ANLAGE II

GEMEINDE BARBING - LANDKREIS REGENSBURG
KIRCHSTRASSE 1
93092 BARBING

BEBAUUNGSPLAN
WA“ SARCHING NORD-OST“

(Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990)

BEDARFSNACHWEIS

gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Furth im Wald, 05.04.2022

INGENIEURBÜRO RIEDL GmbH
BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG
Ahornweg 6
93437 Furth im Wald
Phone 09973/80 34 55
Fax 09973/80 34 44
info@ib-riedl.com
Verkehrsanlagen
Abwasseranlagen
Wasserversorgung
Brückenbau
Bauleitplanung
Vermessung
Geoinformationssysteme

Ausgangslage

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat unter Einbindung insbesondere der Kommunalen Spitzenverbände, aber auch von Umwelt-, Wirtschafts- und sonstigen Fachverbänden eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie entwickelt. Teil dieser Strategie sind sowohl die Einführung der Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag in das BayLplG als auch Maßnahmen zur Steuerung des Flächenverbrauchs auf Ebene der Landes- und Regionalplanung zur Sensibilisierung von Gemeinden, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie zur konkreten Unterstützung der Gemeinden. Das Maßnahmenpaket soll unter Einbindung der relevanten Akteure (Kommunen, Verbände, Ministerien) stetig weiterentwickelt werden.

Gleichzeitig darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Bayern aufgrund seines wirtschaftlichen Erfolges und seiner Attraktivität als Wohnstandort ein wachsendes Land ist. Innerhalb der letzten fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner in Bayern daher um knapp 500.000, die der sozialversicherten Beschäftigten sogar um etwa 600.000. Die sich in der Folge dieser an sich erfreulichen Entwicklung verschärfende Wohnraumknappheit ist eine entscheidende soziale Frage unserer Zeit. Eine nachhaltige Entwicklung in Bayern erfordert daher den Ausgleich sozialer und ökologischer Herausforderungen: Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Eine Herausforderung stellt auch die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ohne Gefährdung dieser weiteren Belange ist Ziel der Flächensparoffensive.

I. Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).
In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise.
Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

II. Erforderliche Angaben des Plangebers

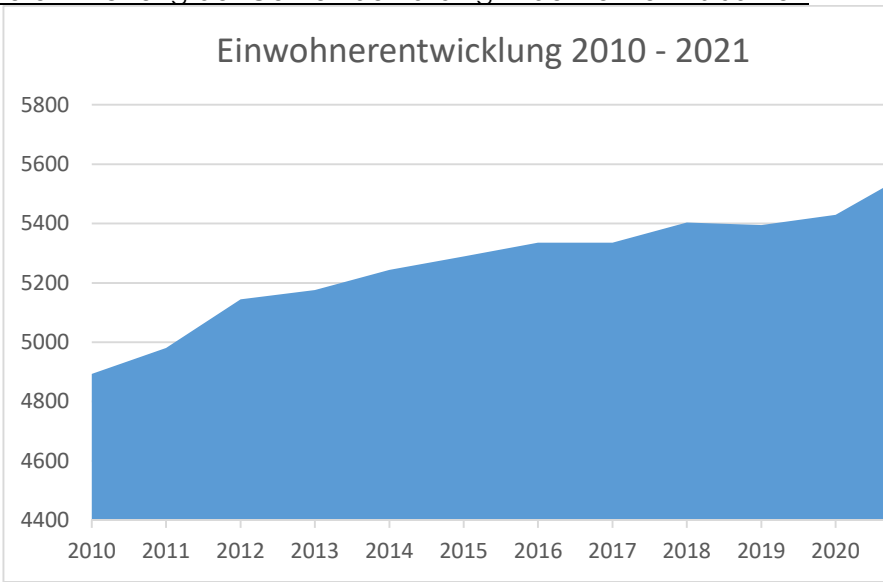
Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

1. Strukturdaten
   Anhand folgender Strukturdaten kann beurteilt werden, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde Barbing begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht.

