übungsbetrieb hervorgerufenen Erschütterungen und das Lärmaufkommen.

Die aktuellen Ausbaupläne der amerikanischen Streitkräfte am Truppenübungsplatz Grafenwöhr stellen einen massiven Einschnitt in die bestehende Struktur der Gemeinden im Umfeld des Truppenübungsplatzes dar.

Neben dem Ausbau des Lagers innerhalb des Truppenübungsplatzes ist eine bauliche Entwicklung von ca. 1.600 Wohneinheiten für rund 6.000 Bewohner, Angehörige der US-Streitkräfte, vorgesehen. Die Überlegungen der US-Streitkräfte gehen davon aus, rund die Hälfte der Bewohner in einem neuen Wohnstandort – Newtown – mit entsprechender Infrastruktureinrichtung zu konzentrieren. Die geplante Newtown mit 800 Wohneinheiten ist an dem Standort Pappenberg südöstlich von Eschenbach auf dem Gelände des Truppenübungsplatzes vorgesehen. Die andere Hälfte der Bewohner, d.h. 800 weitere Wohneinheiten, soll auf die umliegenden Gemeinden verteilt werden, wobei hier von unterschiedlichen Größenordnungen der Siedlungseinheiten bzw. -ergänzungen ausgegangen wird.

Zur Vorbereitung der zukünftigen Entwicklung wurde eine Machbarkeitsstudie Truppenübungsplatz Grafenwöhr in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse seit Mai 2002 vorliegen.

In der Region Oberpfalz-Nord sind charakteristische Ortsbilder und Siedlungsformen vorzufinden, die den Siedlungsraum prägen. Historische Formen von Ackerbürgerstädten, Burgdörfern, Rundlingen und Waldhufendörfern (z.B. Falkenberg, Hirschau, Leuchtenberg, Nabburg) können in einzelnen Stadt- und Ortsbildern noch erlebt und wahrgenommen werden. Innerhalb der gewachsenen Ortstrukturen gibt es eine Vielzahl traditioneller Hauslandschaften wie das Egerländer und Fränkische Fachwerkhaus, die für die Region prägend sind. Sowohl die traditionellen Siedlungsformen als auch die Hauslandschaften sind in allen Teilen der Region vorzufinden. Eine langfristige Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der traditionellen Strukturen ist für die Region bei der Ausbildung eines eigenen nach innen und außen wirkenden Images zielführend.

Die Region Oberpfalz-Nord kann auf eine lange, industriell-gewerblich geprägte Tradition zurückblicken, die sich nicht nur in wirtschaftlichen Daten widerspiegelt, sondern auch in den baulichen Strukturen abgelesen werden kann. Vielerorts gibt es bauliche Zeitzeugen einer wirtschaftlich bedeutenden Epoche. Besonders hervorzuheben sind hier die Produktionshallen am Stahlstandort Sulzbach-Rosenberg

sowie die Produktionsgebäude der Glas- und Porzellanindustrie in den Landkreisen Tirschenreuth, Neustadt a. d. Waldnaab, Amberg-Sulzbach sowie in den kreisfreien Städten Amberg und Weiden i.d. OPf.. So unterschiedlich die wirtschaftlichen Nutzungen sind, so ist ihnen doch einiges gemeinsam:

- Die Industrie- und Gewerbeflächen sind für das Orts- und Stadtbild prägend.
- Es handelt sich um in das Stadtgefüge integrierte, gewerbliche Standorte.
- Insbesondere beim Stahlstandort Sulzbach-Rosenberg handelt es sich um eine großflächige Nutzung.
- Die Gebäude sind Zeitzeugen einer Industriekultur. Sie haben Denkmalschutzcharakter und besitzen einen hohen Identifikationswert.

**Abb. II 4/5: Industriekultur**



Quelle: [www.sulzbach-rosenberg.de](http://www.sulzbach-rosenberg.de)

**Abb. II 4/6: Industriekultur II**



Quelle: [www.weiden-oberpfalz.de](http://www.weiden-oberpfalz.de)

Im Hinblick auf eine nachhaltige und geordnete Siedlungsentwicklung, deren Ziel es ist, die Funktionen Wohnen und Arbeiten wieder enger miteinander zu verbinden, liegt ein Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung der Gemeinden insbesondere darin, die bereits planungsrechtlich, für eine gewerbliche Nutzung abgesicherten Flächen wieder einer Nachfolgenutzung im dahingehenden Sinne zuzuführen. Die Möglichkeiten einer Wiedernutzung sollten zumindest den gleichen Stellenwert erhalten wie die Suche nach neuen Standorten für eine gewerblich-industrielle Nutzung.

#### **4.5 Siedlungsstruktur im Mikroportal**

Die Beschreibung der Siedlungsstruktur im Mikroportal erfolgt anhand quantitativer und qualitativer Merkmale wie:

- Kenngrößen der Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene
- Lage der Siedlungsflächen im Raum
- Erhebung und Darstellung der Gewerbe- und Wohnbauflächen in den einzelnen Gemeinden des Mikroportals
- Darstellung allgemeiner Trends der Gewerbeflächenentwicklung und Rückkopplung zur Situation im Mikroportal

### 4.5.1 Kenngrößen der Bevölkerungsentwicklung

Auf Grundlage der oben angeführten Ergebnisse zur Bevölkerungsverteilung sollen nun die eine Stadt bzw. eine Gemeinde besonders kennzeichnenden Kenngrößen benannt werden, die als entwicklungsorientierte Indikatoren zu werten sind.

Hilfreich erscheint es dabei, das Mikroportal, orientiert an den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, in vier Teilräume zu unterteilen:

Der Stadt-Umlandbereich Amberg/Sulzbach-Rosenberg umfasst das Oberzentrum Amberg, das Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg, das Unterzentrum Kümmersbruck, das Kleinzentrum Hahnbach und die Gemeinde Ammerthal und Poppenricht (nicht beinhaltet) sowie die Mikroportalsgemeinden Ebermannsdorf, Freudenberg und Ursensollen.

#### **Amberg:**

- Die Stadt Amberg zeigt von 1991 bis 2001 mit einem jährlichen Wachstum von 0,25 % eine stagnierende Entwicklung auf.
- Der hohe negative natürliche Saldo konnte durch Zuwanderungen kompensiert werden, wobei insgesamt nur 22 % des Wanderungssaldos aller Mikroportalsgemeinden (ca. 7.200 Personen) auf das Oberzentrum entfallen.
- Der Anteil der unter 18-jährigen und der Anteil der 18 – 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung ist im Zeitraum 1993 bis 2001 in Amberg um 1 % bzw. 3 % gesunken.
- Jeder fünfte Einwohner ist über 65 Jahre alt.

#### **Sulzbach-Rosenberg:**

- Auf das Mittelzentrum entfallen 34 % des absoluten Wanderungsgewinns der Mikroportalsgemeinden.

#### **Kümmersbruck:**

- Das Unterzentrum Kümmersbruck verzeichnet mit ca. 22 % den höchsten Bevölkerungsgewinn, der zu 80 % durch Zuzug bestimmt wird.
- Insgesamt entfallen bei einem Wanderungssaldo von ca. 1.500 Personen ca. 21 % des absoluten Wanderungsgewinns des Mikroportals auf das Unterzentrum.
- Das Unterzentrum Kümmersbruck verzeichnete neben einem hohen Wanderungssaldo einen positiven Natalitätssaldo.
- Jeder achte Einwohner ist über 65 Jahre alt.

