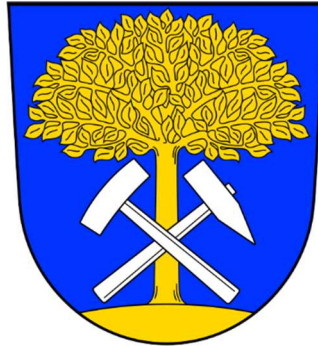


GEMEINDE WACKERSDORF - LANDKREIS SCHWANDORF

MARKTPLATZ 1

92442 WACKERSDORF

---



## BEBAUUNGSPLAN „MELDAU - AM SONNENHANG“

(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, 22.06.2022

■ ■ ■ ■

**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

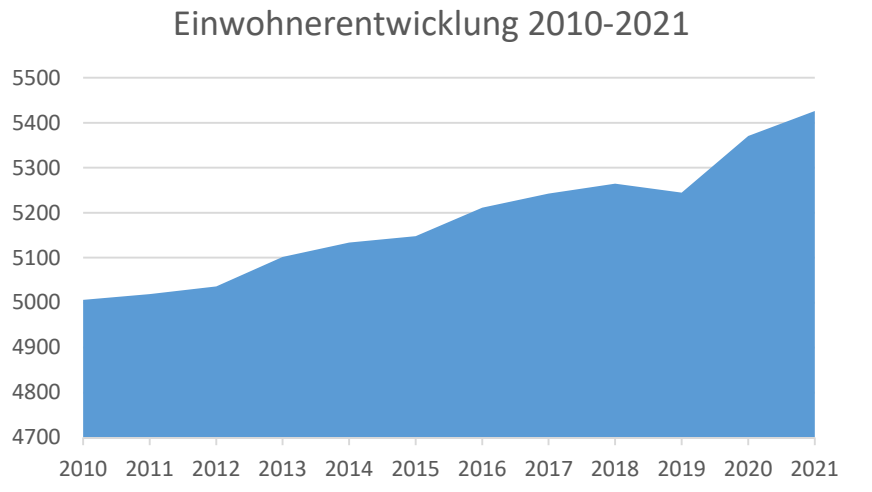
Anhand folgender Strukturdaten kann beurteilt werden, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht.

Einwohnerzahlen / Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wackersdorf in den letzten 10 Jahren

Gemeinde Wackersdorf

Einwohnerzahlen 2010-2021

31.12.2010	5006
31.12.2011	5019
31.12.2012	5036
31.12.2013	5102
31.12.2014	5134
31.12.2015	5148
31.12.2016	5211
31.12.2017	5243
31.12.2018	5265
31.12.2019	5245
31.12.2020	5371
30.06.2021	5426



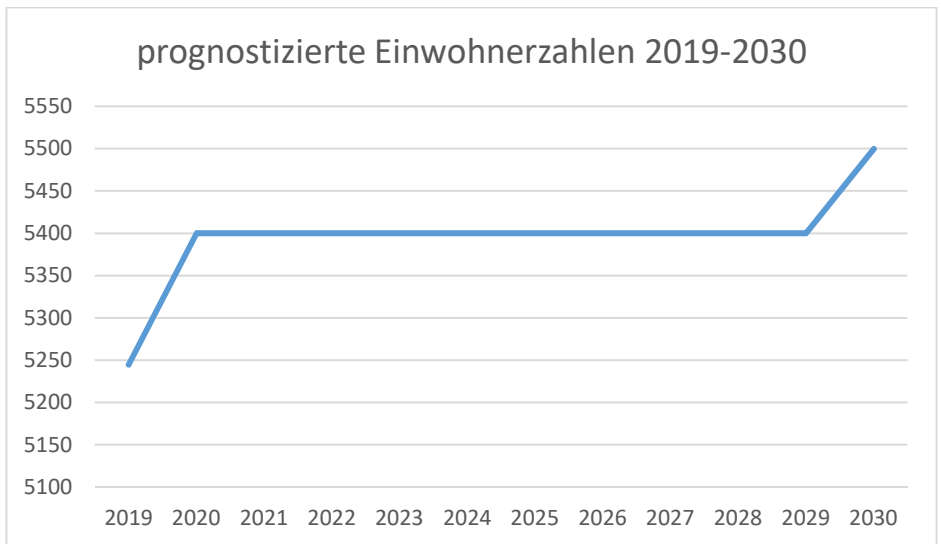
Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wackersdorf ist in den letzten 10 Jahre kontinuierlich gestiegen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Gemeinde Wackersdorf

