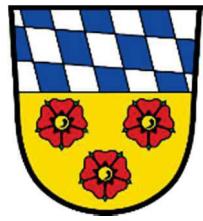


M A R K T B A D A B B A C H



badabbach
natürlich.lebenswert

BEDARFSANALYSE ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



PLANUNG:

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871. 974087-0 Fax 974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 11.12.2024 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 21-1366_FNP/LP



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. EINFÜHRUNG	5
1.1. Räumliche Lage der Marktgemeinde.....	5
1.2. Regionalplan	6
2. WOHNSEDLUNGSENTWICKLUNG.....	7
2.1. Gemeindegliederung	7
2.2. Strukturdaten.....	8
2.3. Bestehende Flächenpotentiale in der Marktgemeinde	13
3. ANGABEN ZUM BEDARF AN SIEDLUNGSFLÄCHEN.....	14
3.1. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs.....	14
3.2. Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen	17
4. FAZIT	22
5. QUELLENVERZEICHNIS.....	24

1. EINFÜHRUNG

Die Planung neuer Entwicklungsflächen, sei es für Wohnen oder Gewerbe, bedarf einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in der Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) erfordert das Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

Eine weitere Begründungspflicht ergibt sich aus § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die Marktgemeinde Bad Abbach führt im Zuge der Neuaufstellung ihres Flächennutzungs- und Landschaftsplans nun die erforderliche Bedarfsprüfung für neue Siedlungsflächen und Gewerbeflächen durch. Der Planungs- und Prognosehorizont ist auf ca. 15 Jahre ausgerichtet.

1.1. Räumliche Lage der Marktgemeinde

Das Gebiet Bad Abbach gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern und liegt im Landkreis Kelheim. Innerhalb des Landkreises Kelheim erstreckt sich das Marktgemeindegebiet Bad Abbach am nordöstlichen Rand.

Umgrenzt wird der Markt im Süden von der Gemeinde Teugn, dem Markt Langquaid und dem Markt Schierling, im Westen von der Stadt Kelheim und der Gemeinde Saal a. d. Donau, im Norden von der Gemeinde Pentling (Lkr. Regensburg) und im Osten von der Gemeinde Thalmassing (Lkr. Regensburg).

Das Marktgebiet weist eine Fläche von 5.533 ha (55,33 km²) auf.

(Quelle: <https://www.bad-abbach.de/verwaltung/willkommen/zahlen-und-fakten/>)



Abbildung 1: Regierungsbezirk Niederbayern
(Quelle: www.stmugv.bayern.de, verändert)

1.2. Regionalplan

Der Markt ist regionalplanerisch der Region 11 Regensburg zuzuordnen. Für die vorliegende Wohn- und Gewerbebedarfsanalyse von Bedeutung ist die unmittelbare Lage der Marktgemeinde Bad Abbach am Verdichtungsraum Pentling und der Nähe an das Regionalzentrum Regensburg sowie zur Kreisstadt Kelheim. Die Marktgemeinde hat damit eine herausragende Lage inmitten einer absoluten Wachstumsregion, wodurch sie auch als Wohn- und Gewerbestandort begehrt ist.

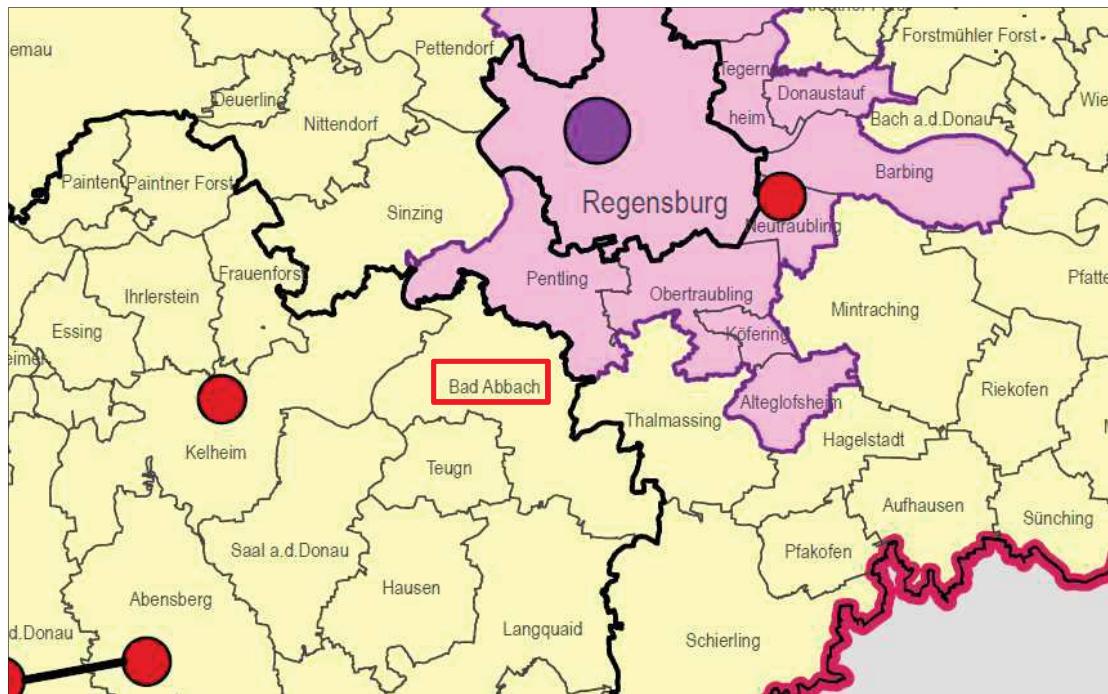


Abbildung 2: Lage der Marktgemeinde Bad Abbach. Quelle: Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan 11 – Region Regensburg.

2. WOHSIEDLUNGSENTWICKLUNG

2.1. Gemeindegliederung

Die nachstehende Ansicht zeigt das Marktgemeindegebiet Bad Abbach. Deutlich hebt sich der Hauptort Bad Abbach als Siedlungsschwerpunkt ab. Weitere Ortsteile mit einer herauszuhebenden Wohnsiedlungsentwicklung sind Peising und Lengfeld.

Der Ort Peising ist mit einem funktionierenden Busliniennetz an den Hauptort angebunden. Für Lengfeld sprechen die Lage an der B16 und der Haltepunkt der Bahn.

