

---

# ***Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Gemeinde Köfering***

---

*Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe  
in der Gemeinde Köfering  
im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung*

AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
Hedderichstraße 108-110  
60596 Frankfurt am Main

18.09.2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Untersuchung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Erhebung des tatsächlichen Wohnbauflächenbedarfs</b> .....	<b>3</b>
2.1	Methodik .....	3
2.2	Bevölkerungsentwicklung.....	3
2.3	Haushaltsentwicklung .....	5
2.4	Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung .....	6
2.5	Wohnbauflächenbedarfsermittlung.....	8
2.6	Schlussfolgerung zum Wohnbauflächenbedarf .....	11
<b>3</b>	<b>Erhebung, Darstellung und Bewertung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale</b> .....	<b>12</b>
3.1	Methodische Vorgehensweise zu Erhebung von Wohnbauflächenpotenzialen in der Gemeinde Köfering .....	12
3.2	Ermittlung von Wohnbauflächenpotenzialen .....	13
3.3	Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotenziale .....	17
3.4	Schlussfolgerung zu Wohnbauflächenpotenzialen.....	17
<b>4</b>	<b>Herleitung eines weiteren Bedarfs aufgrund übergeordneter Planungen</b> .....	<b>18</b>
4.1	Methodik .....	18
4.2	Planerische Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 .....	18
4.3	Planerische Vorgaben aus Regionalplan der Region Regensburg 2011 .....	21
4.4	Schlussfolgerung zu erhöhtem Bedarf aufgrund übergeordneter Planungen .....	25
<b>5</b>	<b>Aktuelle Planungen der Gemeinde zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs</b> .....	<b>26</b>
5.1	Aktuelle Bebauungsplanverfahren .....	26
5.2	Schlussfolgerungen.....	29
<b>6</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>30</b>

---

# 1 Anlass und Ziel der Untersuchung

---

Die Gemeinde Köfering beabsichtigt, durch die sich im Verfahren befindlichen Bebauungspläne „Erweiterung Weiherbreite“, „Am Schlossweg“ und „Strassäcker-Ost-II“ neues Wohnbauland im Gemeindegebiet auszuweisen. Dabei ist das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten, nach dem Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Im Bereich der Gemeinde Köfering sind dafür die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 2013 sowie des Regionalplans der Region Regensburg 2011 maßgeblich.

Im Zusammenhang mit neuen Wohnbaulandausweisungen ist insbesondere Ziel 3.2 des LEP 2013 von Bedeutung, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.<sup>1</sup> Um diesem Ziel zu entsprechen, sind die im Rahmen der Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Weiherbreite“, „Am Schlossweg“ und „Strassäcker-Ost-II“ geplanten Wohnbaulandausweisungen daher konkret und nachvollziehbar zu begründen und den Wohnbaulandpotenzialen im Bestand gegenüberzustellen. Dies ist Gegenstand der vorliegenden Untersuchung.

Im Rahmen dieser Untersuchung wird in einem ersten Schritt der Bedarf für die oben genannten Wohnbaulandausweisungen ermittelt. „Bauflächen [sind dabei] nach dem tatsächlichen Bedarf (Bevölkerungsentwicklung gemäß Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (LfStaD) und realistische Fortschreibung anhand der bisherigen Gewerbeentwicklung) zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Zielvorstellungen der Gemeinde, insbesondere zur Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte, und durch Prognosen und sonstige begründete Annahmen über die Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze ergibt.“<sup>2</sup>

In einem nächsten Schritt werden die in der Gemeinde Köfering vorhandenen, planungsrechtlich relevanten (mit vorbereitender und / oder verbindlicher Bauleitplanung) Wohnbauflächenreserven untersucht und dargestellt. Auf diese Weise kann dann der ermittelte Wohnbauflächenbedarf den vorhandenen Wohnbauflächenreserven gegenübergestellt werden, um zu ermitteln, ob ein Wohnbauflächenbedarf besteht, der mit Hilfe der geplanten, neuen Wohnbaulandausweisungen gedeckt werden kann.

Schließlich werden aus den übergeordneten Planwerken und den tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde Köfering argumentativ Zielvorstellungen für die von der Gemeinde geplante Wohnbaulandentwicklung abgeleitet.

---

<sup>1</sup> Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 01.09.2013

<sup>2</sup> Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr: Planungshilfen für die Bauleitplanung P2016/17, Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, S. 97

## 2 Erhebung des tatsächlichen Wohnbauflächenbedarfs

### 2.1 Methodik

Als Grundlagen für die Ermittlung des tatsächlichen Wohnbauflächenbedarfs dienen die statistischen Daten „Statistik kommunal 2017“ sowie die „Beiträge zur Statistik Bayerns, Hefte 547 und 548 (Demographie-Spiegel für Bayern) des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (LfStaD). Hierbei werden, entsprechend der Hinweise aus den Planungshilfen für die Bauleitplanung P2016/17<sup>3</sup>, die statistischen Daten der Gemeinde Köfering mit denen der höheren Verwaltungseinheiten verglichen (hier: Landkreis Regensburg und Regierungsbezirk Oberpfalz), um die gegebenen Verflechtungen der Kommunen untereinander berücksichtigen zu können. Als Zielhorizont dieser Ermittlungen wird das Jahr 2035 festgelegt, da die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035 reicht.

Auf Basis der statistischen Daten und weiterer den Bedarf beeinflussender Parameter wird anschließend die Wohnbauflächenbedarfsermittlung erstellt.

### 2.2 Bevölkerungsentwicklung

#### 2.2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Köfering wies am 31.12.2016 eine Bevölkerung von 2.481 Einwohnern aus. Im Landkreis Regensburg mit seinen 41 Kommunen lebten zum gleichen Zeitpunkt 190.481 Einwohner und im Regierungsbezirk Oberpfalz 1.098.378 Einwohner. Zwischen 2007 und 2016 wuchs Köfering um 125 Einwohner. Das entspricht einem Zuwachs von 5,3 %. Im Landkreis Regensburg betrug der Zuwachs 7.760 Einwohner (+ 4,2 %) und im Regierungsbezirk Oberpfalz 11.694 Einwohner (+ 1,1 %).

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2007	2 356	- 19	- 0,8
2008	2 334	- 22	- 0,9
2009	2 347	13	0,6
2010	2 319	- 28	- 1,2
2011	2 357	38	1,6
2012	2 384	27	1,1
2013	2 411	27	1,1
2014	2 423	12	0,5
2015	2 452	29	1,2
2016	2 481	29	1,2

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Köfering 2007 bis 2016 (Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2017)

<sup>3</sup> Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr: Planungshilfen für die Bauleitplanung P2016/17, Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bauungsplänen, S. 98

In den letzten Jahren gab es in der Gemeinde Köfering durchweg sowohl einen positiven natürlichen Bevölkerungssaldo als auch einen positiven Wanderungssaldo. Zwischen 2013 und 2016 betrug der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung 38 Personen und der Wanderungen 58 Personen. Im Gegensatz dazu gab es im Landkreis Regensburg und im Regierungsbezirk Oberpfalz in diesem Zeitraum nur einen positiven Wanderungssaldo, aber einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo.