Einwohnerzahlen 2019-2030

2019	5245
2020	5400
2021	5400
2022	5400
2023	5400
2024	5400
2025	5400
2026	5400
2027	5400
2028	5400
2029	5400
2030	5500



Die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2021 ist überschritten und ein stetiger Zuwachs der Bevölkerung bis 2030 absehbar. Für das Jahr 2030 ist eine Bevölkerungszahl von mehr als 5400 Einwohner sehr wahrscheinlich. Die gute Verkehrsanbindung an die benachbarten Zentren, die wachsende Anzahl an Arbeitsplätzen und nicht zuletzt der hohe Naherholungswert machen die Gemeinde Wackersdorf auch für einen Zuzug von außen sehr attraktiv.

Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte – Anhang 2

Die Gemeinde Wackersdorf ist in die Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum / Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregionen) zugeordnet.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Anschlussstelle Schwandorf-Mitte der Bundesautobahn A93 (Regensburg-Hof) beträgt ca. 2,0 km. Die Bundesstraße 85 (Schwandorf-Cham) verläuft durch das Gemeindegebiet.

Das Plangebiet – OT Meldau ist über die öffentliche Buslinie 105 zu erreichen.

Eine Anbindung an benachbarte Zentren erfolgt über die Bahnlinien der Deutschen Bahn mit dem Bahnhof in der Kreisstadt Schwandorf.

Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Wackersdorf – Statistik kommunal 2020

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen am Wohnort verlief in den Jahren 2014 bis 2019 positiv. Eine Steigerung um 252 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte ist im Zeitraum von 5 Jahren zu verzeichnen.

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	2259	2372	2384	2418	2456	2511

Die Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen der Gemeinde Wackersdorf in den Jahren 2015 bis 2019 verzeichnet einen Anstieg:

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Gewerbesteuereinnahmen Mio €	10,8	11,3	10,4	9,3	11,4

Zielvorstellungen der Gemeinde Wackersdorf

Die Gemeinde Wackersdorf verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Meldau – Am Sonnenhang“ das Ziel Bauland im Gemeindegebiet für ortsansässige Bürger und junge Familien zur Verfügung zu stellen. Mit dem künftigen Allgemeinen Wohngebiet sollen die bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersdorf als Bauland ausgewiesenen Grundstücke erschlossen werden. Die Flächen liegen nördlich der Wohnbebauung Am Kirchensteig.

Eine städtebauliche Entwicklung des zentralen Ortsteils Wackersdorf ist beschränkt. Die Bundesstraße 85 trennt im Südwesten die Ortsteile Wackersdorf und Alberndorf. Im Süden von Wackersdorf befindet sich ein Industriegebiet, im Osten und Norden wird der Hauptort Wackersdorf von Waldflächen eingegrenzt. Im Anschluss an die nördlichen Waldflächen liegt ein Naherholungsgebiet mit Seen.

## II. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde Wackersdorf

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 Wackersdorf sind in den Ortsteilen Wackersdorf, Heselbach, Grafenricht und Alberndorf Flächen für Allgemeine Wohngebiete überplant. Die Flächen befinden sich ohne Ausnahme in privatem Eigentum. Eine Abgabebereitschaft bzw. Erschließung durch die Eigentümer ist nicht gegeben, die Flächen stehen derzeit als Bauland nicht zur Verfügung.

Im Ortsteil Meldau, nördlich des Wohngebietes Am Kirchsteig ist eine Fläche von 2,4 ha als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan überplant. Die Eigentümer der Flächen sind abgabebereit und eine städtebauliche Entwicklung der Teilgrundstücke wird angestrebt.

Unbebaute Parzellen, auf denen bereits Baurecht vorhanden ist befinden sich ausschließlich in Privateigentum ohne Abgabebereitschaft. Die Gemeinde Wackersdorf hat keinen Zugriff auf die unbebauten Parzellen.

