



Markt Regenstein

Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs

vom

25.02.2019

Stand: 08.06.2018

Erläuterungsbericht

Im Zuge der beabsichtigten Baugebietsausweisung „Grasiger Weg V“ soll der Wohnbaulandbedarf für den Markt Regenstauf ermittelt und nachgewiesen werden.

Die Nachfrage nach Wohnbauland im Markt Regenstauf ist groß. Im Flächennutzungsplan des Marktes Regenstauf ist der Geltungsbereich bereits als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Bereich städtebaulich überplant werden.

Durch den Markt Regenstauf hat im November 2015 – März 2016 eine Befragung der Eigentümer von unbebauten Grundstücken im Innenbereich stattgefunden. Befragt wurden folgende Ortsteile: Regenstauf, Diesenbach, Steinsberg, Eitlbrunn, Heilinghausen, Hirschling, Ramspau, Kleinramspau, Karlstein und Grafenwinn. Insgesamt wurden 348 Eigentümer befragt, es erfolgten jedoch nur 195 Antworten. Davon waren nur 6% abgabebereit.

Insgesamt umfasst der Markt Regenstauf 27,00 ha Baulücken (folgende Ortsteile wurden dabei mit berücksichtigt: Steinsberg, Eitlbrunn, Loch, Forstberg, Hirschling, Karlstein, Heilinghausen, Ramspau, Kleinramspau, Grafenwin, Regenstauf, Grasiger Weg, Wöhrhof, Diesenbach – Marktlehnenfeld, Diesenbach, Edlhausen). Von diesen 27,00 ha stehen 6% zur Verfügung, die restlichen Grundstückseigentümer sind nicht abgabebereit und stehen somit für eine Bebauung nicht mittelbar zur Verfügung.

Diese unbebauten Baulücken dürfen jedoch nicht ganz außer Betracht gelassen werden. Die Baulücken stehen für eine Bebauung durch die Einwohner zur Verfügung und können jederzeit bebaut werden. Da sie jedoch momentan unbebaut sind und eine Bebauung derzeit nicht geplant ist, werden sie mit 20% vom Bedarf des Wohnbaulandes abgezogen.

Berechnung

Für die Berechnung wurden folgende Datengrundlagen herangezogen:

Die Berechnungen basieren auf der, vom bayerischen Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellten Berechnungsdatenbank „Flächenmanagement-Datenbank“ und sind mit folgenden Eingabeparametern durchgeführt worden:

- **Aktuelle Bevölkerungszahl:** Hier wurde die tatsächliche Einwohnerzahl mit Erstwohnsitz zum 18.05.2018 mit 16.349 Einwohnern angesetzt (Grundlage Einwohnermeldeamt)

- **Bevölkerungsprognose:** Es wird die tatsächliche Entwicklung des Marktes Regenstauf auf Grundlage der Einwohnerentwicklung der vergangenen 10 Jahre betrachtet (Daten aus Einwohnermeldeamt). Da der Demographiespiegel Bayern auf Seite 5 unter „Hinweis“ explizit darlegt, dass bei Vorlage exakterer, realistischer Daten diese zu verwenden sind, wurde die Ermittlung über die tatsächliche Entwicklung als alleinige, fortzuschreibende Variante gewählt. „Vor Ort sind die spezifischen Faktoren, die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.“ Dies ist durch die Vorlage der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung (Einwohnermeldeamt) der Fall.
Für die Einwohnerentwicklung wurde der Betrachtungszeitraum von zehn Jahren gewählt.

- **Wohnungen:** Die unter dem Überpunkt „Wohnungen“ einzutragenden Werte wurden aus der GENESIS-Datenbank herangezogen. Diese Werte sind nicht frei wählbar sondern werden vom Landesamt vorgegeben.

- **Wohnbauflächen:** Die unter dem Überpunkt „Wohnbauflächen“ einzutragenden Werte wurden aus der GENESIS-Datenbank herangezogen. Diese Werte sind nicht frei wählbar sondern werden vom Landesamt vorgegeben.

- **Auflockerungsfaktor:** Laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt ist hier die Empfehlung von 0,32 %. Von diesem Werte darf nur nach Vorliegen explizit anders lautender Informationen abgewichen werden, was in Regenstau jedoch nicht der Fall ist. Siehe hierzu auch „Hilfe und Anwendungshinweise zur Flächenmanagement-Datenbank“
- **Prognosezeitraum:** Der Prognosezeitraum wurde mit 10 Jahren festgelegt.