Einwohnerzahlen / Einwohnerentwicklung der Gemeinde Barbing in den letzten 10 Jahren

Gemeinde Barbing
Einwohnerzahlen 2010-2021

31.12.2010	4893
31.12.2011	4981
31.12.2012	5145
31.12.2013	5176
31.12.2014	5244
31.12.2015	5289
31.12.2016	5335
31.12.2017	5335
31.12.2018	5403
31.12.2019	5395
31.12.2020	5429
30.09.2021	5572

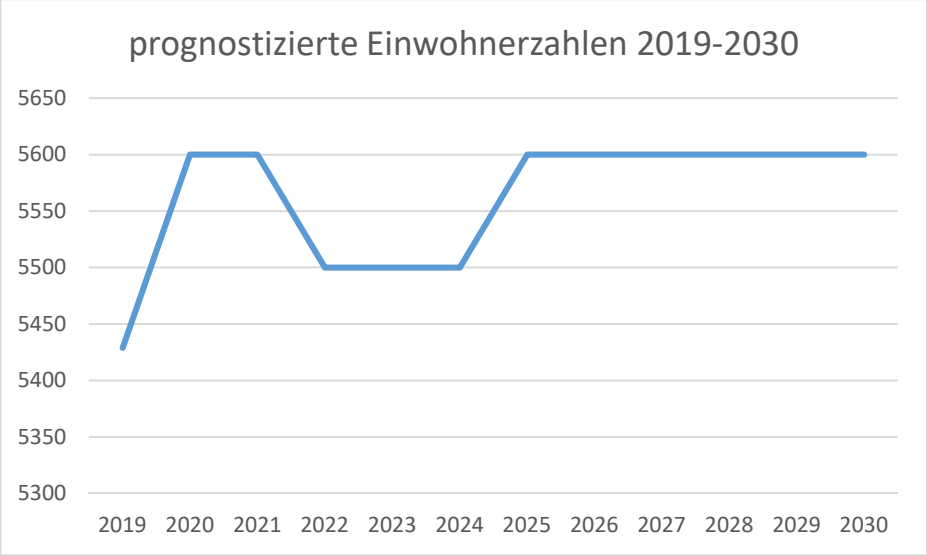


Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Barbing ist in den letzten 10 Jahre kontinuierlich gestiegen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Gemeinde Barbing
Einwohnerzahlen 2019-2030

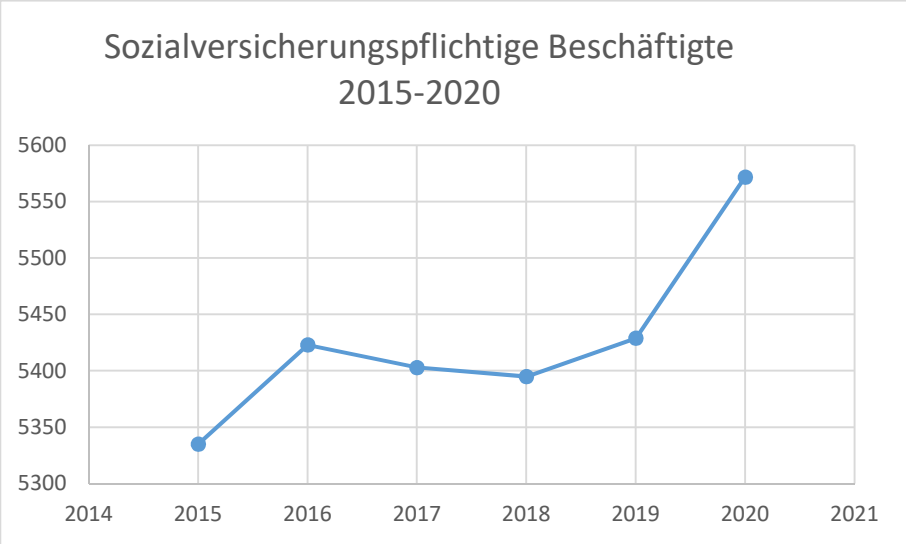
2019	5429
2020	5600
2021	5600
2022	5500
2023	5500
2024	5500
2025	5600
2026	5600
2027	5600
2028	5600
2029	5600
2030	5600