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	17	18,8	8	8,8	67	74,1	86	95,1	10
1970	19	18,8	11	10,9	34	33,6	77	76,0	35
1980	6	6,4	12	12,8	70	74,9	69	73,9	5
1990	25	20,9	6	5,0	122	101,8	74	61,7	67
2000	24	12,3	10	5,1	202	103,6	154	79,0	62
2010	23	9,9	10	4,3	121	52,2	162	69,9	28
2013	17	7,1	8	3,3	195	80,9	177	73,4	27
2014	16	6,6	13	5,4	183	75,5	174	71,8	12
2015	25	10,2	12	4,9	193	78,7	178	72,6	28
2016	26	10,5	13	5,2	208	83,8	192	77,4	29

Abb. 2 Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen in der Gemeinde Köfering 1960 bis 2016 (Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal, 2017)

### Stadtplanerische Wertung

Die Entwicklung der Gemeinde Köfering verlief in den letzten Jahren äußerst prosperierend. Zwischen 2007 und 2016 wurde ein höherer Bevölkerungszuwachs als im Landkreis Regensburg und ein deutlich höherer Bevölkerungszuwachs als im Regierungsbezirk Oberpfalz verzeichnet. Dabei gab es in Köfering sowohl bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung als auch bei der Zu- und Abwanderung einen deutlich positiven Saldo, was die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten (hier insbesondere im Süden von Regensburg) verdeutlicht.

### **2.2.2 Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung**

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik umfasst vom Basisjahr 2014 ausgehend einen Zeitraum bis 2028. Dabei wird ein durchschnittlicher Zuwachs von 23,4 Einwohnern pro Jahr für Köfering prognostiziert. Da der Zielhorizont der Bedarfsermittlung das Jahr 2035 ist, wurde die Prognose für die fehlenden Jahre anhand des durchschnittlichen jährlichen Zuwachses linear hochgerechnet. Dadurch ergibt sich eine Bevölkerungszahl von 2.914 im Jahr 2035 für Köfering. Der Zuwachs im Vergleich zum Basisjahr 2014 beträgt somit 491 Personen, was einem Zuwachs von 20,3 % entspricht. Im Landkreis Regensburg wurde für das Jahr 2035 ein Bevölkerungszuwachs von 10,7 % und im Regierungsbezirk Oberpfalz von 2,5 % ermittelt.

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsgruppe, die als potenzielle Hausbesitzer bzw. -käufer in Betracht kommt, zeigt sich beim Blick auf den Zielhorizont 2035 folgendes: In der Gemeinde Köfering steigt die Zahl der 18- bis unter 65-jährigen zwischen 2015 und 2035 um 68 Personen (Zuwachs von 4,2 %). Im Landkreis Regensburg sinkt die Zahl der vergleichbaren Bevölkerungsgruppe der 19- bis unter 60-jährigen (Hinweis AS+P: es lagen nur diese Daten vor) um 4,6 %. Im Regierungsbezirk Oberpfalz sinkt die Zahl um 11,0 %.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	2 423	516	1 635	272
2015	2 450	520	1 650	290
2016	2 480	520	1 660	300
2017	2 510	520	1 670	320
2018	2 540	530	1 680	330
2019	2 570	530	1 670	360
2020	2 590	540	1 680	380
2021	2 620	540	1 690	380
2022	2 640	540	1 700	400
2023	2 660	550	1 700	410
2024	2 680	560	1 700	420
2025	2 700	560	1 700	440
2026	2 710	570	1 690	450
2027	2 730	570	1 680	470
2028	2 750	580	1 680	490

\* Die Werte der Jahre 2015 bis 2028 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb. 3 Bevölkerungsvorausberechnung in der Gemeinde Köfering 2014 bis 2028 (Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 547 - Demographie-Spiegel für Bayern bis 2028, 2016)

### Stadtplanerische Wertung

Von 2014 bis 2035 wird für die Gemeinde Köfering ein deutlich höherer Bevölkerungszuwachs als im Landkreis Regensburg und im Regierungsbezirk Oberpfalz prognostiziert. Auch bei der Altersgruppe der Hausbesitzer/-käufer wird für die Gemeinde Köfering zwischen 2014 und 2035 ein deutlich positiveres Ergebnis prognostiziert als für den Landkreis Regensburg und den Regierungsbezirk Oberpfalz. Die schon bisher deutlich bessere Ausgangsposition wird durch diese prognostizierte Entwicklung weiter verstärkt. Köfering entwickelt sich mehr und mehr zu einem Motor der Siedlungsentwicklung im näheren Umfeld des Oberzentrums Regensburg. Der Wohnraumbedarf in Köfering wird durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung weiter ansteigen.

## 2.3 Haushaltsentwicklung

Zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 wurden in der Gemeinde Köfering 407 Privathaushalte gezählt. Der Zensus 2011 ergab eine Zahl von 918 Haushalten. Die Anzahl der Haushalte erhöhte sich somit in der Gemeinde Köfering zwischen 1987 und 2011 um 511 bzw. + 125,6 %. Das entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 21,3 Haushalten pro Jahr. Die Zahlen von 1987 und 2011 sind allerdings nur bedingt miteinander vergleichbar, da bei der Volkszählung 1987 von Wirtschaftshaushalten und beim Zensus 2011 von Wohnhaushalten ausgegangen wurde. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Heranziehung von Wirtschaftshaushalten (wie beim Zensus 1987) der Unterschied noch größer ausfallen würde, da es potenziell mehr Wirtschafts- als Wohnhaushalte gibt.

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung	und zwar						Privat- haushalte	darunter Einperson- haushalte
		römisch-katholisch		evangelisch-lutherisch		Ausländer			
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		
25. Mai 1987	1 030	917	89,0	78	7,6	13	1,3	407	93
9. Mai 2011	2 318	1 544	66,6	290	12,5	120	5,2	918	221
Veränderung 2011 zu 1987 in %	125,0	68,4	x	271,8	x	823,1	x	125,6	137,6

Abb. 4 Entwicklung der Haushalte in der Gemeinde Köfering 1987 bis 2011 (Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal, 2017)

Zum Vergleich: Im Landkreis Regensburg stieg die Anzahl der Haushalte zwischen 1987 und 2011 von 144.292 auf 182.289 (+ 37.997 bzw. + 26,3 %). Das entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 1.583,2 Haushalten pro Jahr. Im Regierungsbezirk Oberpfalz stieg die Anzahl der Haushalte zwischen 1987 und 2011 von 969.868 auf 1.070.965 (+ 101.097 bzw. + 10,4 %). Das entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 4.212,4 Haushalten pro Jahr. Angenommen die Zahl der Haushalte erhöht sich bis zum Zielhorizont 2035 im gleichen Umfang (lineare Steigerung), ergibt sich für die Gemeinde Köfering ein Zuwachs der Haushalte um 511 (+ 55,7 %) auf 1.429. Zum Vergleich: Für den Landkreis Regensburg würde sich ein Zuwachs um 37.997 (+ 20,8 %) auf 220.286 und für den Regierungsbezirk Oberpfalz um 101.097 (+ 9,4 %) auf 1.172.062 ergeben.