Prognoseergebnis:

Das berechnete Prognoseergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

- Ab-/Zunahme der Einwohner: Dieser Wert ergibt sich auf Grundlage der aktuellen Einwohnerzahl, sowie der gewählten Bevölkerungsprognose.
- Bedarf an Wohnungen: Dieser ergibt sich zu einem aus den oben erwähnten Zuzügen, als auch aus dem Bedarf aus Auflockerung.
- Wohnbaulandbedarf: Endergebnis der Berechnung ist der zukünftige Wohnbaulandbedarf. Dieser setzt voraus, dass sich die jetzige Gebietsstruktur in Bezug auf Belegungsdichte und Bebauungsdichte an den aktuellen Werten aus der GENESIS-Datenbank orientiert.

Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs:

Durch Berücksichtigung aller oben beschriebene Parameter ergibt sich folgender Bedarf:

Wohnbaulandbedarf aktuell, Stichtag 08.06.2018 39,18 ha
(siehe Berechnung des Wohnbaulandbedarfs)

Folgende zur Verfügung stehende Flächen sind vom Wohnbaulandbedarf abzuziehen:

- Die Aufstellung der unbebauten abgabebereiten Grundstücke ergibt folgende Übersicht: (6% aus 27,00 ha) 1,62 ha
- Flächen der unbebauten nicht abgabebereiten Grundstücke 20 % von 25,38 ha (27,00 ha – 1,62 ha) 5,08 ha

Somit bleiben für die weitere Ausweisung von Baugebieten 32,48 ha zur Verfügung.

Das Baugebiet „Grasiger Weg V“ umfasst eine Nettobaulandfläche von 3,48 ha. Somit ist der Bedarf an Wohnbauland nachgewiesen.

Fazit: Für die weitere Ausweisung von Baugebieten würden dem Markt Regenstauf in den nächsten 10 Jahren 29,00 ha zur Verfügung stehen.

Aufgestellt: Burglengenfeld den 25.02.2019



.....
Julia Forster B.Eng.

Flächenmanagement

Berechnungen

Markt Regenstauf

Einwohnermeldeamt

Demographiespiegel

ANLAGE 1

Einwohnerzahl

Einwohnerzahl

Stichtag	Einwohnerzahl
31.12.2007	14.938
31.12.2008	15.013
31.12.2009	15.030
31.12.2010	15.124
31.12.2011	15.176
31.12.2012	15.393
31.12.2013	15.527
31.12.2014	15.772
31.12.2015	15.831
31.12.2016	16.067
31.12.2017	16.316
18.05.2018	16.349

Stichtag	Einwohnerzahl
31.12.2014	15.772
31.12.2015	16.000
31.12.2016	16.200
31.12.2017	16.400
31.12.2018	16.500

Wachstumszinsätze:

Ewo	2008 bis 2018
Demo-Spiegel	2014 bis 2018

Laufzeit	Wachstum (ges.)
10,00	9,22 %
5,00	4,62 %

Wachstum per anno, linear	in 10 Jahren	in 15 Jahren
0,89	9,2248	14,1516
0,91	9,4446	14,4963

Aufgestellt:

Julia Forster B. Eng.
04.06.2018, Burglengengfeld



Folge 2

Gebäude- und Wohnungsbestand: Gemeinden, Wohngebäude, Wohnungen, Wohnfläche, Stichtag

Fortschreibung d. Wohngebäude- u. Wohnungsbestandes
31.12.2016

Gemeinden Bayerns (einschl. gemeindefreie Gebiete)	Wohngebäude		Wohnungen		Wohnfläche
	Anzahl		Anzahl		1)
09375190 Regenstauf, M	4494		7271		qm 777529

1) in Wohngebäuden

Vom 31.12.1970 bis einschließlich 31.12.1986:

- Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.10.1968.

- einschließlich Angaben zu Wohnheimen.

Vom 31.12.1987 bis einschließlich 31.12.2010:

- Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25.05.1987.

- ohne Angaben zu Wohnheimen.

Ab 2011:

- Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.

- einschließlich Angaben zu Wohnheimen.