#### **Die Stadt-Umlandgemeinden Freudenberg /Ebermannsdorf und Ursensollen:**

- Der Bevölkerungsgewinn der Stadt-Umlandgemeinden Ebermannsdorf, Freudenberg und Ursensollen lag in dem Zeitraum 1991 bis 2001 insgesamt zwischen 300 und 400 Einwohnern.
- Die Gemeinde Ursensollen weist mit 49 EW/qkm unter den Stadt-Umlandgemeinden die geringste Dichte auf.

- In Ebermannsdorf überwiegt der Zuzug den Geburtenüberschuss um das 3-fache. In Ursensollen besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem natürlichen Saldo und dem Wanderungssaldo. In Freudenberg überwiegt der natürliche Saldo den Wanderungssaldo um mehr als das Doppelte.
- Jeder vierte Einwohner ist unter 18 Jahre alt.
- In Ebermannsdorf ist der Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren von 1993 bis 2001 um ca. 17 % gestiegen.

Das Gebiet außerhalb des Stadt-Umlandbereiches ist ländlich geprägt. Diesem Gebiet wird im Folgenden das Kleinzentrum Kastl, die Gemeinde Birgland und die Gemeinde Illschwang zugeordnet.

**Kastl:**

- Die Gemeinde Kastl ist durch Abwanderungen und einem Rückgang im Anteil der unter 18-jährigen und der 18 – 65-jährigen gekennzeichnet.

**Illschwang:**

- Die Gemeinde Illschwang verzeichnet ein Bevölkerungswachstum von ca. 2 %.
- Der Anteil der unter 18-jährigen ist um 32 %, der 18 – 65-jährigen um ca. 8 % gestiegen.
- Der natürliche Saldo am Gesamtsaldo beträgt 40 %.

**Birgland:**

- Die Gemeinde Birgland weist mit 28 EW/qkm die geringste Dichte auf.
- Der natürliche Saldo beträgt am Gesamtsaldo 40 %.

Zum Mittelbereich Schwandorf zählen die Mikroportalsgemeinden Fensterbach, Schmidgaden, Stulln, Wernberg-Köblitz, Trausnitz sowie die Städte Nabburg und Pfreimd.

**Nabburg:**

- Die Stadt Nabburg verzeichnet mit 3 %, d.h. absolut 122 Personen, den höchsten Verlust am Anteil der 18 – 65-jährigen.

**Pfreimd:**

- Die Stadt verzeichnet eine stagnierende bzw. jährlich leicht ansteigende Bevölkerungszahl, der natürliche Saldo beträgt 60 % des Gesamtsaldo.

**Wernberg-Köblitz:**

- In Wernberg-Köblitz sind Abwanderungen zu verzeichnen, die durch den positiven natürlichen Saldo weitgehend kompensiert werden konnten. Die Bevölkerungsentwicklung stagniert und der Verlust am Anteil der 18 – 65-jährigen beläuft sich auf 1,4 %, d.h. absolut 50 Personen.

**Fensterbach:**

- Das Wachstum von ca. 4 % wurde von 1991 bis 2001 zu 70 % natürlich bestimmt.

**Stulln:**

- Die positive Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Stulln ist auf Zuwanderung zurückzuführen.
- Des Weiteren erfolgte eine gleichmäßige Zunahme bei allen Bevölkerungsanteilen.

**Schmidgaden:**

- Die positive Entwicklung von Schmidgaden ist auf einen Geburtenüberschuss zurückzuführen.
- In der Altersgruppe der über 65-jährigen verzeichnet die Gemeinde Schmidgaden mit 54 % den höchsten Zuwachs, d.h. jeder achte Einwohner war 2001 über 65 Jahre alt.

**Trausnitz:**

- Die Gemeinde Trausnitz weist eine stagnierende jährliche Entwicklung von 0,35 % auf und einen Rückgang des Bevölkerungsanteils der 18 – 65-jährigen (-3 %).

Die Städte Vohenstrauß, Pleystein und Waidhaus sowie die Gemeinden Leuchtenberg, Tännesberg, Moosbach und Eslarn gehören zum östlichen Teil des Mittelbereiches Weiden i.d. OPf.

**Vohenstrauß:**

- Das mögliche Mittelzentrum konnte den negativen Natalitätssaldo durch einen Wanderungsüberschuss ausgleichen, was insgesamt zu einem niedrigen Bevölkerungswachstum von 4 % führte.
- Der Rückgang beim Anteil der mittleren Bevölkerungsgruppe liegt bei 1 %.

**Pleystein:**

- Das Kleinzentrum Pleystein zeigt Abwanderungstendenzen, die durch den positiven natürlichen Saldo nicht kompensiert werden konnten.
- Mit dem negativen Wanderungssaldo ist ein Rückgang am Anteil der 18 – 65-jährigen um 4 % einher gegangen.

**Waidhaus:**

- Das Kleinzentrum verzeichnet bei der Gruppe der unter 18-jährigen einen Rückgang von 13 %.

- Insgesamt konnte Waidhaus ein Wachstum von 4 % verzeichnen.

**Eslarn:**

- Das Kleinzentrum hatte von 1991 bis 2001 einen Bevölkerungsrückgang von 3 % bei den 0 – 65-jährigen zu verzeichnen.
- Es besteht ein negativer natürlicher, als auch ein negativer Wanderungssaldo.

**Tännesberg und Moosbach:**

- Die Gemeinden weisen Abwanderungen, verbunden mit einem Verlust an der Altersgruppe der 0 – 65-jährigen auf.
- Die Gemeinde Tännesberg weist einen Bevölkerungsrückgang von 3 % und die Gemeinde Moosbach einen Rückgang von 5 % auf.

#### **4.5.2 Siedlungsstrukturelle Merkmale**

Auf Grundlage der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, der Strukturdaten der Bevölkerungsentwicklung sowie der Lage der Siedlungsflächen im Untersuchungsraum wurden die siedlungsstrukturellen Merkmale im Mikroportal in Karte II 4/1 zusammenfassend dargestellt.

Der Bereich im Westen des Untersuchungsraumes wird vorrangig durch die Entwicklung der Siedlungsflächen im Oberzentrum Amberg und dem Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg bestimmt. Fließende Übergänge der Siedlungsbereiche gibt es im Osten, Südosten und Südwesten der Stadt Amberg und ihrer Nachbargemeinden Kümmersbruck und Poppenricht. Derzeitige Planungsideen zu einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ursensollen können in diesem Bereich ebenfalls zur Überschreitung der Stadtgrenze führen. Die Planungsideen der Stadt Amberg zur weiteren Entwicklung ihrer Gewerbegebietsflächen stehen in einem engen Dialog mit den Nachbargemeinden und können stichpunktartig wie folgt zusammengefasst werden:

- Strukturierung eines neuen siedlungsstrukturellen Ordnungsgerüsts über Ausbau, Verlegung und Verknüpfung der B 299/B 85. In diesem Zusammenhang wird auch der Ausbau eines interkommunalen Gewerbegebietes mit Ursensollen angedacht.
- Überlegungen zur Verknüpfung gewerblicher Standorte (Siemens/Fa. Gramer) mit einer Neuentwicklung von Wohngebieten – Stadt der kurzen Wege – werden angedacht.
- Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe sind innerhalb der Stadt vorhanden.
- Interkommunale Kooperation bzgl. Siedlungsentwicklung mit Kümmersbruck, Ursensollen, Poppenricht vorgesehen.