#### Stadtplanerische Wertung

Die Haushaltsentwicklung der vergangenen Jahre fiel in der Gemeinde Köfering sehr positiv aus. Im Zeitraum zwischen 1987 und 2011, in dem in Köfering mehrere größere Neubaugebiete entstanden, wurde die Zahl der Haushalte mehr als verdoppelt. Diese Zahl ist erheblich, auch vor dem Hintergrund, dass es in diesem Zeitraum einen generellen Trend zu mehr Haushalten aufgrund von einer höheren Zahl von Single-Haushalten gab. Im Landkreis Regensburg bzw. im Regierungsbezirk Oberpfalz kam es dagegen im Vergleich nur zu moderaten Steigerungsraten. Bei einer gleichbleibenden Steigerung der Haushaltszahlen bis 2035 ist in der Gemeinde Köfering mit einem erheblichen Mehrbedarf an Wohnraum zu rechnen. Bei einem anhaltenden Trend zur Zunahme von Single-Haushalten ist sogar mit einem noch höheren Bedarf zu rechnen.

## **2.4 Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung**

### **2.4.1 Entwicklung der Wohnungszahlen**

Zwischen 2013 und 2016 gab es in Köfering einen Zuwachs von 37 Wohnungen (+ 3,7 %). Das entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 12,3 Wohnungen pro Jahr. Im gleichen Zeitraum gab es im Landkreis Regensburg einen Zuwachs von 2.255 Wohnungen (+ 2,7 %) und im Regierungsbezirk Oberpfalz von 14.342 Wohnungen (+ 2,7 %). Angenommen die Zahl der Wohnungen erhöht sich bis zum Zielhorizont 2035 im gleichen Umfang (lineare Steigerung), ergibt sich in der Gemeinde Köfering ein Zuwachs um 271 Wohnungen (+ 26,8 %) auf 1.282. Der relative Zuwachs würde unter gleichen Annahmen höher ausfallen als im Landkreis Regensburg (+ 19,9 %) und als im Regierungsbezirk Oberpfalz (+ 20,0 %).

### **2.4.2 Wohnflächenentwicklung (gesamt und pro Kopf)**

Bei der Entwicklung der Gesamt-Wohnfläche in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden gab es in der Gemeinde Köfering zwischen 2013 und 2016 einen Zuwachs um 4.730 m<sup>2</sup> (+ 4,2 %). Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Zuwachs von 1.577 m<sup>2</sup> pro Jahr. Im gleichen Zeitraum gab es im Landkreis Regensburg einen Zuwachs um 295.841 m<sup>2</sup> (+ 3,1 %) und im Regierungsbezirk Oberpfalz um 1.618.030 m<sup>2</sup> (+ 3,0 %). Angenommen die Gesamt-Wohnfläche erhöht sich bis zum Zielhorizont 2035 im gleichen Umfang (lineare Steigerung), ergibt sich in der Gemeinde Köfering ein Zuwachs um 34.694 m<sup>2</sup> (+ 30,9 %) auf 147.139 m<sup>2</sup>. Der relative Zuwachs würde höher ausfallen als im Landkreis Regensburg (+ 23,1 %) und als im Regierungsbezirk Oberpfalz (+ 22,0 %).

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2013		2014		2015		2016	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude <sup>1)</sup>	677	100,0	682	100,0	686	100,0	708	100,0
darunter mit 1 Wohnung	525	77,5	530	77,7	534	77,8	553	78,1
2 Wohnungen	91	13,4	91	13,3	91	13,3	93	13,1
3 oder mehr Wohnungen	61	9,0	61	8,9	61	8,9	62	8,8
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohngebäuden	995	100,0	1 000	100,0	1 004	100,0	1 032	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	182	18,3	182	18,2	182	18,1	186	18,0
3 oder mehr Wohnungen	288	28,9	288	28,8	288	28,7	293	28,4
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden	1 011	100,0	1 016	100,0	1 020	100,0	1 048	100,0
davon								
1 Raum	10	1,0	10	1,0	10	1,0	11	1,0
2 Räumen	35	3,5	35	3,4	35	3,4	37	3,5
3 Räumen	152	15,0	152	15,0	152	14,9	154	14,7
4 Räumen	152	15,0	153	15,1	153	15,0	158	15,1
5 Räumen	242	23,9	243	23,9	244	23,9	254	24,2
6 Räumen	228	22,6	229	22,5	231	22,6	235	22,4
7 oder mehr Räumen	192	19,0	194	19,1	195	19,1	199	19,0
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m <sup>2</sup>	112 445	x	113 223	x	113 843	x	117 175	x
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	111,2	x	111,4	x	111,6	x	111,8	x
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	5 318	x	5 347	x	5 371	x	5 505	x
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,3	x	5,3	x	5,3	x	5,3	x

Abb. 5 Entwicklung der Wohngebäude, Wohnungen und Wohnfläche in der Gemeinde Köfering 2013 bis 2016 (Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal, 2017)

Bei der Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Einwohner ergibt sich in der Gemeinde Köfering zwischen 2013 und 2016 ein Zuwachs um 0,59 m<sup>2</sup> (+ 1,3 %). Im gleichen Zeitraum gab es im Landkreis Regensburg einen Zuwachs um 0,36 m<sup>2</sup> (+0,7%) und im Regierungsbezirk Oberpfalz um 1,1 %. Angenommen die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner erhöht sich bis zum Zielhorizont 2035 im gleichen Umfang (lineare Steigerung), ergibt sich in der Gemeinde Köfering ein Zuwachs um 4,4 m<sup>2</sup> (+ 9,4 %) auf 51,04 m<sup>2</sup>. Der relative Zuwachs würde höher ausfallen, als im Landkreis Regensburg (+ 5,2 %) und im Regierungsbezirk Oberpfalz (+ 7,9 %).

### 2.4.3 Belegungsdichte

Bei der Entwicklung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit = EW / WE) ergibt sich in der Gemeinde Köfering zwischen 2013 und 2016 ein Zuwachs um 0,1 EW / WE. Im Landkreis Regensburg gibt es keine Änderung und im Regierungsbezirk Oberpfalz gab es ebenfalls einen Zuwachs um 0,1 EW / WE.

#### Stadtplanerische Wertung

In den vergangenen Jahren gab es in der Gemeinde Köfering einen höheren relativen Zuwachs an Wohnungen, einen höheren relativen Zuwachs der Gesamt-Wohnfläche und einen höheren relativen Zuwachs der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner (sogenannter Auflockerungsbedarf) als im Landkreis Regensburg und im Regierungsbezirk Oberpfalz. Die Belegungsdichte in der Gemeinde Köfering ist in diesen Jahren leicht um 0,1 EW / WE zurückgegangen. Sie unterscheidet sich damit kaum vom Landkreis Regensburg (keine Änderung) bzw. ist identisch mit dem Regierungsbezirk Oberpfalz. Die Zuwächse bei den statistischen Daten zur Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung in der Gemeinde Köfering liegen damit zwar über denen des Landkreises Regensburg und des Regierungsbezirks Oberpfalz, jedoch nicht so deutlich wie bei der Bevölkerungsentwicklung. Dies deutet darauf hin, dass die Wohnungsentwicklung nicht der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung Stand hält und hier ein Nachholbedarf besteht.