(Copyright 2018 Bayerisches Landesamt für Statistik

Stand: 17.05.2018 / 16:48:56

Anlage 3

Fläche: Gemeinden, Fläche (ALKIS), Art der tatsächlichen Nutzung (nach ALKIS-Nutzungsarten), Jahr (ab 2014)

Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung
31.12.2016

Gemeinden Bayerns (einschl. gemeindefreie Gebiete)		11000 Wohnbaufläche	12100 Industrie und Gewerbe	12200 Handel und Dienstleistung	12300 Versorgungsanlage	12400 Entsorgung
		ha	ha	ha	ha	ha
09375190	Regenstauf,	10376,43	57,02	54,54	1,98	0,6
		325,23				

(Copyright 2018 Bayerisches Landesamt für Statistik
Stand: 17.05.2018 / 16:50:20

Anlage 4



BERATEN UND PLANEN GMBH
INGENIEURE
ARCHITEKTEN
STADTPLANER
93133 BURGLENGENFELD
KREUZBERGWEG 1A
TEL 0 94 71 / 70 16 0
FAX 0 94 71 / 70 16 17

Berechnung des Wohnbaulandbedarfs

(anhand der Methode FLIZ 2007-2008)

Gemeinde: Regenstauf

Prognosezeitraum: 2018 bis 2028 10 Jahre

Erforderliche Datengrundlagen (LfStaD – Genesis-Datenbank),
jeweils zum Stichtag: 31.12.

- Aktuelle Bevölkerungszahl: 16.349 Personen
- Lineares Wachstum = 2017/2027 → 9,22 % Wachstum
pro Jahr = 0,89 % p.a.
- Aktuelle Belegungsdichte = 16.349 Per / 7.271 WE = 2,25 EW/WE
(WE aus 31231-001r, GENESIS-Datenbank)
- Aktuelle Wohneinheitendichte = 7.271 WE / 325,23 ha = 22,36 WE/ha
(Wohnbaufläche aus 33111-001r, GENESIS-Datenbank)

Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung

$$16.349 \text{ EW} \times 0,89 \% \text{ p.a.} \times 10a = 1455 \text{ EW}$$

$$1455 : 2,25 \text{ EW/WE} = 647 \text{ WE}$$

Schritt 2: Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsfaktor

$$16.349 \text{ EW} : 2,18 \text{ WE/ha} = 7.500 \text{ WE}$$

$$7.500 \text{ WE} - 7.271 \text{ WE} = 229 \text{ WE}$$

Nebenrechnung: Prognostizierte Bevölkerungsdichte

$$(2,25 - 2,25 \times 0,32\% \times 10a) = 2,18 \text{ WE/ha}$$



BERATEN UND PLANEN GMBH
INGENIEURE
ARCHITEKTEN
STADTPLANER
93133 BURGLENGENFELD
KREUZBERGWEG 1A
TEL 0 94 71 / 70 16 0
FAX 0 94 71 / 70 16 17

Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Flächenbedarfsermittlung

$$\begin{array}{rclcl} 647 \text{ WE} & + & 229 \text{ WE} & = & 876 \text{ WE} \\ 876 \text{ WE} & : & 22,36 \text{ WE/ha} & = & 39,18 \text{ ha} \end{array}$$

Conclusio: Flächenbedarf

Nach Anwendung der vorgezeigten Berechnungen ergibt sich für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Wohnbaulandflächenbedarf von 39,18 ha.

Aufstellung unbebaute Grundstücke (Baulücken) im Markt Regenstauf ohne Umlandgemeinden

Ortsteil	unbebaute Grundstücke 2016		unbebaute Grundstücke 2017		unbebaute Grundstücke Mai 18	
	Grundstücke	Fläche in m ²	Grundstücke	Fläche in m ²	Grundstücke	Fläche in m ²
<u>Wohnbauflächen:</u>						
Steinsberg	63	52.850	57	48.451	57	48.451
Eitlbrunn	20	14.482	14	11.146	14	11.146
Loch	3	2.482	3	2.482	3	2.482
Forstberg	4	5.601	4	5.601	4	5.601
Hirschling	13	16.448	12	14.228	12	14.228
Karlstein	7	6.413	7	6.306	6	5.312
Heilinghausen	10	9.287	10	9.456	10	9.456
Ramspau	11	9.590	11	9.590	11	9.590
Kleinramspau	13	15.256	13	15.256	13	15.256
Grafenwin	1	954	0	0	0	0
Regenstauf	60	71.905	58	69.611	58	69.611
Grasiger Weg	58	33.748	50	28.368	47	27.027
Wöhrhof	6	4.725	6	4.725	6	4.725
Diesenbach - Marktlehenfeld	37	20.855	33	18.457	33	18.457
Diesenbach	32	30.695	29	27.480	28	27.180
Edlhausen	1	1.572	1	1.572	1	1.572
Gesamt	339	296.863	308	272.729	303	270.094