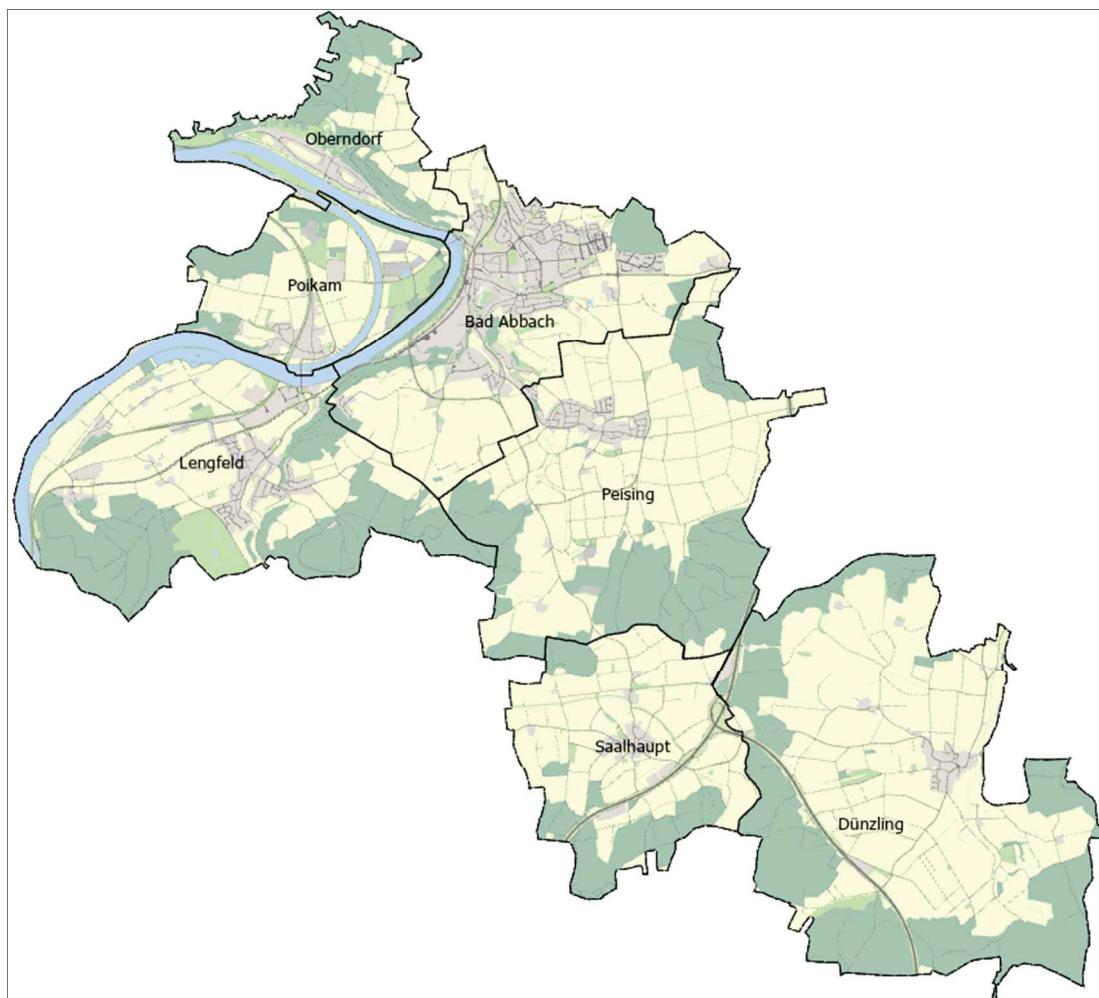


Abbildung 3: Darstellung des Marktgemeindegebiets Bad Abbach mit Lage des Hauptortes und seiner Ortsteile.
Quelle: Darstellung Komplan auf Grundlage ALKIS, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

2.2. Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung und Einwohnerzahlen

Bad Abbach hat einen fast stetigen Anstieg der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Die folgende Tabelle zeigt die Bevölkerungsentwicklung von 1840 bis 2023.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 1840 bis 2023 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025: Statistik kommunal 2024)

Jahr	Einwohner	Veränderung zum Vorjahr in %
1840	2.344	/
1871	2.988	/
1900	3.154	/
1925	3.431	/
1939	3.421	/
1950	4.678	/
1961	4.449	/
1970	5.123	/
1987	6.560	/
2011	11.439	/
2012	11.610	1,1
2013	11.742	1,1
2014	11.911	1,4
2015	12.208	2,5
2016	12.241	0,3
2017	12.331	0,7
2018	12.308	- 0,2
2019	12.430	1,0
2020	12.428	- 0,0
2021	12.515	0,7
2022	12.361	- 1,2
2023	12.352	- 0,1

Bevölkerungsvorausberechnung

Die vorgelegte Bevölkerungsvorausberechnung geht für das Jahr 2021 von 12.500 und für das Jahr 2023 von 12.600 Personen aus, was in Prozent ausgedrückt ein Zuwachs von 0,8 % bedeutet. Bis 2039 soll die Bevölkerung in Bad Abbach darüber hinaus bis 13.200 steigen. Gegenüber 2021 wäre dies eine Steigerung um 5,6 %.

Vergleicht man diese Werte mit den tatsächlichen, so ist folgendes festzustellen: Die Einwohnerzahl zum Anfang 2024 beträgt nach Aussage der Marktgemeinde bereits 13.436 und damit schon jetzt mehr als für das Jahr 2039 vorausberechnet. Gegenüber dem Jahr 2021, als man tatsächlich 12.515 Einwohner zählte, bedeutet es eine Zunahme von 921 Personen bzw. rund 7,36 %.

Als Quintessenz kann man somit erkennen, dass der prognostizierte Bevölkerungszuwachs in der Realität bei weitem übertroffen wird. Die in der Begründung zum FNP unter der Ziffer 7.8.4 ermittelte geplante Wohnbaufläche von 50,1 ha und einem daraus resultierenden Einwohnerzuwachs von 2.623 Personen sind in diesem Umfang vollständig gerechtfertigt.

Bevölkerungsprognose des Landkreises und der Region

Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 ist für den Landkreis Kelheim eine Veränderung gegenüber dem Jahr 2022 von plus 8,0 % und für die Region Regensburg 6,4 % prognostiziert. Damit werden noch größere Zuwachsraten erwartet als für den Bezirk Niederbayern mit 6,2 % bzw. das Land Bayern mit 4,6 % vorhergesagt ist.