## 2.5 Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf wird neben der Bevölkerungsentwicklung, der Haushaltsgröße und den Raumansprüchen der Wohnbevölkerung von weiteren Parametern bestimmt. Alle für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung für Köfering bestimmenden Faktoren werden im Folgenden aufgeführt.

### 2.5.1 Parameter zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung

#### Bevölkerungsentwicklung

Eine wesentliche Berechnungsgrundlage für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung stellt die Bevölkerungsentwicklung dar. Dazu werden die Bevölkerungszahlen zu Beginn und zum Ende des Planungszeitraums benötigt.

Die Bevölkerungszahl 2016 (Stichtag 31.12.2016) liegt beim Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017 vor. Bezüglich der Bevölkerungszahl 2035 wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik im Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Köfering bis 2028 linear fortgeschrieben.

Bevölkerung 2014	2.423	Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Köfering bis 2028
Bevölkerung 2028	2.750	Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Köfering bis 2028
Zuwachs 2014-2028	327	Zuwachs im Zeitraum von 14 Jahren
durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr	23	
<b>Bevölkerung 2035</b>	<b>2.914</b>	Bevölkerung 2014 addiert mit jährlichem Zuwachs über 21 Jahren
<b>Bevölkerungszuwachs 2016-2035</b>	<b>491</b>	

Abb. 6 Fortschreibung der Bevölkerungszahl für Köfering bis 2035

#### Haushaltsgröße

Die Haushaltsgröße (oder auch Belegungsdichte genannt) gibt an, wieviel Einwohner durchschnittlich in einer Wohneinheit leben. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Belegungsdichte in den letzten Jahren stetig gesunken ist und auch heute keine Umkehr von diesem Trend absehbar ist. Dies liegt im Wesentlichen an der generellen Zunahme der Einpersonenhaushalte, was u. a. durch eine zunehmende Lebenserwartung und bessere Lebensqualität im höheren Alter begründet ist, die es immer mehr Menschen ermöglicht, lange selbstständig in Ein- oder Zweipersonenhaushalten zu leben.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Köfering wird anhand der Bevölkerungszahl 2016 und der Zahl der Wohnungen 2016 berechnet und lag 2016 bei 2,37.

#### Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf wird durch die anhaltende Verringerung der Haushaltsgrößen sowie die steigende durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner bestimmt. Eine allgemein gültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors besteht nicht, jedoch variieren die in der Praxis angenommenen Auflockerungsfaktoren oft in der Größenordnung zwischen 0,3 % und 0,5 % pro Jahr.

Es ist davon auszugehen, dass sich der Auflockerungsbedarf zukünftig wahrscheinlich verringern wird, da eine stärkere Auflockerung grundsätzlich städtebaulich nicht wünschenswert ist, um dem damit verbundenen Flächenverbrauch entgegen zu wirken. Zum anderen führen auch steigende Bewirtschaftungskosten dazu, dass der Trend zu mehr Wohnfläche pro Einwohner rückläufig sein wird.

Für die vorliegende Ermittlung wird auf die in der Flächenmanagement-Datenbank integrierte Methode zur Wohnbaulandbedarfsermittlung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt 2016 zurückgegriffen. Hierbei wird eine jährliche Auflockerung von 0,3 % angesetzt.<sup>4</sup>

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Köfering liegt unter Berücksichtigung des Auflockereungsbedarfs im Jahr 2035 bei 2,23.

### Fluktuationsreserve

Die Fluktuationsreserve (oder auch Modernisierungsbedarf genannt) berücksichtigt einen Anteil an leerstehenden Wohnungen, die es ermöglichen, regulierend auf den Bodenpreis einzuwirken, sich an Veränderungen im Wohnungsbedarf anzupassen und flexibel auf unvorhergesehene Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren. Auch wenn nach Angabe der Gemeinde Köfering derzeit kein relevanter Wohnungsleerstand in Köfering zu verzeichnen ist, wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine Fluktuationsreserve auf Basis der Leerstandsquote berücksichtigt. Gemäß dem Zensus von 2011 lag die Leerstandsquote 2011 in Köfering bei 2,32%.

Wohnungen	949	Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistische Berichte, Zensus 2011: Gemeindedaten Gebäude und Wohnungen, 6. Wohngebäude und Wohnungen (in Wohngebäuden)
Leerstand	22	Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistische Berichte, Zensus 2011: Gemeindedaten Gebäude und Wohnungen, 7. Wohnungen in Wohngebäuden nach Art der Wohnungsnutzung
Leerstandsquote 2011	2,32%	Leerstandsquote 2011

Abb. 7 Leerstandsquote Köfering 2011

Grundsätzlich ist die Leerstandsquote je nach örtlichen Gegebenheiten, Zustand des Gebäudebestandes und Siedlungsstruktur unterschiedlich. Im Rahmen der vorliegenden Ermittlung wird eine Fluktuationsreserve von 3 % des Wohnungsbestandes berücksichtigt, die etwas höher liegt als 2011, da aufgrund von planerischen Erfahrungswerten erst dann eine angemessene Fluktuation ermöglicht wird.<sup>5</sup>

### Ersatzbedarf

Durch den Ersatzbedarf wird der Bedarf für entfallende Wohnungen (z. B. aufgrund von Zusammenlegungen oder Umwidmungen) berücksichtigt. Dieser Bedarf hängt von unterschiedlichen Faktoren wie z. B. dem Gebäudetyp ab. So liegt die Anzahl von Wohnungsabgängen bei Geschosswohnungen höher als bei Ein- und Zweifamilienhäusern.<sup>6</sup> Aufgrund des in Köfering vorherrschenden Gebäudetyps der Ein- und Zweifamilienhäuser und der sich in diesem Segment bewegenden zukünftigen Wohnungsnachfrage wird im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung auf Basis planerischer Erfahrungswerte<sup>7</sup> ein Ersatzbedarf von 0,1 % pro Jahr berücksichtigt.

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt 2016, Flächenmanagement-Datenbank 3.2, Hilfe und Anwendungshinweise, S. 42f.

<sup>5</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können, S. 21f.

<sup>6</sup> Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Der künftige Bedarf an Wohnungen - Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, 2015, S. 6f.

<sup>7</sup> Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Der künftige Bedarf an Wohnungen - Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, 2015, S. 7

## Dichtefaktor

Zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wird eine Dichtevorgabe benötigt, die je nach regionalplanerischem Siedlungstyp unterschiedlich hoch ist. Im Regionalplan der Region Regensburg sind dazu keine Vorgaben enthalten. Um für die vorliegende Wohnbauflächenbedarfsermittlung eine angemessene Bruttowohndichte für das Jahr 2035 bestimmen zu können, wird die derzeitige Bruttowohndichte in der Gemeinde Köfering ermittelt.

Die Dichtevorgabe gibt die Anzahl an Wohneinheiten (WE) bezogen auf das Bruttowohnbauland je Hektar (ha) an. Das Bruttowohnbauland umfasst dabei neben den Flächen des Nettowohnbaulands auch die Flächen der innerörtlichen Erschließung und der innerörtlichen Grünflächen.