Damit greift die Stadt Amberg die Ziele der Landes- und Regionalplanung, die von einer verstärkten Kooperation der Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich Amberg ausgehen, hinsichtlich ihrer zukünftigen Siedlungsentwicklung bereits auf.

Insbesondere in der jüngeren Vergangenheit konnte das Unterzentrum Kümmersbruck starke Wachstumsimpulse verzeichnen, so dass die derzeitige Entwicklung eher von Konsolidierung als von weiterem Ausbau bestimmt wird. Ein Rahmenkonzept zur weiteren Entwicklung Kümmersbrucks soll vordringlich Maßnahmen eines qualitativen Ausbaus aufzeigen. Lediglich am Ortsteil Theuern, der südlich von der Autobahn liegt, soll ein großflächiger Ausbau der Gewerbeflächen erfolgen. Diese Entwicklung bedarf jedoch einer engen Abstimmung mit der Gemeinde Ebermannsdorf, da hier eine weitere Wohnbauflächenentwicklung in Richtung Theuern erfolgen soll.

Das Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg weist ebenfalls eine starke Siedlungsflächenausdehnung auf, die schwerpunktmäßig von einer starken Konzentration geprägt ist. Mit der Auflassung der Maxhütte steht in Sulzbach-Rosenberg zukünftig die Wiedernutzung der ehemals industriell-gewerblich genutzten Flächen im Fokus der zukünftigen Entwicklung. Die gewünschte Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten hat hier bereits Tradition.

In Ursensollen, das als nicht zentraler Ort durch seine ländliche Struktur geprägt ist, wird zur Zeit der Flächennutzungsplan mit dem Ziel einer gewerblichen Entwicklung an der Autobahnausfahrt fortgeschrieben. Die eigenen kommunalen Entwicklungsabsichten sind dabei im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung

zwingend mit den Planungsabsichten der Stadt Amberg im grenzübergreifenden Bereich abzustimmen.

Die Gemeinden Illschwang, Birgland, Kastl, Ebermannsdorf und Freudenberg, vollziehen bislang eine in siedlungsstruktureller Hinsicht vom Oberzentrum Amberg weitgehend unabhängige Entwicklung.

Die Gewerbeflächenentwicklung am Standort Schaffhof I und II der Gemeinde Ebermannsdorf stellt eine Siedlungsentwicklung dar, bei der die Standortvorteile eines BAB-Anchlusses für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde genutzt wurden. Ebermannsdorf zeichnet sich durch eine klare räumliche Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten in zwei Ortsteilen aus. Demgegenüber verteilt sich die Entwicklung der Siedlungsbereiche in den Gemeinden Freudenberg, Fensterbach und Schmidgaden auf eine Vielzahl von Ortsteilen. Zum Teil historisch bedingt, die Gemeinde Fensterbach wurde im Jahre 1971 neu gebildet – erfolgt hier die Siedlungsentwicklung nicht eindeutig auf einen Hauptort konzentriert – sondern breit gestreut auf viele Ortsteile. In Fensterbach reihen sich die Ortsteile Högling, Jeding, Wolfring, Knölling und Dürnsricht wie Perlen aneinander. Ein Ortsteil Fensterbach existiert nicht. In Schmidgaden stellen sowohl der Hauptort Schmidgaden als auch der Ortsteil Trisching zwei multifunktional ausgerichtete und nahezu gleichgroße Ortsteile dar. In Freudenberg haben sich die Ortsteile Freudenberg, Lintach und Aschach nahezu gleich stark entwickelt. In der Abbildung ist der Bereich um die drei Gemeinden als kleinteilig organisierter Siedlungsraum mit Zersiedlungstendenzen dargestellt. Eine gemeinsam abgestimmte und auf einen räumlichen Schwerpunkt ausgerichtete Entwicklung sollte hier im Mittelpunkt der zukünftigen Überlegungen stehen. Dies wird auch von den Gemeinden gesehen, die Bereitschaft zur interkommunalen Zusammenarbeit wurde bereits signalisiert.

Die zentralen Orte Nabburg und Pfreimd sind im Hinblick auf ihre Siedlungsstruktur durch eine Konzentration der Siedlungsflächen auf den Hauptort geprägt. Aufgrund der engen Tallage an der Naab und die parallel zum Fluss geführte BAB 93 ist hier von einer lagebedingten Einschränkung der siedlungsstrukturellen Entwicklungsfähigkeit aus zu gehen. Beide Gemeinden sehen daher ihre zukünftige Siedlungsentwicklung vordringlich in einer weiteren qualitätvollen Entwicklung ihrer Innenbereiche.

Das Kleinzentrum Wernberg-Köblitz zeichnet sich durch seine Struktur als Doppelort aus. Zwischen den beiden Hauptorten besteht keine räumliche Verknüpfung. Die Lage eines großflächigen Gewerbe- und Industriestandortes im Schnittpunkt der beiden Autobahnen A 93 und A 6 ist als gut zu bezeichnen. Das Gebiet ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die gewerbliche Entwicklung eingestuft und bietet weitere Möglichkeiten der flächenmäßigen Ausdehnung. Innerhalb des Gebietes zeigen sich zeitbedingte Überlastungen der internen Verkehrserschließung, eine Verbesserung der Situation kann gleichzeitig mit der Weiterentwicklung des Gebietes gekoppelt werden.

Der Siedlungsbereich östlich der A 93 zeichnet sich durch eine weitgehend harmonische Siedlungsentwicklung aus. Der Ausbau der Hauptorte stand in allen Gemeinden, Märkten und Städten bislang im Vordergrund der Siedlungsplanungen. Die Lage der zukünftigen Autobahnausfahrten führt bei den einzelnen Gemeinden zu Überlegungen die in Richtung Gewerbegebietsentwicklung an den Autobahnausfahrten führen. Die Gewerbeflächen in Vohenstrauß und Waidhaus sind im Regionalplan als gewerbliche Vorbehaltsgebiete gekennzeichnet. Hier sollte auch der Schwerpunkt der zukünftigen Gewerbegebietsentwicklung liegen. Um einer Zersiedlung vorzubeugen, sollte im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine interkommunale Abstimmung der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung zwischen Vohenstrauß, Waidhaus, Eslarn, Pleystein, Moosbach, Leuchtenberg, Tannesberg, Trausnitz und Wernberg-Köblitz herbeigeführt werden.

Wie im Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) bereits dargelegt, nimmt der Markt Waidhaus durch seine unmittelbare Grenzlage eine Sonderstellung ein. Die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung ist hier auch im Zusammenhang mit der tschechischen Nachbarstadt Rozvadov zu führen.

### 4.5.3 Erhebung des Gewerbeflächenbestandes im Untersuchungsraum

Abb. II 4/7: Neuzeitliches Gewerbe- und Industriegebiet



Quelle: [www.wernberg-koeblitz.de](http://www.wernberg-koeblitz.de)

Insgesamt sind die neuen Gewerbe- und Industriegebiete im Untersuchungsraum vornehmlich durch folgende Merkmale charakterisiert:

- Verkehrsgünstige Lage, die überwiegend Kfz-orientiert ist
- Lage der Gebiete im Außenbereich
- Uniforme Gestalt ohne hohe bauliche Identifikation
- Identifikation der Gewerbegebiete vorwiegend durch Firmenstandort

Eine eindeutige Zuordnung eines Gewerbegebietes aufgrund seines städtebaulichen Erscheinungsbildes ist danach nur noch in wenigen Fällen möglich.