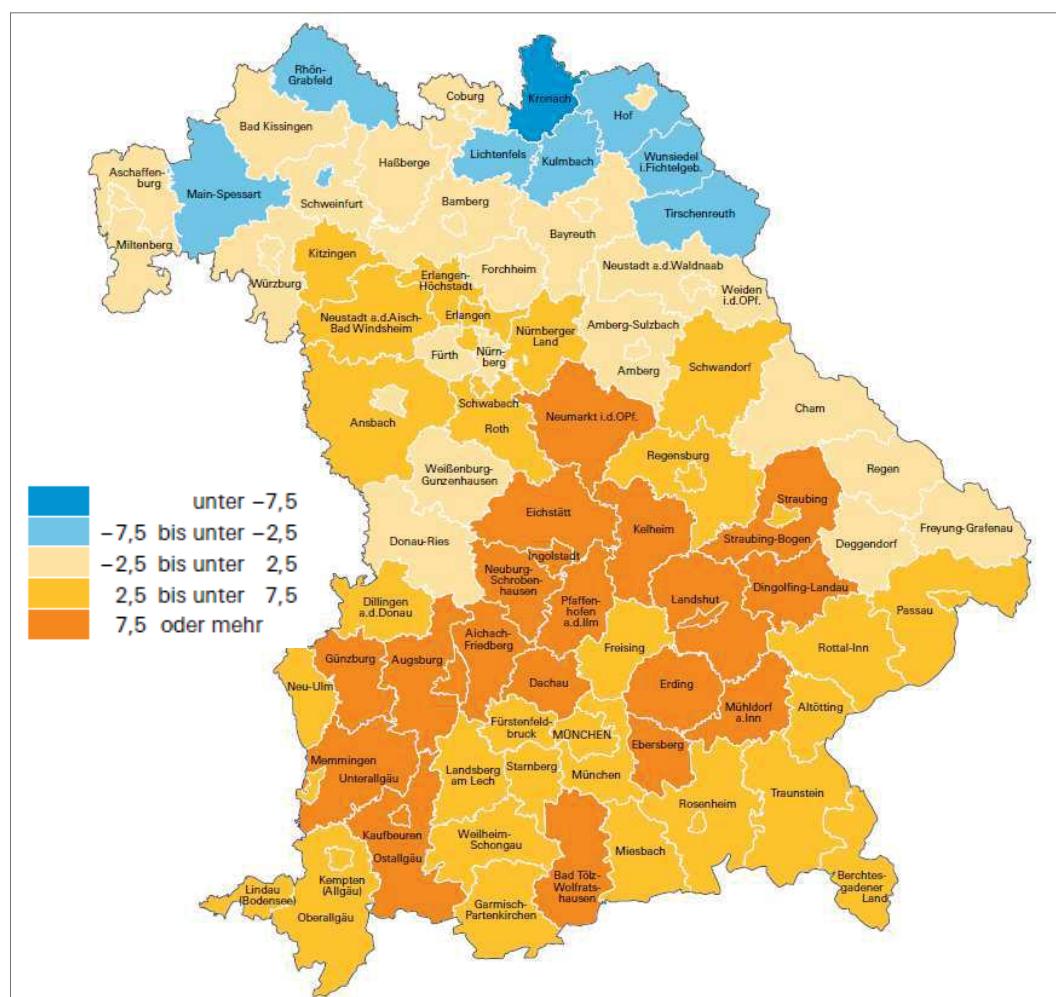


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2042 gegenüber 2022 in Prozent (Quelle: www.statistik.bayern.de/demographie).

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Wie in Deutschland insgesamt lässt sich auch in Bayern in den letzten Jahrzehnten ein anhaltender Trend zu kleineren Haushalten beobachten. Lag die durchschnittliche Haushaltsgröße 1970 noch bei 2,83 Personen, so reduzierte sich diese bis 2021 auf 2,06 Personen. Dahinter steht ein steigender Anteil von Einpersonenhaushalten in Bayern: Ihr Anteil ist von 1970 bis 2021 von 25 % auf rund 40 % gestiegen.

Gebäude- und Wohnungsbestand seit 2019

Zum 31.12.2019 waren in der Marktgemeinde Bad Abbach insgesamt 5.923 Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden vorhanden. Kennzeichnend für die vorherrschende Bauform ist die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude. Nur rund 12,2 % der Wohngebäude haben mehr als zwei Wohnungen, rund 16,2 % haben zwei Wohnungen und rund 71,6 % sind Einfamilienhäuser. Vergleicht man dies mit den Erhebungen für das Jahr 2022, zeigt sich keine Veränderung in den Gebäude- und Wohnungsbeständen.

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2019		2020		2021		2022	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude ¹⁾	3 210	100,0	3 241	100,0	3 261	100,0	3 271	100,0
darunter mit 1 Wohnung	2 299	71,6	2 315	71,4	2 324	71,3	2 330	71,2
2 Wohnungen	520	16,2	532	16,4	538	16,5	538	16,4
3 oder mehr Wohnungen	391	12,2	394	12,2	399	12,2	403	12,3
Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden	5 812	100,0	5 876	100,0	5 962	100,0	6 031	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	1 040	17,9	1 064	18,1	1 076	18,0	1 076	17,8
3 oder mehr Wohnungen	2 473	42,5	2 497	42,5	2 562	43,0	2 625	43,5
Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden	5 923	100,0	5 987	100,0	6 074	100,0	6 143	100,0
davon								
1 Raum	157	2,7	158	2,6	161	2,7	163	2,7
2 Räumen	579	9,8	601	10,0	604	9,9	621	10,1
3 Räumen	969	16,4	980	16,4	1 018	16,8	1 049	17,1
4 Räumen	1 130	19,1	1 139	19,0	1 150	18,9	1 160	18,9
5 Räumen	1 056	17,8	1 070	17,9	1 092	18,0	1 099	17,9
6 Räumen	911	15,4	918	15,3	921	15,2	922	15,0
7 oder mehr Räumen	1 121	18,9	1 121	18,7	1 128	18,6	1 129	18,4
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m ²	633 190	X	639 900	X	649 146	X	654 846	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	106,9	X	106,9	X	106,9	X	106,6	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	28 757	X	28 985	X	29 327	X	29 545	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	4,9	X	4,8	X	4,8	X	4,8	X

Tabelle 2: Veränderung des Gebäude- und Wohnbestandes im Zeitraum 2019 bis 2022. Quelle: Statistik kommunal 2023 – Markt Bad Abbach.