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2016	1.048	am Stichtag 31.12.2016, Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017
Wohnbaufläche 2016 in ha	44	am Stichtag 31.12.2016, Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017
Zuschlag für innerörtlichen Erschließungs- und Grünflächenanteil in ha	9	20 % der Wohnbaufläche 2016 aus Statistik
angenommenes Bruttowohnbauland 2016 in ha	53	
<b>Dichtefaktor 2016 (WE/ha)</b>	<b>19,85</b>	Wohneinheiten / Hektar

Abb. 8 Berechnung des Dichtefaktors für Köfering 2016

In der vorliegenden Statistik sind als Bodenfläche nach Nutzungsart Wohnen nur die Wohnbauflächen angegeben. Hierunter fallen baulich geprägte Flächen einschließlich der mit ihr im Zusammenhang stehenden Freiflächen (z. B. Vorgärten, Ziergärten, Zufahrten, Stellplätze), die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienen. Da in dieser Betrachtung die Flächen der innerörtlichen Erschließung und der innerörtlichen Grünflächen fehlen, liegt das tatsächliche Bruttowohnbauland höher. Aufgrund planerischer Erfahrungswerte liegt der innerörtliche Erschließungs- und Grünflächenanteil zwischen 20 % und 30 %. Da die grundstücksbezogenen Erschließungs- und Grünflächen in der oben genannten Statistik bereits enthalten sind, wird zur Berechnung des Bruttowohnbaulands ein 20 %iger Zuschlag zur Wohnbaufläche addiert. Daraus ergibt sich für Köfering eine durchschnittliche Dichte von 20 WE/ha.

Grundsätzlich sollte der Flächenbedarf für neue Wohnbauflächen durch eine angemessene, auf die Struktur der Gemeinde Köfering und das Orts- und Landschaftsbild abgestimmte bauliche Dichte so gering wie möglich gehalten werden, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Darüber hinaus sind damit neben ökologischen auch ökonomische Vorteile verbunden – so kann durch eine kompakte Siedlungsstruktur in den Gemeinden wirtschaftliche Erweiterung und Unterhaltung bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen erreicht werden. Deshalb sollte bei der weiteren Wohnbauflächenentwicklung flächensparenden Siedlungsformen und Erschließungssystemen besonderes Gewicht beigemessen werden.<sup>8</sup> Für Köfering wird daher für alle zukünftigen Wohnbauflächenentwicklungen eine Dichte von 25 WE/ha zugrunde gelegt. Diese Dichte wird auch den derzeit laufenden Planverfahren angestrebt bzw. erreicht.

<sup>8</sup> Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr: Planungshilfen für die Bauleitplanung P2016/17, Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, S. 42f.

## 2.5.2 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Auf Basis der vorgenannten Parameter wird im Folgenden der Wohnbauflächenbedarf für Köfering bis zum Jahr 2035 auf Basis vorliegender statistischer Daten und Prognosen berechnet.

1	Bevölkerung 2016	2.481	am Stichtag 31.12.2016
2	Zahl der Wohnungen 2016	1.048	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2016 am Stichtag 31.12.2016
3	durchschnittl. Haushaltsgröße 2016	2,37	Einwohner / Wohneinheit - Zeile 1 dividiert durch Zeile 2
4	Aufflockerungsbedarf 2017-2035	0,13	Verringerung der Haushaltsgröße um jährlich 0,3 % im Prognosezeitraum
5	durchschnittl. Haushaltsgröße 2035	2,23	Einwohner / Wohneinheit - unter Berücksichtigung des Aufflockerungsbedarfs
6	Bevölkerung Prognose 2035	2.914	lineare Hochrechnung auf Basis der bestehenden Prognose aus Demographie-Spiegel für Bayern
7	Wohnungsnachfrage 2035 (Neubedarf)	1.305	Zeile 6 dividiert durch Zeile 5
8	Fluktuationsreserve	39	3 % der Wohnungen 2035
9	Ersatzbedarf 2017-2035	20	jährlich 0,1 % bezogen auf Zahl der Wohnungen 2016 im Prognosezeitraum
10	Wohnungsbedarf gesamt 2035	1.364	Summe aus Zeile 7-9
11	Wohnungsneubaubedarf 2017-2035	316	Wohnungsbedarf gesamt abzgl. Zahl der Wohnungen 2016
12	Dichtefaktor (WE/ha)	25	Wohnheiten pro Hektar
13	Wohnsiedlungsflächenbedarf 2035 in ha	<b>12,65</b>	Zeile 11 dividiert durch Zeile 12

Abb. 9 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs für Köfering bis 2035

## 2.6 Schlussfolgerung zum Wohnbauflächenbedarf

Die statistischen Daten der vergangenen Jahre und die prognostizierten Daten zeigen für Köfering eine deutlich positivere Entwicklung als für den Landkreis Regensburg und den Regierungsbezirk Oberpfalz. Der bis 2035 vorhergesagte bzw. teilweise hochgerechnete Bevölkerungszuwachs von ca. 491 Personen führt unter Berücksichtigung verschiedener Parameter wie dem Aufflockerungsbedarf, der Fluktuationsreserve und dem Ersatzbedarf zu einem Bedarf von 316 an zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2035. Daraus ergibt sich rein rechnerisch ein Bedarf von ca. 12,6 ha an Wohnsiedlungsfläche für Köfering bis zum Jahr 2035.

Dieser auf Basis vorliegender statistischer Daten und Prognosen ermittelte Wohnflächenbedarf für Köfering ist ein Baustein zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung. Darüber hinaus sind weitere planerische Faktoren, wie örtliche und regional bedingte Besonderheiten und regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung zu berücksichtigen, die den Wohnbauflächenbedarf in Köfering insgesamt beeinflussen (siehe Kapitel 4).

---

## 3 Erhebung, Darstellung und Bewertung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale

---

### 3.1 Methodische Vorgehensweise zu Erhebung von Wohnbauflächenpotenzialen in der Gemeinde Köfering

Zur Ermittlung von Wohnbauflächenpotenzialen wurden der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Köfering mit allen rechtswirksamen Änderungen sowie alle in Kraft getretenen Bebauungspläne für das Gemeindegebiet überprüft. Dabei wurden alle im FNP dargestellten bzw. in den Bebauungsplänen festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) oder Dorfgebiete (MD) mit einem Luftbild aus dem Jahr 2017 überlagert, um darauf aufbauend alle noch unbebauten Flächen in diesen Baugebieten zu ermitteln und auf Basis einer Katasterkarte abzugrenzen.

Auf diese Weise konnte festgestellt werden, wo im Gemeindegebiet planungsrechtlich vorbereitete bzw. gesicherte Wohnbauflächenpotenziale bestehen, die bisher noch nicht bebaut worden sind. Die ermittelten Wohnbauflächenpotenziale wurden anschließend unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben, der Flächengröße und der Eigentümerstrukturen (Informationen aus Abstimmung mit Gemeinde Köfering im Juni 2018) hinsichtlich ihrer Mobilisierbarkeit auf Basis von Erfahrungswerten (AS+P) eingestuft und in einer Bilanzierung zusammengefasst.