In Tabelle II 4/5 ist die Größe der bestehenden Gewerbeflächen für jede Gemeinde im Untersuchungsraum dargestellt. Hierbei wird unterschieden in bereits bebaute Flächen und Leerbauf Flächen. Die Größenangaben wurden den Fragebögen, dem Raumordnungskataster und dem SISBY (Standortinformationssystem Bayern:

www.sisby.de) entnommen. Die Bezeichnung Leerbauflächen bezieht sich auf unbebaute, planungsrechtlich ausgewiesene Flächen.

**Tab. II 4/5: Gewerbeflächen im Mikroportal**

Gemeinde	Bauflächen GI / GE in ha			
	Bestand	Bebaut	Leerbau	BAB-Anschluss Entfernung in km
St Amberg	315,4	290,6	24,8	4 - 12
Gde Birgland	9,2	3,2	6	1 - 10
Gde Ebermannsdorf	36	26,6	9,4	0 bzw. 1
M Eslarn	18,5	8,5	10	10
Gde Fensterbach	14,9	12,5	2,4	5
Gde Freudenberg	3,0	2,0	1,0	8
Gde Illschwang	3,7	1	2,7	3
M Kastl	2,4	1,8	0,6	10
Gde Kümmersbruck	32,1	28,0	4,1	0
M Leuchtenberg	2	0	2	0
M Moosbach	10	1,8	8,2	0 bzw. 2
St Nabburg	15,5	14,6	0,6	0
St Pfreimd	24,4	19	5,4	0 - 1
St Pleystein	3	0,2	2,8	0 - 3
Gde Schmidgaden	13,5	6,9	6,6	7
Gde Stulln	9	5,5	3,5	5
St Sulzbach-Rosenberg	288		4,4	11 - 15
M Tännesberg	9	1	8	12
Gde Trausnitz				
Gde Ursensollen	3,5	2,5	1	1
St Vohenstrauß	26,7	21,5	5,2	0
M Waidhaus	21,5	11,5	10	0
M Wernberg-Köblitz	26,3	21	5,3	0

Quelle: Fragebogen, ROK, SISBY (Stand: 09.2003)

Aufgrund des Verhältnisses der bestehenden bebauten Gewerbeflächen zu den Leerbauflächen können im Untersuchungsraum folgende Rückschlüsse gezogen werden:

Im gesamten Untersuchungsraum liegt ein Flächenverhältnis von rund 760 ha bebauten Gewerbefläche zu ca. 125 ha Leerbauflächen vor.

Amberg und Sulzbach-Rosenberg stellen die bedeutenden Gewerbestandorte im Untersuchungsraum dar. Der Anteil an Leerbauflächen ist in beiden Städten gering, so dass der derzeitige Handlungsspielraum für Neuansiedlungen als eingeschränkt zu betrachten ist, zumal sich die 24,4 ha Leerbauflächen in Amberg auf 13 Standorte innerhalb des Stadtgebietes verteilen.

Den nächst bedeutenden Gewerbestandort aufgrund der Flächengröße stellt die Gemeinde Ebermannsdorf. Bei einer Gesamtfläche von 36 ha, sind derzeit 9,4 ha unbebaut.

Die zentralen Orte Nabburg, Pfreimd, Wernberg-Köblitz, Vohenstrauß, Waidhaus und Eslarn weisen eine Gewerbegebietsfläche auf, die zwischen 15,5 ha in Nabburg und 26,7 ha in Vohenstrauß liegt. Den höchsten Anteil unbebauter Flächen weisen Waidhaus und Eslarn jeweils mit 10 ha auf. Die derzeitigen Handlungsspielräume für eine gewerbliche Entwicklung liegen in den anderen Gemeinden bei jeweils ca. 5 ha. Der Handlungsspielraum in Nabburg ist mit 0,6 ha Fläche derzeit als sehr gering einzustufen.

Der Gewerbeflächenanteil in den nicht zentralen Orten liegt bei maximal 10 ha. Auffällig ist hier, dass der Anteil der unbebauten Flächen, den Anteil der bebauten Flächen übersteigt. Ausnahmen liegen lediglich in Kastl, Ursensollen und Stulln vor, hier liegt der Anteil der bebauten Flächen über dem Anteil der unbebauten Flächen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung in Ursensollen ist jedoch die Ausweisung einer 30 ha großen Gewerbegebietsfläche in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss vorgesehen.

Zur Verdeutlichung der Gewerbeflächensituation im Untersuchungsraum sind in Karte II 4/2 der Anteil der Gewerbeflächen in den einzelnen Gemeinden nach Größenklassen dargestellt.

Karte II 4/3 zeigt das Verhältnis der bebauten zu den unbebauten Gewerbeflächen auf Gemeindeebene.

In Karte II 4/4 ist die Lage der Gewerbegebietsflächen innerhalb der einzelnen Gemeinden dargestellt. Aufgrund der Vielzahl der gewerblichen Standorte in der Stadt Amberg wird hier nur die Lage der großflächigen Standorte gezeigt. Über die Darstellung der bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen hinaus sind in dieser Karte auch die Standorte gekennzeichnet, für die bereits konkrete Planungsabsichten vorliegen. Es handelt sich hierbei um die geplanten Gewerbegebiete in Amberg, Ursensollen und Kümmerbruck/Ortsteil Theuern. Sowohl in Kümmerbruck als auch in Ursensollen wird eine Flächengröße von ca. 30 ha angestrebt. Die Größe eines interkommunalen Gewerbegebietes zwischen Amberg und Ursensollen wird ebenfalls in einer Größenordnung von ca. 35 ha liegen. Weitere Flächengrößen sind derzeit nicht bekannt.

Eine Konzeption für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung im Untersuchungsraum muss sich an neuesten Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf orientieren.

Fachliche Hilfestellung kann hierbei eine Studie von Prof. Bernd Mielke, Universität Dortmund bieten. Die Studie wurde im Auftrag der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen erstellt und im Jahr 2002 abgeschlossen (INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN, 2001). Ergebnisse, die für den Untersuchungsraum von besonderem Interesse sind, werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt:

- Untersuchungen in NRW haben gezeigt, dass das Defizit beim Gewerbeflächenangebot weniger im quantitativen Bereich, sondern im qualitativen Bereich liegt.

- Die Standortanforderungen an Gewerbeflächen sind abhängig von der Branchenstruktur der Unternehmen.
- Den differenzierter werdenden Anforderungen der Unternehmen muss mit einem entsprechend vielfältigen regionalen Gewerbeflächenangebot Rechnung getragen werden.
- Sowohl Neuplanungen als auch die Weiterentwicklung bestehender Standorte ist notwendig.
- Für folgende Standorte zeichnet sich derzeit ein Bedeutungszuwachs ab:
  - Urbane Standorte
  - Standorte mit besonderer Ausrichtung/höhere Qualitätsstandards
  - Regionalbedeutsame Standorte (i.d.R. großflächige, meist interkommunal entwickelte Standorte)
  - Logistikstandorte
- Einbettung der Gewerbeflächenpolitik in eine Regionalentwicklungsstrategie.