Baugenehmigungen seit 2015

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ²⁾⁴⁾	davon mit ... Räumen						
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr		
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
2015	23	21	91,3	2	8,7	–	–	35	7	20,0	10	28,6	18	51,4	
2016	45	39	86,7	5	11,1	1	2,2	54	- 8	- 14,8	18	33,3	44	81,5	
2017	61	46	75,4	10	16,4	5	8,2	151	38	25,2	68	45,0	45	29,8	
2018	45	42	93,3	2	4,4	1	2,2	57	3	5,3	20	35,1	34	59,6	
2019	19	13	68,4	2	10,5	4	21,1	90	14	15,6	47	52,2	29	32,2	
2020	13	5	38,5	6	46,2	2	15,4	30	9	30,0	8	26,7	13	43,3	
2021	27	18	66,7	3	11,1	6	22,2	93	8	8,6	55	59,1	30	32,3	
2022	22	14	63,6	5	22,7	3	13,6	53	19	35,8	13	24,5	21	39,6	

Tabelle 3: Entwicklung der Baugenehmigungen zwischen 2015 und 2022. Quelle: Statistik kommunal 2023 – Markt Bad Abbach

Baufertigstellungen seit 2015

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ²⁾⁴⁾	davon mit ... Räumen						
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr		
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
2015	42	39	92,9	2	4,8	1	2,4	64	11	17,2	18	28,1	35	54,7	
2016	12	10	83,3	2	16,7	–	–	15	2	13,3	2	13,3	11	73,3	
2017	11	7	63,6	4	36,4	–	–	7	– 9 -	128,6	5	71,4	11	157,1	
2018	73	63	86,3	7	9,6	3	4,1	127	28	22,0	28	22,0	71	55,9	
2019	41	37	90,2	4	9,8	–	–	63	3	4,8	35	55,6	25	39,7	
2020	29	19	65,5	7	24,1	3	10,3	64	23	35,9	20	31,3	21	32,8	
2021	21	14	66,7	4	19,0	3	14,3	89	6	6,7	50	56,2	33	37,1	
2022	11	7	63,6	–	–	4	36,4	70	19	27,1	41	58,6	10	14,3	

¹⁾Einschl. Wohnheime. - ²⁾Einschl. Wohnungen in Wohnheimen. ³⁾Einschl. Genehmigungsfreistellungsverfahren. - ⁴⁾Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Tabelle 4: Entwicklung der Baufertigstellungen zwischen 2015 und 2022. Quelle: Statistik kommunal 2023 – Markt Bad Abbach

Einstufung im Zentrale Orte-System und Gebietskategorie gem. LEP

Der Markt Bad Abbach ist dem Allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und als Grundzentrum ausgewiesen. Gegenüber dem Regionalzentrum Regensburg und dem Mittelzentrum Kelheim besitzt die Marktgemeinde nur eine untergeordnete regionalplanerische Bedeutung.

Verkehrsanbindung

Das Marktgemeindegebiet wird von der Autobahn 93 und der B15n durchzogen. Unweit des Hauptortes befindet sich die Anschlussstelle Bad Abbach zur A93. Eine weitere wichtige Verbindungsachse stellt die B16 dar, welche direkt durch Bad Abbach führt. Des Weiteren sind die Staatsstraße St2143 sowie die Kreisstraßen KEH 11, KEH 12 und KEH 17 als bedeutsame Verkehrstrassen zu nennen.

Bad Abbach ist somit an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz bestens angebunden. Die folgende Grafik zeigt die kurzen Distanzen zur Region Regensburg und zur Kreisstadt Kelheim auf.



Abbildung 5: Übersicht des übergeordneten Straßenverkehrsnetzes (Quelle: www.atlas.bayer.de)

Anders verhält es sich mit dem Bahnnetz. Bad Abbach verfügt lediglich über zwei Haltepunkte, in den Ortsteilen Lengfeld und Poikam. Der Hauptort selbst verfügt über keinen direkten Bahnanschluss.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer hat in der Marktgemeinde im Zeitraum 2016 bis 2021 beständig zugenommen. Dies trifft vor allem auf das Dienstleistungsgewerbe zu. Waren es 2016 noch 5.231 Beschäftigte am Wohnort, so waren es 2021 5.593 Beschäftigte. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung von 12.241 Personen auf 12.515 gewachsen.

Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich im Landkreis Kelheim im Zeitraum 2010 bis 2020 um 11,9 % erhöht.

Auch der Landkreis Kelheim und die Region Regensburg warten mit Wachstumszahlen auf. So hat sich das Bruttoinlandsprodukt von 2010 zu 2020 im Landkreis um 31,1 %, auf Regionsebene gar um 34,9 % gesteigert. Dies weist auf eine jeweilige starke Wirtschaftsleistung hin.

2.3. Bestehende Flächenpotentiale in der Marktgemeinde

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

Die Marktverwaltung verfügt noch nicht über ein digitales Baulückenkataster. Eine Analyse der Siedlungsbereiche ergab über das gesamte Gemeindegebiet hinweg 101 Baulücken, die sich auf die Orte wie folgt verteilen:

Ort	Anzahl Baulücken
Bad Abbach Ortskern	35
Lengfeld	28
Oberndorf	11
Peising	5
Poikam	18
Saalhaupt	4
Dünzling	0

Tabelle 5: Übersicht der Baulücken im Gemeindegebiet. Aktualisiert 2024. Quelle: Marktgemeinde Bad Abbach.

Die Marktgemeinde Bad Abbach ist als Kommune gefordert, aktiv auf private Grundstückseigentümer zuzugehen. Mit Schreiben vom 22.11.2018 wurden die betreffenden Grundstückseigentümer mittels Fragebogen zu Ihren unbebauten Grundstücken befragt, für die grundsätzlich ein Baurecht besteht. Vor dem genannten Hintergrund war u. a. zu ermitteln, inwieweit eine Bereitschaft zum Verkauf oder Tausch besteht und welche Gründe bis dato verhindert haben das Grundstückseigentum zu bebauen oder zu veräußern.

Der Rücklauf zeigte im Ergebnis, dass

- die Bevorratung für spätere Eigennutzung,
- die Bevorratung für Nachkommen/Erben oder
- das Grundstück der Kapitalanlage dient

als Gründe für den Marktentzug genannt wurden.

3. ANGABEN ZUM BEDARF AN SIEDLUNGSFLÄCHEN

3.1. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Für jeden Ortsteil wird anhand der zugrundeliegenden Entwicklungsflächen die künftige Einwohnerzahl hochgerechnet. Hierbei wird zwischen ländlichen und urbanen Strukturen differenziert, da in einem ländlich bzw. dörflich geprägten Umfeld größere Parzellenflächen zum Tragen kommen, als es in einem urbanen und damit kostenträchtigeren Umfeld sowie aufgrund der unterschiedlichen Wohnmentalität der Fall ist. Zudem werden in urbanen Gebieten auch Wohnungen nachgefragt, so dass zusätzlich der Geschosswohnungsbau zu berücksichtigen ist.

Auf das Marktgemeindegebiet umgelegt bedeutet dies, dass der Hauptort Bad Abbach eindeutig urbane Strukturen besitzt, während die Ortsteile im Kern durchweg noch einen Dorfcharakter besitzen.

In der Vorausberechnung wird von folgenden Erfahrungs- und Durchschnittswerten ausgegangen.

Ländliche Strukturen:

- 600 m² pro Parzelle.
- Bebauung mit Einfamilien- (EFH), Doppelhäusern (DH) sowie Reihenhäusern (RH).
- Gemischte Bauflächen mit 2/3 Wohnen und 1/3 nicht störendes Gewerbe.
- 3,5 Personen pro Parzelle.