In diese Bilanzierung wurden unbebaute Flächen in Allgemeinen Wohngebieten zu 100 % aufgenommen. Demgegenüber flossen unbebaute Flächen in Mischgebieten und Dorfgebieten nur zu 50 % in die Berechnung ein, da in diesen Gebietstypen aufgrund einer gesetzlich geforderten, gleichwertigen Nutzungsmischung auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (MI) bzw. von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (MD), von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben zu berücksichtigen ist.

Aus dieser Ermittlung ergibt sich das in der Gemeinde Köfering für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung verfügbare Wohnbauflächenpotenzial, das im Rahmen der Bedarfsermittlung dem Wohnbauflächenbedarf gegenüberzustellen ist.

## 3.2 Ermittlung von Wohnbauflächenpotenzialen

### 3.2.1 Wohnbauflächenpotenziale in Bereichen mit verbindlicher Bauleitplanung

Im Rahmen der Untersuchung wurden unbebaute Wohnbauflächen ermittelt, die im Geltungsbereich von in Kraft getretenen Bebauungsplänen liegen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um kleinere Baulücken innerhalb von bereits überwiegend bebauten Bereichen.

Da das vorhandene Baurecht eine kurzfristige Bebauung dieser Flächen ermöglicht, wird ein Mobilisierungsgrad (Anteil der Flächen, die dem Grundstücksmarkt kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen) von 100 % angenommen.

Nutzungsart	Flächenpotenziale für Wohnen (in qm)	davon Flächenanteil für Wohnen	Flächenpotenziale für Wohnen (in qm)	Mobilisierungsgrad	mobilisierbare Flächenpotenziale für Wohnen (in qm)
WA (Egglfing)	6.986	100%	6.986	100%	6.986
MD (Egglfing)	1.804	50%	902	100%	902
WA (Köfering)	7.996	100%	7.996	100%	7.996
MI (Köfering)	1.171	50%	586	100%	586
<b>Summe</b>			<b>16.470</b>		<b>16.470</b>

Abb. 10 Wohnbauflächenpotenziale in Bereichen mit verbindlicher Bauleitplanung

Die Ermittlung ergibt demnach eine Fläche von ca. 16.000 qm (= ca. 1,6 ha) an Wohnbauflächenpotenzialen in Bereichen mit verbindlicher Bauleitplanung.

### 3.2.2 Wohnbauflächenpotenziale in Bereichen mit vorbereitender Bauleitplanung

Im Rahmen der Untersuchung wurden unbebaute Wohnbauflächen ermittelt, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, für die es aber keinen Bebauungsplan gibt. Hierbei handelt es sich zum einen um größere, zusammenhängende Flächen in der Ortslage und zum anderen um kleinere Baulücken innerhalb von bereits überwiegend bebauten Bereichen.

Bei größeren, zusammenhängenden Flächen (z. B. Weiherbreite und Fläche zwischen Dendorfer Straße und Erlenweg) wird ein pauschaler Anteil von 20 % für Erschließungs- und Grünflächen abgezogen. Bei kleineren Flächen, die in bereits erschlossenen Bereichen mit angemessener Grünstruktur liegen, erfolgt kein rechnerischer Abzug.

Der Mobilisierungsgrad der kleineren Flächen, die in bereits erschlossenen Bereichen liegen und die über § 34 BauGB ohne Bebauungsplan entwickelt werden können, sowie der großen, zur Entwicklung anstehenden Erweiterungsfläche Weiherbreite liegt bei 100 %. Die übrigen großen, zusammenhängenden Flächen sind zwar über den Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorbereitet, jedoch äußerst schwierig mobilisierbar. Trotz wiederholter Bemühungen seitens der Gemeinde scheitert eine Bebauung der Flächen seit vielen Jahren an der Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer. Der Mobilisierungsgrad für diese Flächen wird daher auf 25 % festgelegt.



Nutzungsart	Flächenpotenziale für Wohnen (in qm)	davon Flächenanteil für Wohnen	Flächenpotenziale für Wohnen (in qm)	Mobilisierungsgrad	mobilisierbare Flächenpotenziale für Wohnen (in qm)
MD <sup>1</sup> (Egglfing)	4.830	50%	2.415	100%	2.415
WA <sup>1</sup> (Köfering)	1.749	100%	1.749	100%	1.749
WA <sup>2,3</sup> (Köfering)	96.314	100%	96.314	100%	96.314
WA <sup>2,4</sup> (Köfering)	11.486	100%	11.486	25%	2.871
MD <sup>1</sup> (Köfering)	1.396	50%	698	100%	698
MD <sup>2,5</sup> (Köfering)	13.886	50%	6.943	25%	1.736
MI <sup>1</sup> (Köfering)	4.574	50%	2.287	100%	2.287
MI <sup>2,6</sup> (Köfering)	25.674	50%	12.837	25%	3.209
<b>Summe</b>			<b>134.729</b>		<b>111.280</b>

<sup>1</sup> kleinere Wohnbauflächenpotenziale, die in bereits erschlossenen Bereichen mit angemessener Grünstruktur liegen, werden zu 100 % flächig angerechnet

<sup>2</sup> bei größeren, zusammenhängenden Flächen wird ein pauschaler Anteil von 20 % für Erschließungs- und Grünflächen abgezogen

<sup>3</sup> WA: Grundstücke Erweiterung Weiherbreite

<sup>4</sup> WA: Grundstück ostl. Birkenstraße

<sup>5</sup> MD: Grundstück 108 an Schulstraße

<sup>6</sup> MI: Grundstücke 342 und 412/2 der Hauptstraße

Abb. 11 Wohnbauflächenpotenziale in Bereichen mit vorbereitender Bauleitplanung

Die Ermittlung ergibt demnach eine Fläche von ca. 111.300 qm (= ca. 11,13 ha) an Wohnbauflächenpotenzialen in Bereichen mit vorbereitender Bauleitplanung.

### 3.2.3 Städtebauliche Nachverdichtungspotenziale für Wohnbauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Es wurden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Flächen erhoben, die dichter bebaut werden könnten. Hierbei handelt es sich um große, meist private Grundstücksflächen, die, teilweise auch im Vergleich zur benachbarten Bebauung, nur in geringem Maß genutzt werden und auf denen eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung aus stadtplanerischer Sicht wünschenswert wäre.

Bei dieser Betrachtung wurden private Stellplatz- und Lagerflächen nicht berücksichtigt, da eine Bebauung dieser Flächen zunächst eine Prüfung voraussetzt, ob die dort heute vorhandenen Nutzungen an anderer Stelle untergebracht werden könnten. Ebenfalls außer Acht gelassen wurden Flächen mit größeren Baumbeständen, da hier zunächst zu prüfen wäre, inwieweit es sich um schützenswerten bzw. natur- und artenschutzrechtlich relevanten Baumbestand handelt.