**Karte II 4/2: Mikroportal - Gewerbeflächen in den Kommunen nach Größenklassen**

**Karte II 4/3: Mikroportal - Gewerbeflächen: Verhältnis bebaut/unbebaut**

**Karte II 4/4: Mikroportal - Lage der Gewerbegebietsflächen**

#### 4.5.4 Wohnbauflächen im Untersuchungsraum

Da die Wirtschaftsstruktur einer Gemeinde nicht losgelöst von der Wohnentwicklung betrachtet werden kann, werden neben den Gewerbeflächen auch die im FNP ausgewiesenen und noch nicht bebauten Wohnbauflächen in die Untersuchung mit aufgenommen.

Im Rahmen der Fragebogenaktion im April 2003 gaben die Gemeinden die Flächengrößen der unbebauten Wohnbauflächen an.

Zur Beurteilung der Situation wird in Abhängigkeit zur erfolgten Bevölkerungsentwicklung hochgerechnet wie viele neue Einwohner auf den bereits ausgewiesenen Flächen aufgenommen werden könnten. Hierzu wurden unterschiedliche Dichtewerte zugrunde gelegt.

Im Untersuchungsraum wird von folgenden Dichtewerten ausgegangen:

- Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung (Siedlungstyp 1: Dichtewert 55 EW/ha)
- Kleinzentren und Unterzentren (Siedlungstyp 2: Dichtewert 63 EW/ha)
- Mögliche Mittelzentren als auch Oberzentren (Siedlungstyp 3: Dichtewert 76 EW/ha)

Aufgrund der erhobenen Handlungsspielräume für die Funktion Wohnen stellt sich die derzeitige Situation im Untersuchungsraum wie folgt dar:

Unter Zugrundelegung einer theoretischen 50 %-igen Verfügbarkeit der Flächenreserven für Wohnen sind bereits Entwicklungsflächen für ca. 14.300 Einwohner innerhalb des Untersuchungsraumes vorhanden, die kurz- und mittelfristig in Anspruch genommen werden können. Die Verteilung der potenziellen Einwohner auf die einzelnen Gemeinden geht aus Tab. II 4/6 hervor.

Tab. II 4/6: Mögliche Einwohnerzuwächse

Gemeinde	Wohnbauflächen bei 50 %-iger Verfügbarkeit	Wert in EW/ha	Bevölkerungsentwicklung 2001 - 2011	Möglicher EW-Zuwachs bei 50 %-iger Verfügbarkeit
St Amberg (OZ, Typ 3)	57,5	76	1 105	4 370
Gde Birgland (Typ 1)	10	55	145	550
Gde Ebermannsdorf (Typ 1)	3	55	398	165
M Eslarn (KIZ, Typ 2)	4	63	-89	252
Gde Fensterbach (Typ 1)	keine Angabe	55	19	
Gde Freudenberg (Typ 1)	4	55	441	220
Gde Illschwang (Typ 1)	1	55	383	55
M Kastl (KIZ, Typ 2)	1,75	63	-44	110
Gde Kümmersbruck (UZ, Typ 2)	9,5	63	2 232	599
M Leuchtenberg (Typ 1)	15	55	7	825
M Moosbach (Typ 1)	6	55	-143	330
St Nabburg (mMZ, Typ 3)	4	76	93	304
St Pfreimd (KIZ, Typ 2)	2,5	63	295	158
St Pleystein (KIZ, Typ 2)	1	63	-13	63
Gde Schmidgaden (Typ 1)	15	55	295	825
Gde Stulln (Typ 1)	0,6	55	329	33
St Sulzbach-Rosenberg (MZ, Typ 3)	30,7	76	2 180	2 333
M Tännesberg (Typ 1)	35	55	-50	1 925
Gde Trausnitz (Typ 1)	1	55	36	55
Gde Ursensollen (Typ 1)	0,5	55	437	28
St Vohenstrauß (mMZ, Typ 3)	4,2	76	343	319
M Waidhaus (KIZ, Typ 2)	1,5	63	112	95
M Wernberg-Köblitz (KIZ, Typ 2)	10,5	63	70	662

Quelle: Angaben der Städte/Gemeinden und eigene Berechnung

Zur Beurteilung der potenziellen Entwicklungswerte und der damit verbundenen Handlungsmöglichkeiten der einzelnen Städte und Gemeinden wurde folgender Verhältniswert berechnet:

Relation der tatsächlich verlaufenden Bevölkerungsentwicklung in dem Zeitraum 2001 bis 2011 (unter Annahme linearer Fortführung der Entwicklung 1991 - 2001) zu den potenziell realisierbaren Einwohnerzuwächsen auf den vorhandenen Flächenreserven bei einer 50 %-Verfügbarkeit.

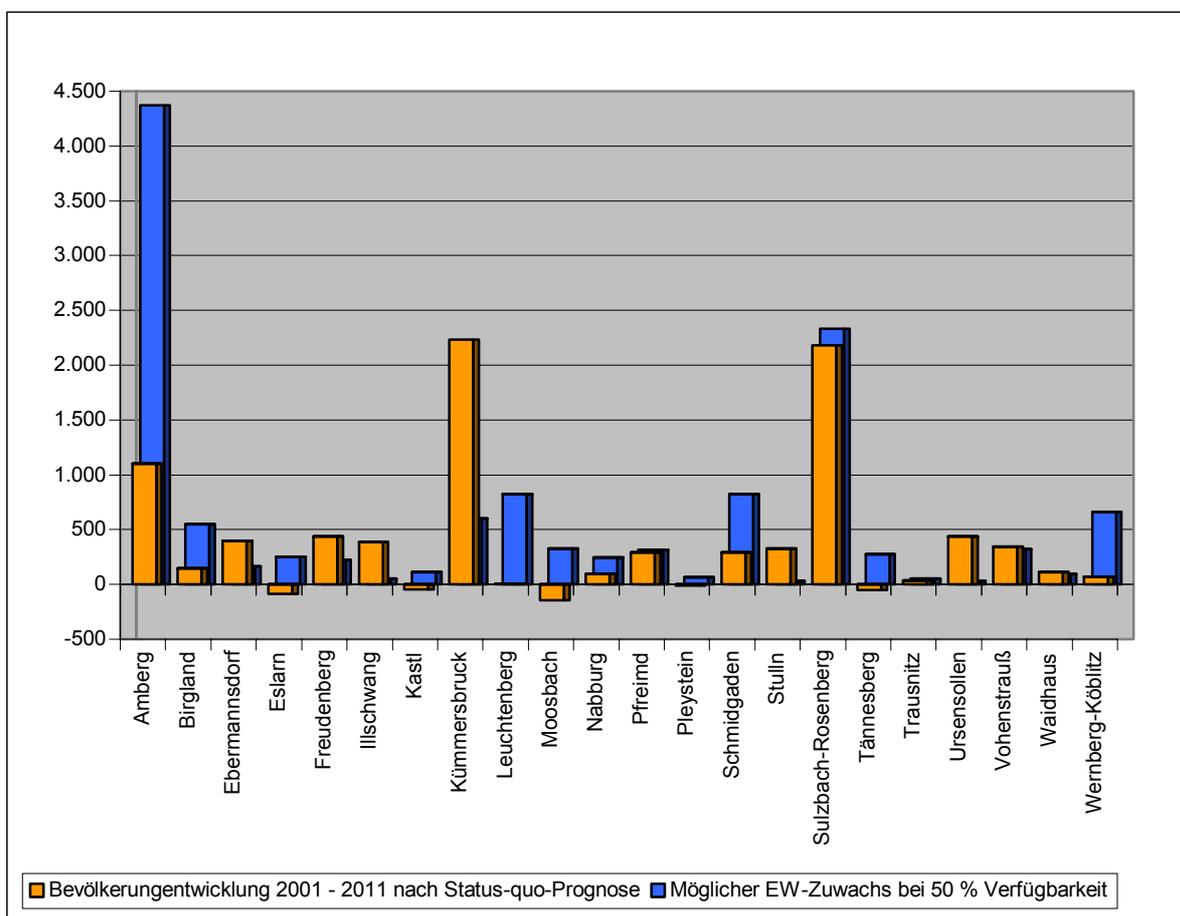
Hierbei zeigt sich, dass bei den Gemeinden Ebermannsdorf, Freudenberg, Illschwang, Stulln, Ursensollen, Kümmersbruck und dem Markt Waidhaus als auch in der Stadt Pfreimd das Verhältnis kleiner als 1 : 1 ist. Somit müssten diese Gemeinden in den nächsten zehn Jahren noch weitere Flächen ausweisen, um den Bedarf decken zu können. Bei der Stadt Sulzbach-Rosenberg und der Stadt Vohenstrauß besteht ein Verhältnis von 1 : 1. Beim Markt Wernberg-Köblitz übersteigt das Angebot an Reserveflächen die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung um das 9-fache. Die Stadt Amberg hält viermal so viele Flächen und die Stadt Nabburg drei-