Urbane Strukturen:

- 400 m² pro Parzelle bei einer Bebauung mit EFH / DH und auch RH.
- 800 m² pro Parzelle bei Bebauung mit Mehrfamilienhaus (MFH).
- Geschosswohnungsbau mit sechs Wohnungen.
- Gemischte Bauflächen mit 2/3 Wohnen und 1/3 nicht störendes Gewerbe.
- 3,5 Personen bzw. 2,5 Personen im Geschosswohnungsbau pro Parzelle.

Die angesetzten Parameter zur Einwohnerentwicklung stellen rein rechnerische Werte dar, die allerdings in der Praxis u. U. aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeiten oder anderweitiger Entwicklungen, zum Beispiel durch Fachplanungen, neue Vorgaben der Raumplanung, etc. nicht immer zu erreichen sein dürften. Gleichzeitig soll die Neuausweisung einen gewissen Anteil an Alternativflächen beinhalten, um dann im Bedarfsfall überhaupt adäquat reagieren zu können.

Ortsteile	Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen / Bestand in ha	Wohnbaufläche Planung in ha	Einwohnerzahl [Stand 03.01.2024]	Einwohnerzahl gemäß Entwicklungsflächen	Zuwachs in %
Dünzling	22,5	2,8	405	+111	27
Saalhaupt	13,6	4,3	250	+172	69
Peising	37,5	4,0	1.090	+167	15
Lengfeld + Alkofen	53,1	3,4	1.723	+151	9
Lengfeld Entwicklung Nordwest	/	14,7	/	+828	/
Poikam	22,3	0,1	479	+7	1
Oberndorf	25,4	3,5	648	+151	23
Bad Abbach + Mühlberg	139	17,3	8.841	+1.035	12
<i>Gesamtsumme</i>	<i>313,4</i>	<i>50,1</i>	<i>13.436</i>	<i>+2.623</i>	

Tabelle 6: Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen. Neuaufstellung FNP – Markt Bad Abbach / KomPlan.

In der Gesamtübersicht zeigt sich, dass die Einwohnerzahl im Marktgemeindegebiet auf der Grundlage der dargestellten Entwicklungsbereiche um ca. 2.623 Einwohner zunehmen wird, wobei der höchste Zuwachs in absoluten Zahlen in der Marktgemeinde selbst mit 1.035 Einwohner zu verzeichnen ist. Bezogen auf die Ausgangsgröße an Einwohnern entfällt auf den Ortsteil Saalhaupt der höchste Anstieg.

In der Gesamtbetrachtung nimmt die Bevölkerung im Marktgemeindegebiet von 13.436 auf 16.059 zu, was eine Erhöhung um gerundet ca. 19,5 % bedeutet. Das Ergebnis scheint anhand der nackten Zahlen überzogen, ist aber angesichts der oben stehenden Ausführungen und der angekündigten Wachstumsprognosen zu relativieren und letztlich auch gerechtfertigt.

Den in der vorliegenden Aktualisierung des Flächennutzungsplanes aufgezeigten Entwicklungsbereichen stehen jene gegenüber, die im noch rechtskräftigen FNP dargestellt sind, aber nicht mehr weiterverfolgt werden und daher nicht übernommen wurden. Die Gründe dafür sind die, auch in Zukunft, mangelnde Verkaufsbereitschaft der jeweiligen Grundstückseigentümer, welche die Marktgemeinde bereits wie geschildert im Einzelnen verifiziert hat. Diese Grundstücke umfassen eine Fläche von 15,5 ha, die von der aktuell aufgezeigten Planung von 50,1 ha abzuziehen sind. So ergibt sich letztlich eine tatsächliche Neuausweisung von 34,6 ha.

Ortsteile	Herausnahme Flächen in ha	Wohnbaufläche Planung in ha	Tatsächliche Neuausweisung in ha
Dünzling	0,8	2,8	+ 2,0
Saalhaupt	1,6	4,3	+ 2,7
Peising	4,9	4,0	- 0,9
Lengfeld + Alkofen	4,4	3,4	- 1,0
Lengfeld Entwicklung Nordwest	/	14,7	+ 14,7
Poikam	/	0,1	+ 0,1
Oberndorf	/	3,5	+ 3,5
Bad Abbach + Mühlberg	3,8	17,3	+ 13,5
Gesamtsumme	15,5	50,1	34,6

Tabelle 7: Entwicklung der bereinigten Wohnsiedlungsflächen. Neuaufstellung FNP – Markt Bad Abbach / KomPlan.

3.2. Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen

Um die eingangs genannten raumplanerischen Vorgaben zu erfüllen, muss der Umfang der Neuausweisung bedarfsoorientiert sein und die Umsetzung/Ausgestaltung der Planung nachhaltig und ressourcenschonend erfolgen.

Eine Siedlungsentwicklung ist vor allem dann ressourcenschonend, wenn sie neue Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in ökologisch unempfindlichen Bereichen in Anspruch nimmt und solche Flächen intensiver als bisher nutzt.

Der prognostizierte Bedarf an gewerblichen Bauflächen wird im FNP durch die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale (Baulandaktivierung in rechtskräftigen Bebauungsplänen) und Reserveflächen (Reserveflächen FNP) sowie die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen (geplante Entwicklungsflächen) entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung der Marktgemeinde Bad Abbach gedeckt.

Ein konkreter Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen ergeben.

Im Marktgebiet sind über die verbindliche Bauleitplanung (Baulandaktivierung in rechtskräftigen Bebauungsplänen) bzw. aus dem rechtskräftigen FNP (Reserveflächen FNP) keine Flächenpotenziale vorhanden. Für die Baulandaktivierung in rechtskräftigen Bebauungsplänen stehen ebenfalls keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung.

Der Hauptort selbst weist nur wenige Gewerbegebiete auf. Als Entwicklungsschwerpunkt hat sich der Ortsteil Lengfeld herauskristallisiert. Hier konzentriert sich die Entwicklung im Umfeld der B16. Die Grafik zeigt auf, dass es trotz günstigster Rahmenbedingungen in der Vergangenheit nicht gelungen ist, den Gewerbestandort Bad Abbach zu stärken.