Nutzungsart	Flächengröße (in qm)	davon Flächenanteil für Wohnen	Nachverdichtungspotenziale für Wohnen (in qm)	Mobilisierungsgrad	mobilisierbare Nachverdichtungspotenziale für Wohnen (in qm)
MD (Egglfing)	9.263	50%	4.632	10%	463
WA (Köfering)	474	100%	474	10%	47
MD (Köfering)	4.647	50%	2.324	10%	232
MI (Köfering)	7.707	50%	3.854	10%	385
<b>Summe</b>			<b>11.283</b>		<b>1.128</b>

Abb. 12 Städtebauliche Nachverdichtungspotenziale für Wohnbauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Der Mobilisierungsgrad dieser städtebaulichen Nachverdichtungspotenziale liegt aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Flächen meist in Privateigentum, das häufig mit einer mangelnden

Verkaufsbereitschaft verbunden ist) und der teilweise schwierigen Erschließungssituation nur bei ca. 10 %.

Die Ermittlung ergibt demnach eine Fläche von ca. 1.100 qm (= ca. 1,1 ha) an städtebaulichen Nachverdichtungspotenziale für Wohnbauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

### 3.2.4 Konversionsflächen

Brachflächen, die für eine Wohnbauflächenentwicklung kurz- bis mittelfristig wieder nutzbar gemacht werden könnten, sind in der Gemeinde Köfering nicht vorhanden.

### 3.2.5 Nutzungsmöglichkeiten leerstehender Bausubstanz

Leerstehende Bausubstanz, die für eine Wohnnutzung in relevantem Umfang genutzt werden könnte, ist in der Gemeinde Köfering nicht vorhanden.

### 3.2.6 Planerische Darstellung der ermittelten Wohnbauflächenpotenziale

In den nachfolgenden Abbildungen werden die zuvor tabellarisch aufgeführten, in der Gemeinde Köfering vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale in Bereichen mit verbindlicher Bauleitplanung, mit vorbereitender Bauleitplanung sowie städtebauliche Nachverdichtungspotenziale für Wohnbauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile jeweils farblich getrennt dargestellt.

## Eggfing

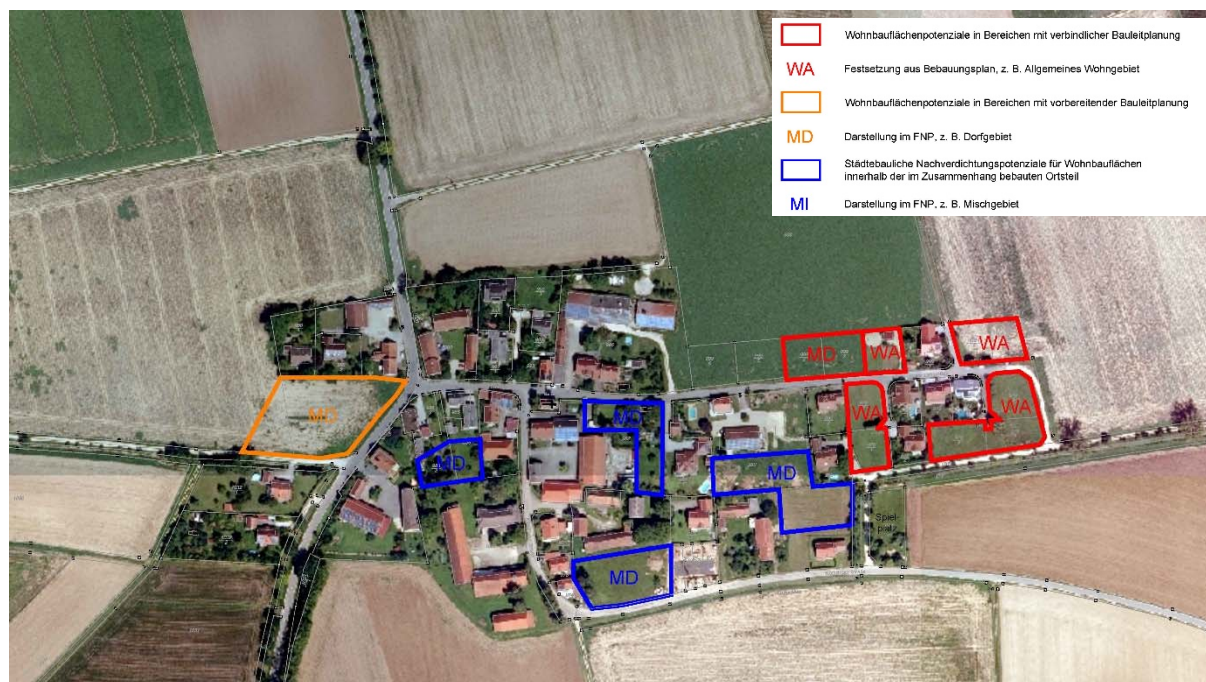


Abb. 13 Ermittlung von Wohnbauflächenpotenzialen in Eggfing auf Basis des Luftbilds der Bayerischen Vermessungsverwaltung, 2017



### Köfering Nord

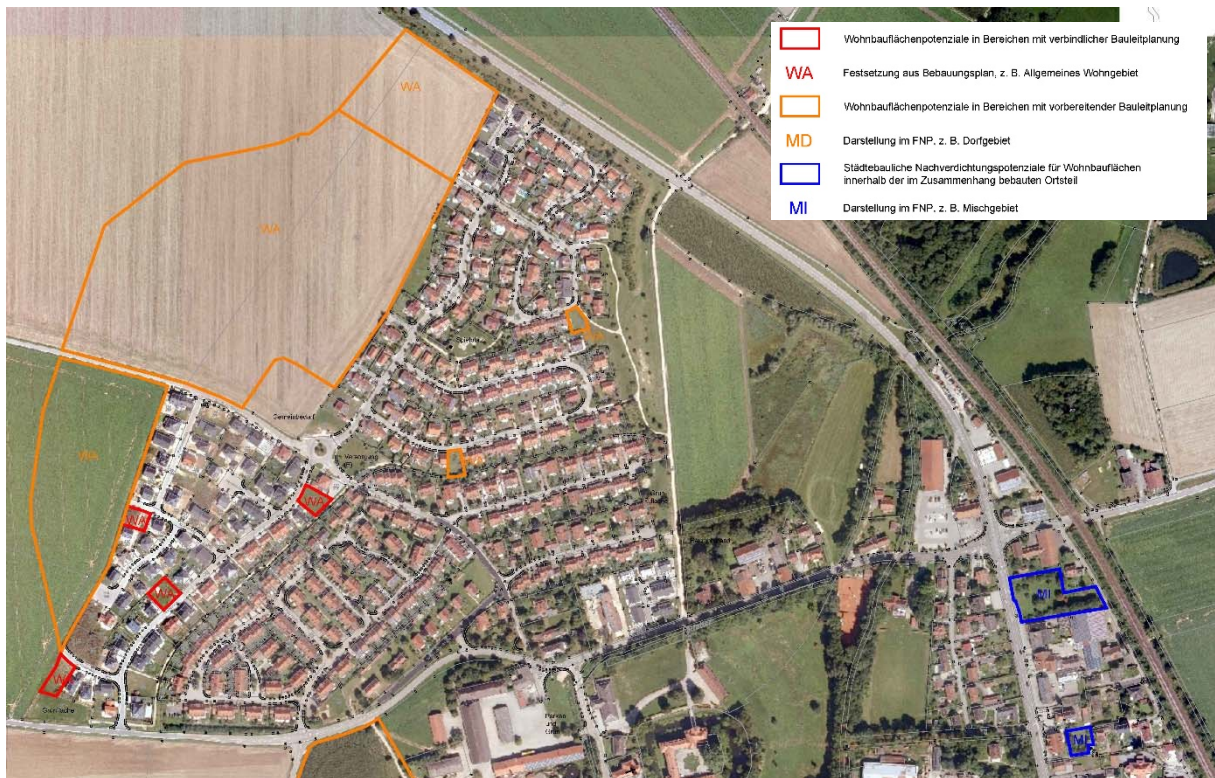


Abb. 14 Ermittlung von Wohnbauflächenpotenzialen in Köfering Nord auf Basis des Luftbilds der Bayerischen Vermessungsverwaltung, 2017