mal so viele Flächen, als voraussichtlich nachgefragt werden, bereit. In der Gemeinde Birgland sind mehr als viermal so viele Wohnbauflächen, in der Gemeinde Schmidgaden dreimal so viele und in der Gemeinde Leuchtenberg gar das 100ste an Wohnbauflächen vorgesehen als der entstehende Bedarf bei o.a. Voraussetzungen.

In den Gemeinden Eslarn, Kastl, Moosbach, Tännesberg und der Stadt Pleystein wird gemäß der Status-quo-Prognose von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen. Es werden jedoch Flächen für bis zu 1.925 Einwohner im Markt Tännesberg vorgehalten.

Abbildung II 4/8 ermöglicht eine plakative Übersicht der Verhältnisse von voraussichtlicher Bevölkerungsentwicklung zu den potenziellen Kapazitäten.

**Abb. II 4/8: Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung zu möglichen Einwohnerzuwächsen**



Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt scheint es notwendig, im Untersuchungsraum über die reine Angebotsplanung hinaus die gemeindliche Entwicklung tatsächlich zu steuern. Die Inanspruchnahme von Freiflächen zur Bereitstellung von Bauland sollte im Rahmen einer Baulandstrategie erfolgen, die soziale, ökologische, städtebauliche und ökonomische Ziele gleichermaßen verfolgt.

In diesem Zusammenhang empfiehlt es sich, die Flächenverfügbarkeiten in den Flächennutzungsplänen der jeweiligen Gemeinden hinsichtlich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu prüfen. Grundsätzlich ist der Innenentwicklung der Vorrang vor einer Neuinanspruchnahme von Landschaft für Siedlungszwecke ein zu räumen. Das heißt, dass bestehende innerörtliche Baupotenziale wie leerstehende Bausubstanz, Baulücken und Brachen aus zu nutzen sind. Somit ist vor einer Neuausweisung generell der Frage nach zu gehen, welche Potenziale bereits im Siedlungsbestand vorhanden sind.

## 4.6 Zusammenfassung und Ausblick

Die Bevölkerungsverteilung und ihre Entwicklung im Raum bestimmen die räumlichen Voraussetzungen verschiedenster Lebensvollzüge ebenso wie die wirtschaftlichen Faktoren, im Gegenzug ist sie auch als Folge der räumlichen Verortungen zu betrachten.

### Bevölkerung im Makroportal

- Es ist davon aus zu gehen, dass die Oberpfalz-Nord im regionalen Vergleich 15 Jahre nach der EU-Osterweiterung einen der niedrigsten Migrantenbestände zu verzeichnen hat (ifo-Institut).

Bis 2010 ist in der Region von einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung aus zu gehen, von 2010 bis 2020 ist mit einem Rückgang von 1,2 %-Punkten an der Bevölkerung zu rechnen. Des Weiteren ist von einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung aus zu gehen.

- Ein langfristig angelegter Vergleich der Bevölkerungsdynamik (1970-2001) der einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte zeigt eine Verschiebung der Siedlungsstrukturgewichte. Zwar haben die Städte Amberg und Weiden i.d. Opf. seit 1987 einen relativen Zugewinn von ca. 4 und 2 %-Punkten zu verzeichnen, haben jedoch seit 1970 um 8 %-Punkte an relativer Bedeutung verloren.

Der hohe relative Zugewinn (1987-2001) der Landkreise Amberg-Sulzbach (15 %), Neustadt a.d. Waldnaab (10 %) und Schwandorf (10 %) verteilt sich unterschiedlich auf die einzelnen Gebietskategorien. Der Landkreis Tirschenreuth konnte durch seinen relativen Zugewinn von ca. 2,5 % den Bevölkerungsverlust seit 1970 (4,7 %) nicht kompensieren.

- Eine Fortentwicklung der sich abzeichnenden Trends der Verteilung und Entwicklung der Bevölkerung wird zukünftig problematische Entwicklungen in der Raumstruktur nach sich ziehen.
  - In den Räumen mit tendenziell positiver Bevölkerungsentwicklung (Amberg-Sulzbach, Weiden und Teilräume Schwandorf) führt die fortlaufende Stadt-Umlandwanderung dazu, dass städtebauliche Missstände durch Leerstände in den Innenbereichen und Randlagen der Städte und Gemeinden verstärkt

werden. Die Zersiedelung schreitet fort, die Siedlungs- und Verkehrsflächen werden weiterhin kontinuierlich wachsen. Der Mobilitätsaufwand erhöht sich weiterhin.

- Der Raum Tirschenreuth hingegen zeigt eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. Durch Betriebsstilllegungen sind Strukturprobleme entstanden. Der vorwiegend ländlich strukturierte Raum ist in besonderem Maße durch den agrarstrukturellen Wandel betroffen. Deutliche Problemfelder sind hier das Offenlassen der historischen landwirtschaftlichen Gebäude und in der Folge die Verödung traditioneller Ortskerne.
- Die ländlich strukturierten Grenzlandgemeinden der östlichen Teile der Landkreise Neustadt a.d. Waldnaab und Schwandorf sind von Abwanderungen gezeichnet und im Zusammenhang mit dem voranschreitenden Überalterungsprozess sind Versorgungseinrichtungen aufgrund des Mangels an Auslastung gefährdet.
- Leerstand, Zerfall und Abriss in den von Abwanderung gekennzeichneten Bereichen führen mittelfristig zu einem Verlust der traditionellen Strukturen und der nach innen und außen wirkenden Identität. Nicht alles, was erhaltenswerte regionstypische Siedlungsbilder ausmacht, kann durch restriktive Maßnahmen gesichert werden. Hier bedarf es kreativer Konzeptionen, um das gebaute Erbe über seine (neuen) Funktionen zu erhalten.