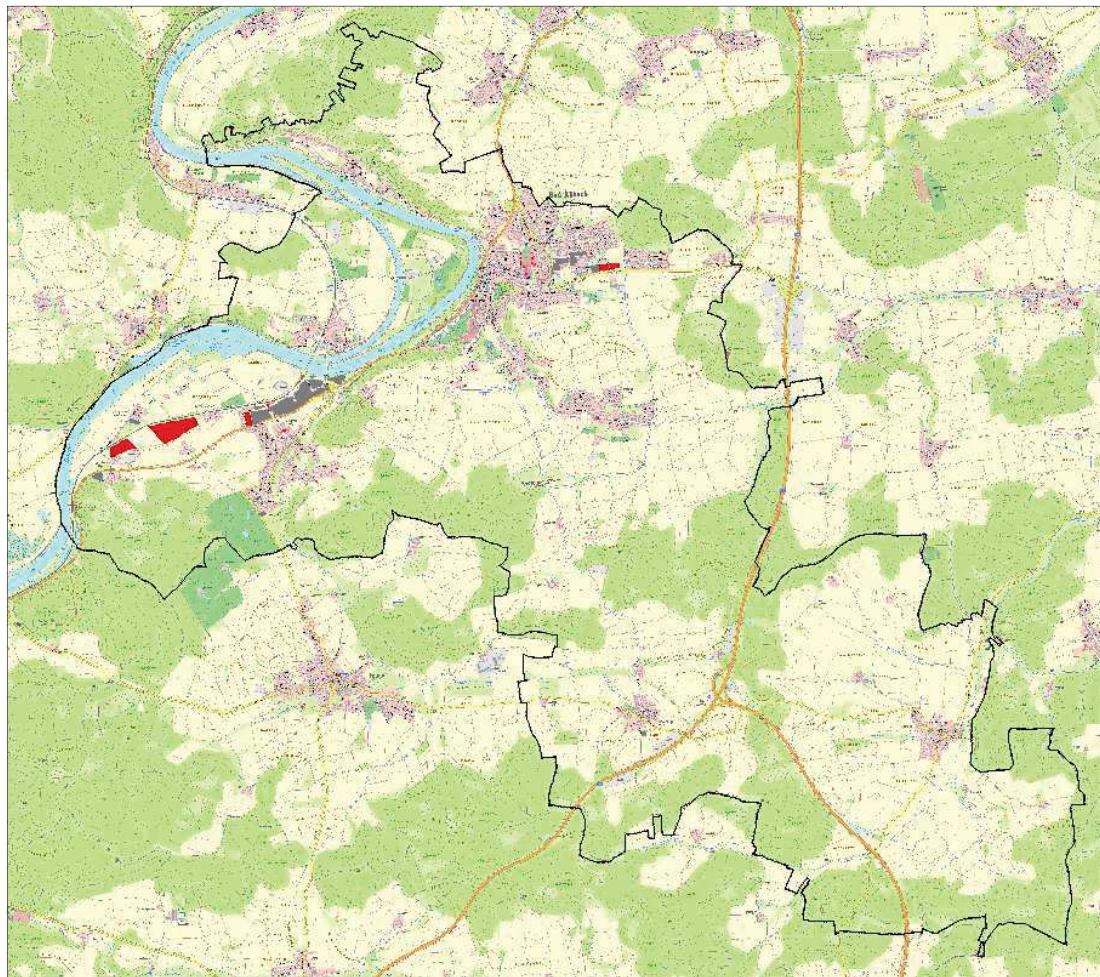


Abbildung 6: Lage der bestehenden (grau) und geplanten (rot) Gewerbegebiete (Quelle: Darstellung Komplan auf Grundlage ALKIS, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung).

Die Marktgemeinde Bad Abbach verfolgt das städtebauliche Ziel der örtlichen und regionalen Wirtschaft gerecht zu werden, um Erweiterungsbedarfe und Ansiedlungen zu ermöglichen. Dafür braucht es ausreichend große und zukunftsfähige gewerbliche Flächen im Gemeindegebiet.

Wie sich bei der Erfassung der Flächennutzung im Zuge der Neuaufstellung des FNP offenbarte, ist jedoch, dass keine Gewerbegebiete mehr identifiziert werden konnten, die zur Ansiedlung von Firmen zur Verfügung stehen. Die existierenden sind allesamt bebaut bzw. an Bauwillige vergeben.

Die nachstehende Grafik zeigt zunächst anschaulich auf, wie stark die Ziele der Raumordnung auf die Entwicklungen auf kommunaler Ebene Einfluss nehmen bzw. diese beschränken. Über die Achse Lengfeld - Bad Abbach erstreckt sich der Regionale Grüngürtel „Donautal“. Der Nordwesten wird überlagert von einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Zudem erstrecken sich hier Vorranggebiete für Bodenschätze und ein Vorranggebiet für Wasserversorgung. Zwischen den Ortsteilen Peising und Saalhaupt ist ebenfalls ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt, das sich im Weiteren entlang der Gemeindegrenze nach Süden ausdehnt. Letztlich ist zwischen Peising und dem Hauptort ein Trenngrün zu beachten.

Der verbleibende Raum ist ländlich geprägt und nicht an die überregionalen Verkehrsachsen wie B16 und A93 angebunden. Die hier verstreut liegenden Ortsteile sind aufgrund ihrer Größe und Struktur nicht für eine Gewerbeansiedlung im größeren Umfang geeignet. Dort ist nur eine behutsame gewerbliche Entwicklung im Hinblick auf ortsansässiges Kleingewerbe wie Handwerksfirmen denkbar.