OT Alberndorf	16 Parzellen
OT Wackersdorf:	34 Parzellen
OT Heselbach	44 Parzellen
OT Meldau	3 Parzellen
OT Grafenricht	11 Parzellen

Ein Anschreiben der Gemeinde Wackersdorf 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 Wackersdorf ist derzeit kein Leerstand von Bestandsimmobilien zu verzeichnen.

## 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 „Meldau – Am Sonnenhang“ sollen Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser als auch für Mehrparteienhäuser geschaffen werden.

In den letzten 10 Jahren ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Wackersdorf um 252 Personen gestiegen. Für das Jahr 2030 ist ein weiterer Anstieg um 74 Einwohner durch das Landesamt für Statistik prognostiziert. Der tatsächliche Anstieg der Einwohner dürfte jedoch weitaus höher sein, es ist mit einem Zuwachs von ca. 200 – 300 Einwohnern zu rechnen.

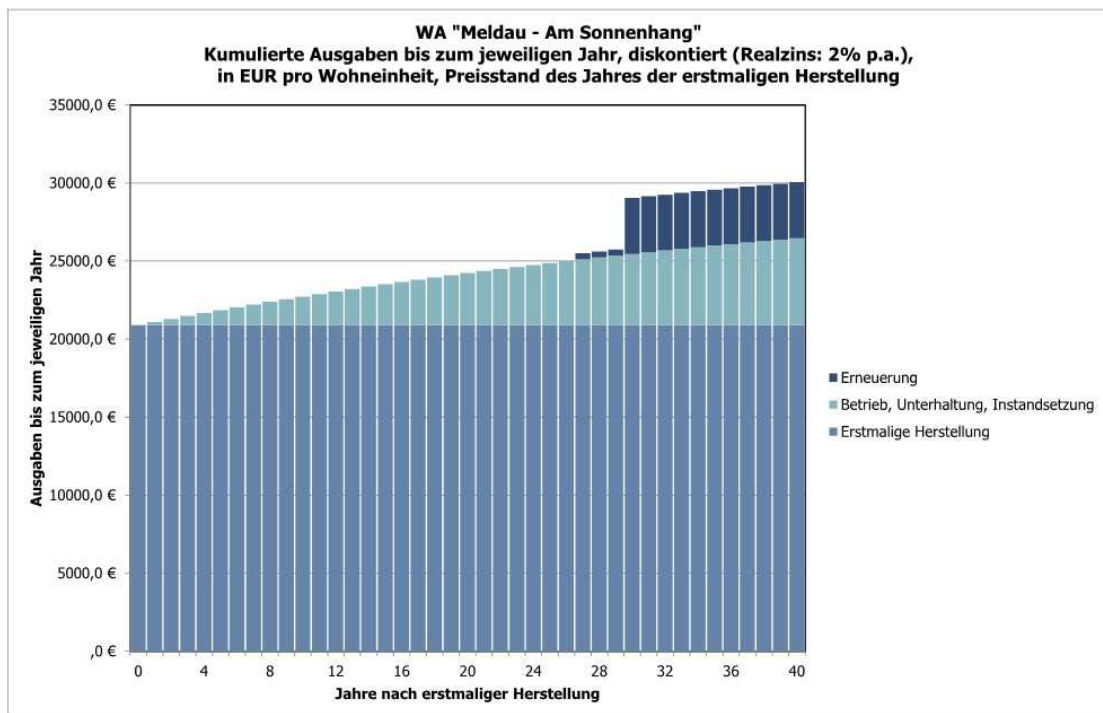
Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Wackersdorf beträgt derzeit 1,9 Personen. Bei einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 74 Einwohnern im Jahr 2030 berechnet sich ein Bedarf von 39 Wohnungen.

Im Planungsgebiet sind 26 Parzellen mit Einfamilienhäusern, 2 Parzellen mit Doppelhäusern sowie zwei Parzellen mit Mehrparteienhäuser zu je 4 Wohneinheiten geplant. Im Gesamten sollen 38 Wohneinheiten entstehen und den Wohnbedarf für die einheimische Bevölkerung als auch für einen Bevölkerungszuzug zukunftsorientiert decken.

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

#### IV. Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung WA „Meldau – Am Sonnenhang“

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.



Die Folgekosten würden 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 „Meldau – Am Sonnenhang“

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

Wackersdorf, \_\_\_\_\_



(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Thomas Falter - Erster Bürgermeister