### **Siedlungsstruktur im Makroportal**

- Im Bereich der Stadt Amberg ist die Siedlungsentwicklung teilweise bereits an ihre Grenzen gestoßen. So sind die Übergänge zu den unmittelbaren Nachbargemeinden Poppenricht und Kümmerbruck bereits fließend. Dieses Phänomen ist im Bereich der Stadt Weiden i.d. Opf. noch nicht vorhanden.
- Von den Anrainergemeinden der BAB 93 werden derzeit ca. 260 ha Gewerbe- und Industrieflächen angeboten, die sich auf 75 Einzelflächen verteilen. Großflächige Gebiete über 10 ha liegen lediglich in Weiden i.d. Opf., Schwandorf, Wackersdorf, Windischeschenbach und Altenstadt vor. Über die Hälfte der Flächen befinden sich in einer Entfernung zum BAB-Anschluss von weniger als 2 km und verfügen somit über eine verkehrsgünstige Lage.
- Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) sind gewerbliche Vorbehaltsflächen dargestellt (ohne Verbindlichkeit), die der Konzentration einer gewerblichen Siedlungsentwicklung dienen sollen. Es handelt sich hierbei um 6 Standorte (Untzentrum Mitterteich, Mittelzentrum Tirschenreuth, mögliches Mittelzentrum Vohenstrauß, Kleinzentrum Waidhaus, Kleinzentrum Wernberg-Köblitz, gemeinsames mögliches Mittelzentrum Eschenbach – Grafenwöhr – Pressath), die insgesamt eine Fläche von rund 150 ha umfassen.
- Die militärischen Übungsgelände (Grafenwöhr und Hohenfels) wirken sich aufgrund ihrer Barrierewirkung, das induzierte Verkehrsaufkommen und den militärischen Übungsbetrieb auf die siedlungsstrukturelle Entwicklungsfähigkeit

der sie umgebenden Gemeinden in erheblichem Maße aus.

- In allen Teilen der Region sind traditionelle Hauslandschaften und Siedlungsformen vor zu finden, die aufgrund ihrer Bedeutung für das nach innen und außen wirkende Image einer langfristigen Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung bedürfen.
- Ein weiteres bedeutendes Charakteristikum der Region sind die altindustrialisierten Standorte (Stahlstandort Sulzbach-Rosenberg, Produktionsgebäude der Glas- und Porzellanindustrie in den Landkreisen Tirschenreuth, Neustadt a.d. Waldnaab, Amberg-Sulzbach sowie in den kreisfreien Städten Amberg und Weiden i.d. Opf.). Den Möglichkeiten einer Wiedernutzung ist hier der gleiche Stellenwert ein zu räumen wie der Suche nach neuen Standorten für eine gewerblich-industrielle Nutzung.

### **Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsstruktur im Mikroportal**

- Der Bereich im Westen des Untersuchungsraumes wird vorrangig durch die Entwicklung der Siedlungsflächen im Oberzentrum Amberg (1991 bis 2001: stagnierende Bevölkerungsentwicklung, 22 % des Wanderungsgewinns aller Mikroportalsgemeinden) und dem Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg bestimmt. Fließende Übergänge der Siedlungsbereiche gibt es im Osten, Südosten und Südwesten der Stadt Amberg und ihrer Nachbargemeinden Kümmerbruck und Poppenricht. Mit den derzeitigen Planungsideen greift die Stadt Amberg die Ziele der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich einer verstärkten Stadt-Umland Kooperation auf.
- Das Unterzentrum Kümmerbruck konnte in jüngerer Vergangenheit starke Wachstumsimpulse verzeichnen (1991 bis 2001: höchster Bevölkerungsgewinn von 22 %, 21 % des Wanderungsgewinns des Mikroportals), so dass die derzeitige Entwicklung eher von Konsolidierung als von weiterem Ausbau bestimmt wird. Lediglich am Ortsteil Theuern soll ein großflächiger Ausbau der Gewerbeflächen erfolgen.
- Das Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg weist ebenfalls eine starke Siedlungsflächenausdehnung auf (1991 bis 2001: 34 % des absoluten Wanderungsgewinns der Mikroportalsgemeinden), die schwerpunktmäßig von einer Konzentration geprägt ist.
- In Ursensollen (mit 49 EW/qkm geringste Dichte aller Stadt-Umlandgemeinden) wird zur Zeit der Flächennutzungsplan mit dem Ziel einer gewerblichen Entwicklung an der Autobahnausfahrt fortgeschrieben.

Die Gemeinden Illschwang, Birgland, Kastl, Ebermannsdorf und Freudenberg vollziehen bislang eine vom Oberzentrum weitgehend unabhängige Entwicklung.

- Ebermannsdorf zeichnet sich durch eine klare räumliche Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten in zwei Ortsteilen aus. Die Gewerbeflächenentwicklung am Standort Schafhof I und II stellt eine Entwicklung dar, die die Standortvorteile eines BAB-Anschlusses nutzt (1993 bis 2001: Anstieg des Anteils der erwerbstä-

tigen Bevölkerung um 17 %)

- Die Entwicklung der Siedlungsbereiche in den Gemeinden Freudenberg, Fensterbach und Schmidgaden (1991 bis 2001: positive Entwicklung beruht auf Geburtenüberschuss) verteilt sich auf mehrere Ortsteile. Eine gemeinsam abgestimmte und auf einen räumlichen Schwerpunkt ausgerichtete Entwicklung sollte hier im Mittelpunkt der zukünftigen Überlegungen stehen.
- Die zentralen Orte Nabburg und Pfreimd (1991 bis 2001: stagnierende Bevölkerungsentwicklung, der natürliche Saldo beträgt ca. 60 %) sind durch eine Konzentration auf den Hauptort geprägt. Die Gemeinden sehen ihre zukünftige Siedlungsentwicklung vordringlich in einer weiteren qualitätsvollen Entwicklung.
- Das Kleinzentrum Wernberg-Köblitz (1991 bis 2001: stagnative Entwicklung, Abwanderungen konnten durch den positiven natürlichen Saldo kompensiert werden) zeichnet sich durch einen Doppelort ohne räumliche Verknüpfung aus. Die Lage eines großflächigen Gewerbe- und Industriestandortes im Schnittpunkt der beiden Autobahnen A 93 und A 6 ist als gut zu bezeichnen.
- Der Siedlungsbereich östlich der A 93 ist durch einen weitgehend harmonischen Ausbau der Hauptorte gekennzeichnet. Die Gewerbeflächen in Vohenstrauß (1991 bis 2001: niedriges Bevölkerungswachstum von 4 % durch Wanderungsüberschuss) und Waidhaus sind im Regionalplan als gewerbliche Vorbehaltsgebiete gekennzeichnet. Der Markt Waidhaus nimmt durch seine unmittelbare Grenzlage eine Sonderstellung ein.

### **Gewerbeflächenbestand**

- Eine eindeutige Zuordnung eines Gewerbegebietes aufgrund seines städtebaulichen Erscheinungsbildes ist nur noch in wenigen Fällen möglich. Insgesamt sind die neuen Gewerbe- und Industriegebiete im Untersuchungsraum vornehmlich durch folgende Merkmale charakterisiert:

Verkehrsgünstige Lage, Lage der Gebiete im Außenbereich, uniforme Gestalt ohne hohe bauliche Identifikation, Identifikation der Gewerbegebiete vorwiegend durch Firmenstandort.