Die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2021 ist erreicht und ein stetiger Zuwachs der Bevölkerung bis 2030 absehbar. Für das Jahr 2030 ist eine Bevölkerungszahl von mehr als 5600 Einwohner sehr wahrscheinlich. Die gute Verkehrsanbindung an die benachbarten Zentren, die wachsende Anzahl an Arbeitsplätzen und nicht zuletzt der hohe Naherholungswert machen die Gemeinde Barbing auch für einen Zuzug von außen attraktiv. Durch die Nähe zum Regionalzentrum und der Universitätsstadt Regensburg gewinnt die Gemeinde Barbing zunehmend an Attraktivität als Wohnort. Auch der Zuzug von Flüchtlingen dürfte den Wohnungsnotstand weiter verschärfen.

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte 2015-2020

Gemeinde Barbing Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte - 2015-2020	
2015	5335
2016	5423
2017	5403
2018	5395
2019	5429
2020	5572



Die wachsende Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zeigt die Attraktivität der Gemeinde Barbing als Gewerbestandort. Eine Steigerung um 237 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte ist im Zeitraum von 5 Jahren zu verzeichnen. In Zeiten von Klimaschutz und steigenden Energiepreisen gewinnt eine kurze Distanz zwischen Wohnen und Arbeiten zunehmender an Bedeutung.

Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte – Anhang 2
Die Gemeinde Barbing liegt im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg.

Verkehrsanbindung
Die Gemeinde Barbing ist an den ÖPNV im Landkreis Regensburg angeschlossen. Das Ziel des ÖPNV im Landkreis ist ein schneller, direkter und bedarfsorientierter Nahverkehr.
Der Ortsteil Sarching wird von Montag bis Freitag im 1-Stunden-Takt, am Samstag und an Sonn- und Feiertagen im 2-Stunden-Takt angefahren. Wochentags, in der Zeit von 15:30 bis 18:25 ergänzen zusätzliche Fahrten über eine Taktverdichtung auf 30 Minuten den Fahrplan.
Ebenso ergänzen Spätfahrten und Fahrten für Nachtschwärmer an den Wochenenden den Fahrplan.

Zielvorstellungen der Gemeinde Barbing
Die Gemeinde Barbing verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Sarching Nord-Ost“ das Ziel Bauland im Gemeindegebiet für einheimische Bürger und junge Familien zur Verfügung zu stellen. Mit dem künftigen Allgemeinen Wohngebiet sollen die bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing als Bauland ausgewiesenen Grundstücke erschlossen werden. Die Flächen liegen östlich in direktem Anschluss an die bestehende Wohnbebauung.
Eine städtebauliche Entwicklung des zentralen Ortsteils Barbing ist beschränkt. Die Bundesautobahn A3 und Gemeindegrenze im Süden, die Staatsstraße 2145 im Osten und die fast unmittelbare, im Norden angrenzende Gemeindegrenze beschränken die Entwicklung des Ortsteiles Barbing.

II. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde Barbing

Am östlichen Rand des Ortsteiles Sarching ist eine Fläche von 1,88 ha als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan überplant. Die Eigentümer der Flächen sind abgabebereit und eine städtebauliche Entwicklung der Grundstücke wird angestrebt.

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

Prüfung von Alternativen / Standortauswahl

Im Rahmen der Standortauswahl wurden verschiedene Alternativen untersucht.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing sind in den Ortsteilen Barbing, Sarching, Friesheim, Illkofen, Auburg, Altach und Eltheim Flächen für Allgemeine Wohngebiete überplant. Die Flächen befinden sich ohne Ausnahme in privatem Eigentum. Eine Abgabebereitschaft durch die Eigentümer ist nicht gegeben, die Flächen stehen derzeit als Bauland nicht zur Verfügung.