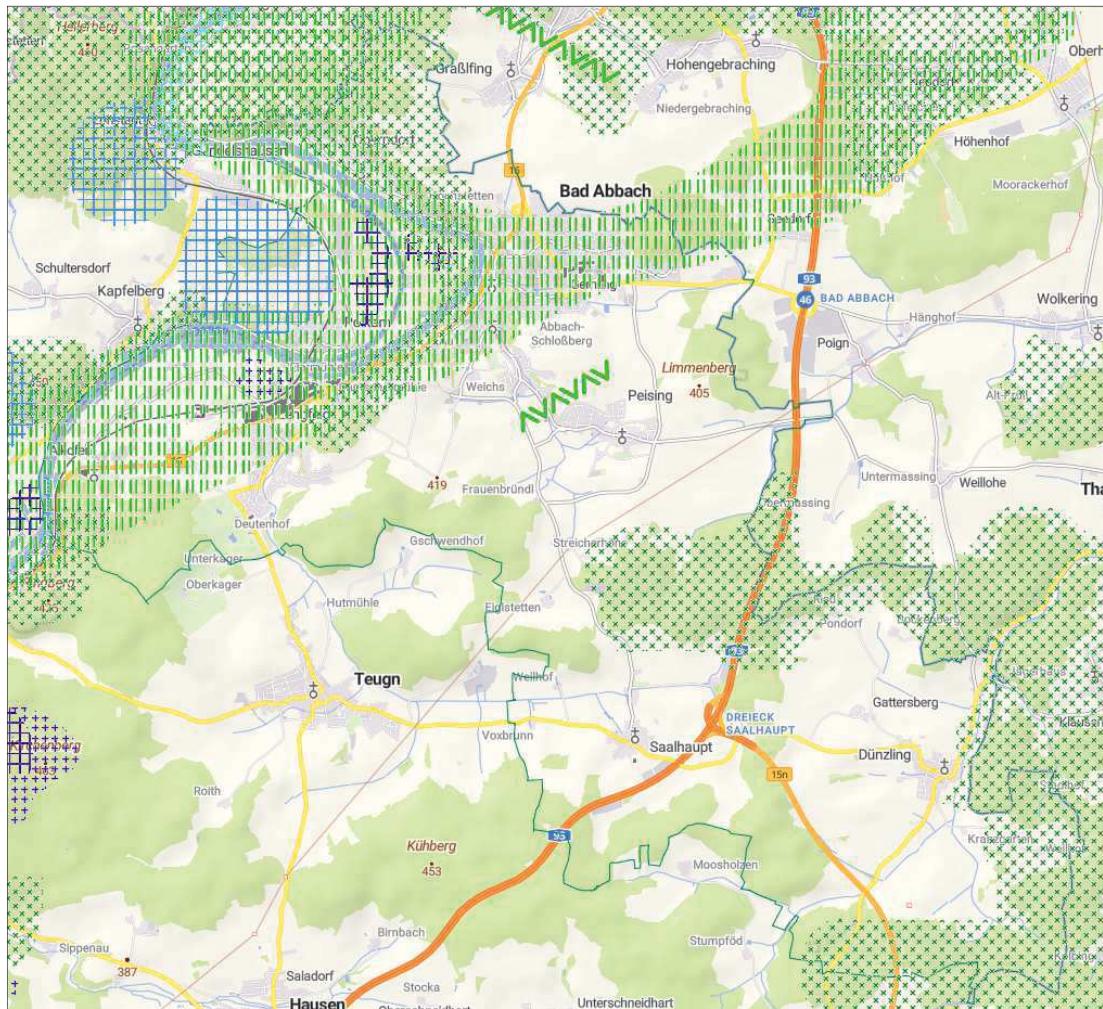


Abbildung 7: Restriktionen der Raumordnung im Gemeindegebiet Bad Abbach. Darstellung nicht maßstäblich.
<https://atlas.bayern.de/>

Tatsächlich stellt sich, unter Wahrung des landesentwicklungsplanerischen Anbindegebotes und ohne regionalplanerischer Restriktionen, nur in der Marktgemeinde der Bereich südlich der Römerstraße/ ST2143 als Potentialstandort für Gewerbeansiedlungen im größeren Stil heraus.

Da sich die in Betracht kommenden Flächen aber bislang und auch auf unabsehbare Zeit einem Zugriff durch die Gemeinde entziehen, hat sich die gewerbliche Entwicklung schwerpunktmäßig in den Bereich Lengfeld verlagert. Dieser weist bereits großflächige Gewerbe- und Industriegebietsflächen auf, obwohl er mitten im Regionalen Grüngürtel „Donautal“ liegt. Ungeachtet dessen ist der Raum in Anbetracht der existierenden Vorbelastungen und günstigen verkehrsinfrastrukturellen Voraussetzungen (B16, Bahnhaltelpunkt) für weitere siedlungsstrukturelle Entwicklungen sehr geeignet.

Ortsteile	gewerbliche Bauflächen Bestand in ha	gewerbliche Bauflächen Planung in ha
Dünzling	/	/
Saalhaupt	0,3	/
Peising	/	/
Lengfeld + Alkofen	20,4	1,2
Lengfeld Entwicklung Nordwest	/	13,4
Poikam	/	/
Oberndorf	/	/
Bad Abbach	5,0	1,9
Gesamtsumme	25,7	16,5

Tabelle 8: Ausweisung neuer Gewerbeflächen in der Gemeinde gem. FNP.

Die vorstehende Tabelle zeigt eine Neuausweisung von Gewerbeflächen im Ganzen gesehen von 16,5 ha auf. Die mit Abstand flächenmäßig größte Entwicklung ist im Nordwesten Lengfelds entlang der Bahnlinie angedacht. Dieser Standort ist daher in der Lage auch Betriebe mit hohem Flächenbedarf, wie es insbesondere moderne Logistik-Unternehmen benötigen, zu bedienen. Der immense Flächenbedarf führt auch dazu, dass die angebotene Gewerbefläche bereits für ein einziges Unternehmen schnell zusammenschrumpft. Um einen gesunden, nachhaltigen Branchenmix zu erhalten, liegt es daher auch an der Gemeinde vorausschauend das Flächenangebot entsprechend großzügig zu gestalten.

Nr.	Branche	Art der Nutzung	Ortsan-sässig	Flächenbedarf in m ²
1	Full-Service-Entwickler	Logistikhalle	nein	20.000 - 25.000
2	Infrastruktur & Service	Lagerplatz / Parkplatz für LKW	nein	500 - 1.000
3	Freizeit- und Themenpark	Erlebnispark	nein	Mind. 10.000
4	---	Produktion	nein	80.000 - 90.000
5	Fahrschule	---	---	---
6	Immobilien	---	---	Mind. 3.000
7	Einzelhandel	---	nein	Mind. 650
8	---	Lager und Büro	ja	1.500 - 2.500
9	Automobilzulieferer	Produktion	nein	40.000
10	Bauunternehmen	Materiallager und Wohncontainer	---	500
11	Immobilien	---	---	---
12	Projektentwickler für Handelsimmobilien	Einzelhandel	nein	Mind. 8.000
13	Elektrobetrieb		ja	---
14	Immobilienfirma	Produktions-/ Montagehalle, Lagerfläche	nein	15.000 - 20.000
15	Immobilienfirma	---	nein	7.500
16		Lagerhalle (Obst, Gemüse), -fläche	---	2.000 - 2.500
17	Fotograf	Studio und Labor	ja	150
<i>Gesamt</i>				200.800

Tabelle 9: Konkrete Ansiedlungsgesuche für Gewerbegebächen in der Gemeinde. Quelle: Marktgemeinde Bad Abbach. Stand: 30. Juni 2025.

Gemäß vorstehender Auflistung ist in der Summe gegenwärtig ein Flächenbedarf von rund 21 ha zu prognostizieren.

Das Brutto-Flächenangebot von 16,5 ha ist demnach schon jetzt vollständig ausgeschöpft.

4. FAZIT

Entsprechend den Gesichtspunkten der Raumordnung und Landesplanung, verfügt die Marktgemeinde Bad Abbach gegenwärtig über ein ausreichend dimensioniertes Flächenpotential an ausgewiesem Bauland.

Die rein rechnerisch prognostizierten Werte müssen allerdings nicht den Abschluss der gemeindlichen Entwicklung bedeuten, sondern veranlassen die Kommune auch im Hinblick auf die Auslastung vorhandener kommunaler Einrichtungen wie Kinderbetreuung, Schulen, Sportheinrichtungen etc. zum Handeln, auch in der Diskussion um eine nachhaltige Entwicklung.