Im gesamten Mikroportal liegt ein Flächenverhältnis von rund 760 ha bebauter Gewerbefläche zu ca. 125 ha Leerbauflächen vor (vgl. Karte II 4/2 und Karte II 4/3):

- Amberg und Sulzbach-Rosenberg stellen die bedeutenden Gewerbebestandorte im Untersuchungsraum dar. Der Anteil der Leerbauflächen ist in beiden Städten gering. In Amberg verteilen sich 24,4 ha Leerbauflächen auf 13 Standorte.
- In der Gemeinde Ebermannsdorf beträgt die Gesamtfläche 36 ha, davon sind ca. 9,4 ha unbebaut.
- In den zentralen Orten Nabburg, Pfreimd, Wernberg-Köblitz, Vohenstrauß, Waidhaus und Eslarn weisen die Gewerbegebietsflächen zwischen 15,5 ha

(Nabburg) und 26,7 ha (Vohenstrauß) auf. Den höchsten Anteil unbebauter Flächen weisen Waidhaus und Eslarn mit ca. 10 ha auf.

- Der Gewerbeflächenanteil in den nicht zentralen Orten liegt bei maximal 10 ha.
- Konkrete Planungsabsichten bestehen für Gewerbegebiete in Amberg, Ursensollen und Kümmersbruck/Ortsteil Theuern (vgl. Karte II 4/4)

Eine Konzeption für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung muss sich an folgenden Erkenntnissen und Entwicklungen orientieren:

- Die Standortanforderungen an Gewerbeflächen sind abhängig von der Branchenstruktur der Unternehmen.
- Den differenzierter werdenden Anforderungen der Unternehmen muss mit einem entsprechend vielfältigen regionalen Gewerbeflächenangebot Rechnung getragen werden.
- Sowohl Neuplanungen als auch die Weiterentwicklung bestehender Standorte sind notwendig.
- Für folgende Standorte zeichnet sich derzeit ein Bedeutungszuwachs ab:
  - Urbane Standorte
  - Standorte mit besonderer Ausrichtung/höhere Qualitätsstandards
  - Regionalbedeutsame Standorte (i.d.R. großflächige, meist interkommunal entwickelte Standorte)
  - Logistikstandorte
  - Einbettung der Gewerbeflächenpolitik in eine Regionalentwicklungsstrategie.

### **Wohnbauflächen**

- Unter Zugrundelegung einer theoretischen 50 %-igen Verfügbarkeit der Flächenreserven für Wohnen sind bereits Entwicklungsflächen für ca. 14.300 Einwohner innerhalb des Untersuchungsraumes vorhanden.

Unter Annahme linearer Fortführung der Entwicklung 1991 bis 2001 zeigt die Relation zu den potenziell realisierbaren Einwohnerzuwächsen auf den vorhandenen Flächenreserven bei 50 %-iger Verfügbarkeit auf kommunaler Ebene folgendes Bild auf:

- Die Gemeinden Ebermannsdorf, Freudenberg, Illschwang, Stulln, Ursensollen, Kümmersbruck und Markt Waidhaus als auch die Stadt Pfreimd müssten in den nächsten zehn Jahren noch weitere Flächen ausweisen, um den Bedarf decken zu können.
- Bei der Stadt Sulzbach-Rosenberg und der Stadt Vohenstrauß besteht ein Verhältnis von 1 : 1.
- Beim Markt Wernberg-Köblitz übersteigt das Angebot an Reserveflächen die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung um das 9-fache.

- Die Stadt Amberg hält viermal so viele Flächen und die Stadt Nabburg dreimal so viele Flächen, als voraussichtlich nachgefragt werden, bereit.
- In der Gemeinde Birgland sind mehr als viermal so viele Wohnbauflächen, in der Gemeinde Schmidgaden dreimal so viele und in der Gemeinde Leuchtenberg gar das 100ste an Wohnbauflächen vorgesehen als der entstehende Bedarf bei o.a. Voraussetzungen.
- In den Gemeinden Eslarn, Kastl, Moosbach, Tännesberg und der Stadt Pleystein wird gemäß der Status-quo-Prognose von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen. Es werden jedoch Flächen für bis zu 1.925 Einwohner im Markt Tännesberg vorgehalten.

Die dargestellte Situation empfiehlt die Flächenverfügbarkeiten in den Flächennutzungsplänen der jeweiligen Gemeinden hinsichtlich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu prüfen. Vor einer Neuausweisung ist generell der Frage nach zu gehen, welche innerörtlichen Baupotenziale wie leerstehende Bausubstanz, Baulücken und Brachen bereits im Siedlungsbestand vorhanden sind.

## Abbildungsverzeichnis

- Abb. II 4/1: Bevölkerungsveränderung in v.H. in den Regionen von 1998 bis 2020  
Abb. II 4/2: Prognose im Vergleich zur linearen Fortschreibung  
Abb. II 4/3: Wanderungen in den einzelnen Gebietskategorien von 1991-2001 in v.H. an Wanderungsgewinnen absolut der Landkreise  
Abb. II 4/4: Industrie- und Gewerbeflächen in der Stadt Weiden i.d. OPf.  
Abb. II 4/5: Industriekultur I  
Abb. II 4/6: Industriekultur II  
Abb. II 4/7: Neuzeitliches Gewerbe- und Industriegebiet  
Abb. II 4/8: Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung zu möglichen Einwohnerzuwächsen

## Tabellenverzeichnis

- Tab. II 4/1: Bevölkerungsdichte 2001  
Tab. II 4/2: Bevölkerungsdynamik 1970/1987/2001  
Tab. II 4/3: Altersgliederung 1993 und 2001 – Landkreise und kreisfreie Städte  
Tab. II 4/4: Gewerbeflächen nach SISBY  
Tab. II 4/5: Gewerbeflächen im Mikroportal  
Tab. II 4/6: Mögliche Einwohnerzuwächse

## Kartenverzeichnis

- Karte II 4/1: Siedlungsstrukturelle Merkmale  
Karte II 4/2: Gewerbeflächen in den Kommunen nach Größenklassen  
Karte II 4/3: Gewerbeflächen: Verhältnis bebaut/unbebaut  
Karte II 4/4: Lage der Gewerbegebietsflächen

## Quellenverzeichnis

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG (HRSG.) Gemein-  
dedaten 1994 und 2002, München
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG (HRSG.) Statisti-  
sches Jahrbuch 2002, München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN  
(HRSG.) Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003, München 2003
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN (HRSG.) AKTUELLE DATEN ZUR ENTWICKLUNG DER STÄD-  
TE, KREISE UND GEMEINDEN, AUSGABE 2000; BERICHTE BAND 13,  
BONN 2000
- IFO-INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG: EU-OSTERWEITERUNG – AUSWIRKUN-  
GEN AUF WIRTSCHAFT UND ARBEITSMARKT IN BAYERN, MÜNCHEN 2001
- INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG DES LANDES NORD-  
RHEIN-WESTFALEN: H. W. Bonny, Zur aktuellen  
Gewerbeflächenpolitik, Dortmund 2001
- INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG DES LANDES NORD-  
RHEIN-WESTFALEN: Dr. Bernd Mielke, Neue Entwicklungen beim  
Gewerbeflächenbedarf, Dortmund 2001
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD: Raumordnungskataster Stand  
Februar 2003, Regensburg 2003
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD (HRSG.) (2002): Regionalplan  
Region Oberpfalz-Nord (6), Neustadt a.d. Waldnaab 2002
- STANDORTINFORMATIONSSYSTEM BAYERN (SEPTEMBER 2003): [www.sisby.de](http://www.sisby.de)