OT Barbing	25 Parzellen
OT Sarching	40 Parzellen
OT Friesheim	23 Parzellen
OT Illkofen	7 Parzellen
OT Auburg	5 Parzellen
OT Altach	2 Parzellen
OT Eltheim	7 Parzellen

Ein Anschreiben der Gemeinde Barbing an die Eigentümer zur Abgabebereitschaft, als pauschales Abfragen von Baulücken, ist nicht erfolgversprechend. Die Eigentümer erhalten von Bauwilligen, Bauträgern und Immobilienmaklern ohnehin Anfragen, ob sie verkaufsbereit sind.

Im Gemeindebereich von Barbing ist derzeit kein Leerstand von Bestandsimmobilien zu verzeichnen.

Die Gemeinde Barbing wird auf zukünftig zu erschließenden Flächen eine zeitliche Bauverpflichtung verfügen.

III. Angaben zum Bedarf an Siedlungsfläche

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.

Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Sarching Nord-Ost“ sollen Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser als auch für Mehrparteienhäuser geschaffen werden.

In den letzten 10 Jahren ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Barbing um 679 Personen gestiegen. Für das Jahr 2030 ist ein weiterer Anstieg um mindestens 28 Einwohner durch das Landesamt für Statistik prognostiziert. Der tatsächliche Anstieg der Einwohner dürfte jedoch weitaus höher sein, es ist mit einem Zuwachs von mind. 100 Einwohnern zu rechnen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Barbing beträgt derzeit 2,2 Personen.
→ 2019 = 5.395 EW / 2.447 Wohnungen.

Bei einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs des Landesamtes für Statistik von 28 Einwohnern im Jahr 2030 berechnet sich ein Bedarf von 13 Wohnungen. Der zukünftige Bedarf dürfte jedoch weitaus höher sein.

Im Planungsgebiet sind 22 Parzellen mit Einfamilienhäusern, eine Parzelle mit Doppelhaus sowie drei Parzellen mit Mehrparteienhäuser zu je 4 Wohneinheiten geplant. Im Gesamten sollen 36 Wohneinheiten entstehen und den Wohnbedarf für die einheimische Bevölkerung als auch für einen Bevölkerungszuzug zukunftsorientiert decken.