Insbesondere die Altersstruktur wird dabei in Zukunft eine maßgebliche Rolle spielen. Auf eine ausgewogene Altersstruktur ist dabei besonderer Wert zu legen. Dies bedeutet vorwiegend den nachkommenden Generationen die Möglichkeit der Ansiedlung zu geben und, falls erforderlich, über Zuwanderungen ein mögliches Defizit auszugleichen.

Zudem wird die Entwicklung der Bevölkerung einer Kommune von unterschiedlichen Einflussfaktoren bestimmt, die sich auch auf die wirtschaftliche Entwicklung beziehen. Auch hier herrschen im Gemeindegebiet günstige Bedingungen vor und lassen Potential für die Zukunft erwarten.

Weiterhin wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Flächenbedarf für die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung unterschiedlichen Faktoren und Schwankungen unterliegt, die abhängig von Grundstücksgröße, Baudichte, Haushaltsgröße und Einwohner dimensioniert sein können. So können bei alternativ strukturierten Siedlungsgebieten deutlich mehr oder weniger Einwohner pro Hektar Bauland entstehen, abhängig davon, ob in einem Siedlungsgebiet Einfamilienhäuser oder zusätzlicher Geschosswohnungsbau vorgesehen sind.

Nach Einschätzung der Entwicklung für Bad Abbach, kann man allerdings grundsätzlich, wie in vielen Regionen im Freistaat, davon ausgehen, dass eine klare Tendenz Richtung Einfamilienhausbau zu erkennen ist und gleichbedeutend aber auch der Anteil an Einzelhaushalten steigt. Somit können grundsätzlich die in der Beurteilung angesetzten Werte als realistisch betrachtet werden.

Abweichungen und Unterschiede in der Baustruktur werden sich allerdings nicht konkret abschätzen lassen und bleiben daher gewissen Schwankungen unterworfen.

Im Ergebnis werden für die Marktgemeinde Bad Abbach somit folgende alternative Beurteilungen als Handlungsempfehlung formuliert:

A) Keine zusätzlichen Flächenausweisungen

Beschränkung der Baulandpotentiale auf den aktuellen Ist-Zustand im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Hierbei können ausschließlich die vorhandenen Ausweisungen in den einzelnen Ortsteilen umgesetzt werden.

B) Zusätzliche Flächenausweisungen mit Rücknahme

Bei dieser Alternative werden zusätzliche Flächenausweisungen getroffen und gleichzeitig auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung dahingehend reagiert, dass hierdurch eine Flächenumverteilung erfolgt und das Gesamtpotential an Ausweisungen nicht wesentlich verändert wird.

C) Zusätzliche Flächenausweisungen ohne Rücknahme

Hier werden ergänzend zu den noch vorhandenen Flächenpotentialen noch zusätzliche Ausweisungen getroffen. Begründet wird diese Vorgehensweise, um mehr Alternativflächen zur Verfügung stellen zu können und dadurch weniger Abhängigkeit durch die vorhandenen Flächen zu erzielen.

Aus fachlicher Sicht ist nach Lage der Dinge der Handlungsempfehlung C) zu folgen. Wie in der Analyse belegt, ist die Marktgemeinde momentan nicht in der Lage Wohnraum zu akquirieren und daher gefordert eine aktive Baulandpolitik zu betreiben.

Nachstehend in der Zusammenfassung die Gründe, die für dieses Vorgehen sprechen:

- Die im Hauptort Bad Abbach und seinen Teilorten ermittelten Baulücken befinden sich durchweg in privatem Besitz. Sie spielen bei der Bedarfsanalyse nur eine untergeordnete Rolle, da sie für den Wohnungsmarkt gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen.
- Weder im Hauptort Bad Abbach, noch in den Ortsteilen sind zusammenhängende Brachflächen in ausreichender Größe vorhanden, so dass die Marktgemeinde Bad Abbach auf eine weitere wohnbauliche Entwicklung an den jeweiligen Außenrändern angewiesen ist. Es stehen derzeit auch keine Alternativflächen zur Verfügung.
- Das Gemeindegebiet profitiert von seiner verkehrsgünstigen Lage angesichts der Nähe zur Autobahn 93 und direkten Lage an der B16, welche die schnelle Erreichbarkeit der Region Regensburg und der Kreisstadt Kelheim erlaubt.
- Wohnraumknappheit und aktuell nicht ausreichend vorhandene Baugrundstücke kennzeichnen die Lage in den urbanen und suburbanen Räumen, die einem hohen Zuzugsdruck unterliegen und die Nachfrage daher auch im jeweiligen ländlichen Umland gestillt werden muss.
- Die Prognose des Demografie-Spiegels sagt für die Marktgemeinde Bad Abbach eine Bevölkerungszunahme voraus. Die tatsächlichen Zahlen belegen dies und übertreffen die Vorhersage noch, so dass für die Zukunft sogar noch von einer höheren Bevölkerungszunahme als prognostiziert auszugehen ist.
- Die Marktgemeinde ist mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen bestrebt, der zunehmenden Überalterung ihrer Bürgerschaft entgegenzuwirken, indem sie dadurch jüngere Einwohner zu gewinnen versucht. So soll auch eine homogene Altersstruktur erreicht werden und nicht zuletzt auch die soziale und technische Infrastruktur im Bestand nachhaltig gesichert werden.
- Auf landes- wie auch auf bundespolitischer Ebene wird der fehlende Wohnraum diskutiert und werden Kommunen dazu animiert, Wohnbauflächen zu mobilisieren.

5. QUELLENVERZEICHNIS

- LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN – LEP: Landes- und Raumordnerische Entwicklung für Bayern 01.06.2023
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region11.de>
- BERTELSMANN STIFTUNG (2023): Demographiebericht Bad Abbach
- BERTELSMANN STIFTUNG (2020): DEMOGRAFIETYPISIERUNG 2020 – TYP 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK, FÜRTH (2025): Statistik Kommunal 2024, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für den Markt Bad Abbach 09 273 116
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2023): Daten zur Raumbeobachtungen 5 Wohnungen,
https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Daten_zur_Raumbeobachtung/Wohnungen/Tab_5.4_Einwohner_je_Wohnung_seit_1990_nach_LEP-GK_und_Reg.pdf [abgerufen am: 16.04.2024]
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2023a): Einwohner je Wohnung in Wohn- und Nichtwohngebäuden seit 1990 nach LEP Gebietskategorien und Regionen,
https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Daten_zur_Raumbeobachtung/Wohnungen/Tab_5.4_Einwohner_je_Wohnung_seit_1990_nach_LEP-GK_und_Reg.pdf
- BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG:
<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>