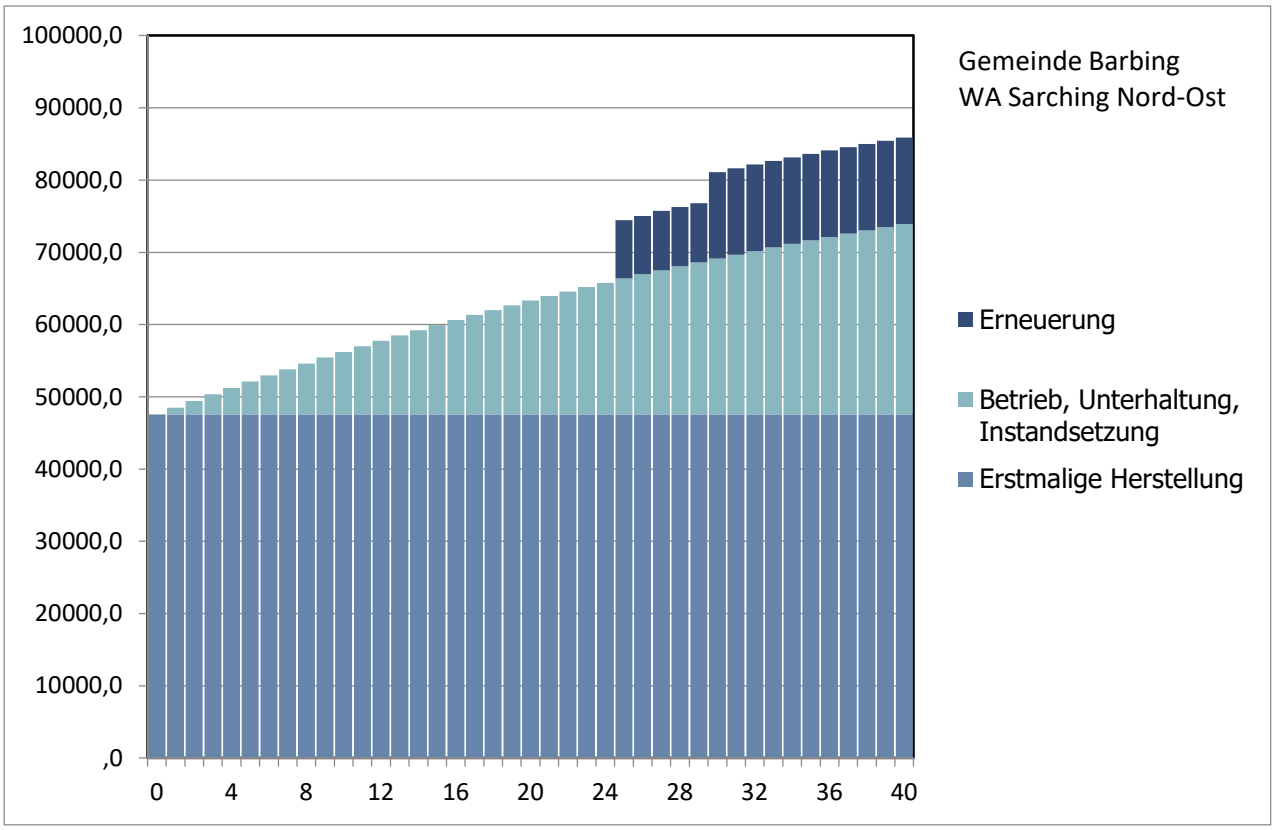
36 Wohnungen x 2,2 Personen = 79 Personen

Die Bebauungsdichte ist durch die Bauleitplanung vorgeben bzw. festgesetzt – GRZ max. 0,35 und GFZ max. 0,7.

IV. Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung WA „Sarching Nord-Ost“

Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen FolgekostenSchätzer zur Verfügung.

Kumulierte Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr, diskontiert (Realzins: 2% p.a.),
in EURO pro Wohneinheit, Preisstand des Jahres der erstmaligen Herstellung



Der Folgekostenschätzer trifft Prognosen zu den Folgekosten von Wohnungsbauprojekten. Enthalten sind die Kosten der zusätzlichen notwendigen Netzabschnitte der technischen Infrastruktur sowie durch den Nutzer im Rahmen der Flächenbilanz.

Die zu erwartenden Kosten wurden über den FolgekostenSchätzer als Grobschätzung ermittelt. Die in der Grafik dargestellten Werte zeigen die Ausgaben in einem betrachteten Zeitraum von 40 Jahren für alle Kostenarten in Euro pro Wohneinheit.

betrachtete Kostenarten:

→ Infrastrukturnetz: Erschließungsstraße
Kanalisation – Trennsystem
Trinkwasser
Elektrizität
Gas

Kommunale Grunderwerbskosten und Kosten für Ausgleichsflächen wurden nicht betrachtet.

V. Ergebnis zur Bauleitplanung WA „Sarching Nord-Ost“

Auf Grund der steigenden Bevölkerungszahlen, einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und der stetigen Nachfrage nach Bauland ist eine Ausweisung von Bauland im OT Sarching auf den überplanten Flächen zu realisieren. Ziel ist es die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Barbing fortzuschreiben, Bauland für Bauwillige zu schaffen und einer Abwanderung insbesondere von jungen Familien entgegen zu wirken.

Barbing, _____

(Siegel)

_____
Johann Thiel - Erster Bürgermeister