### Köfering Süd

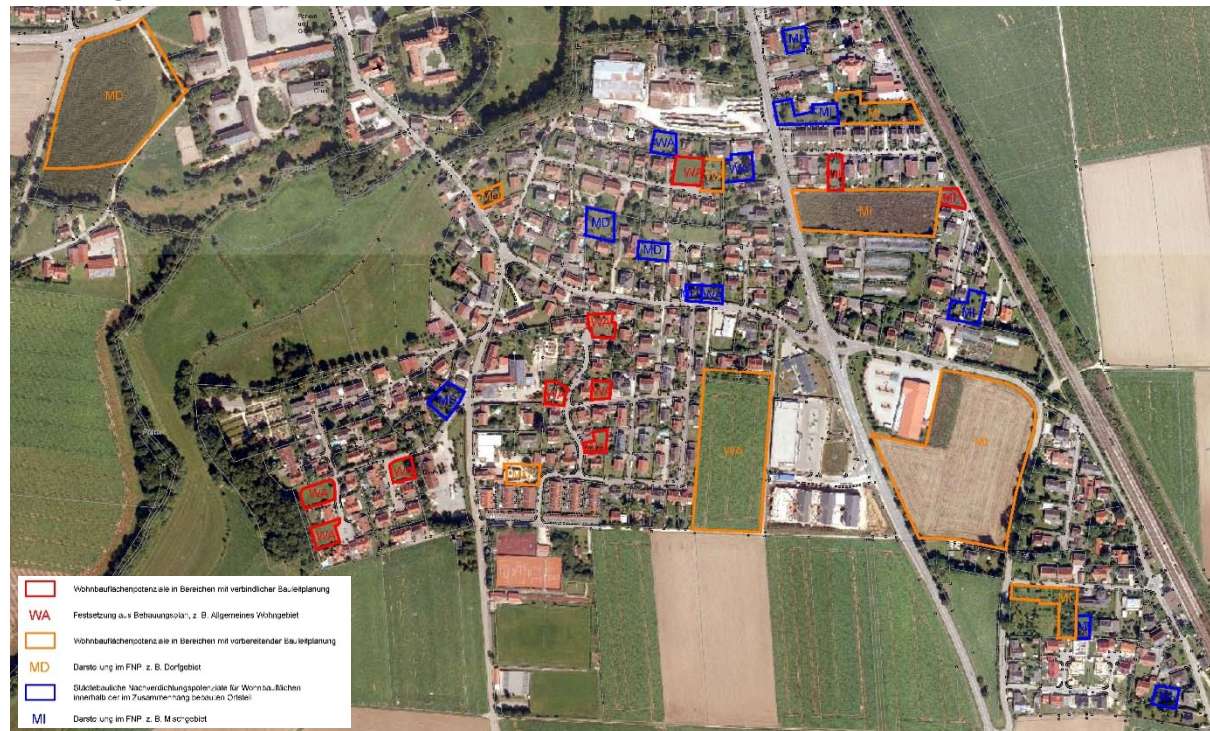


Abb. 15 Ermittlung von Wohnbauflächenpotenzialen in Köfering Süd auf Basis des Luftbilds der Bayerischen Vermessungsverwaltung, 2017

### 3.3 Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotenziale

Anhand der zuvor erhobenen vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale in Köfering und einem angemessenen Dichtefaktor von 25 WE/ha wird ermittelt, welcher Anteil des Wohnbauflächenbedarfs auf bereits planerisch vorbereiteten Wohnbauflächen in Köfering kurz- bis mittelfristig gedeckt werden kann.

Bereiche mit verbindlicher Bauleitplanung in ha	1,64
Bereiche mit vorbereitender Bauleitplanung in ha	11,13
Nachverdichtungspotenziale innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in ha	0,11
<b>Summe der Wohnbauflächenpotenziale in ha</b>	<b>12,88</b>
Dichtefaktor (WE/ha)	25
<b>auf Potenzialflächen zu realisierende Wohneinheiten</b>	<b>322</b>

Abb. 16 Zusammenfassung der Wohnbauflächenpotenziale und Berechnung der darauf zu realisierenden Wohneinheiten

### 3.4 Schlussfolgerung zu Wohnbauflächenpotenzialen

Die vorangegangenen Betrachtungen zeigen, dass in Köfering noch einige größere Wohnbauflächenpotenziale vorhanden sind.

Einige Teilflächen sind aufgrund der schwierigen Mobilisierbarkeit nur schwer zu entwickeln. Dies ist im Rahmen der Berechnung durch einen entsprechend niedrigen Mobilisierungsgrad eingeflossen. Dennoch soll keine Rücknahme der betreffenden Baulandausweisungen aus dem Flächennutzungsplan erfolgen, da die betreffenden Flächenpotenziale im unmittelbaren Siedlungszusammenhang liegen und daher langfristig sehr gute und sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Die Gemeinde wird daher ihre Bemühungen zur Aktivierung dieser Flächenpotenziale in den nächsten Jahren noch weiter verstärken. Hierbei stehen insbesondere die Beratung von Grundstückseigentümern und Investoren, die Förderung der Kommunikation, Kooperation und Moderation zwischen den Beteiligten und die Entwicklung von Vermarktungsstrategien im Vordergrund.



## 4 Herleitung eines weiteren Bedarfs aufgrund übergeordneter Planungen

### 4.1 Methodik

Im Folgenden werden die übergeordneten planerischen Vorgaben der Raumordnung für die Gemeinde Köfering, die im Zusammenhang mit der Wohnbauflächenbedarfsermittlung relevant sind, dargestellt. Diese Vorgaben resultieren zum einen aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013, das die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern festlegt. Zum anderen ist der Regionalplan der Region Regensburg 2011 als langfristiges Entwicklungskonzept für die Region maßgebend

In beiden Planwerken werden Ziele und Grundsätze formuliert. Die Ziele sind von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Die Grundsätze enthalten Aussagen, die von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

### 4.2 Planerische Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013

#### Ziel G 2.2.1

Es werden unterschiedliche Teilräume abgegrenzt, u. a. Verdichtungsräume, die als zusammenhängende Gebiete durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und eine hohe Einwohnerzahl geprägt sind. Köfering liegt im Verdichtungsraum Regensburg.

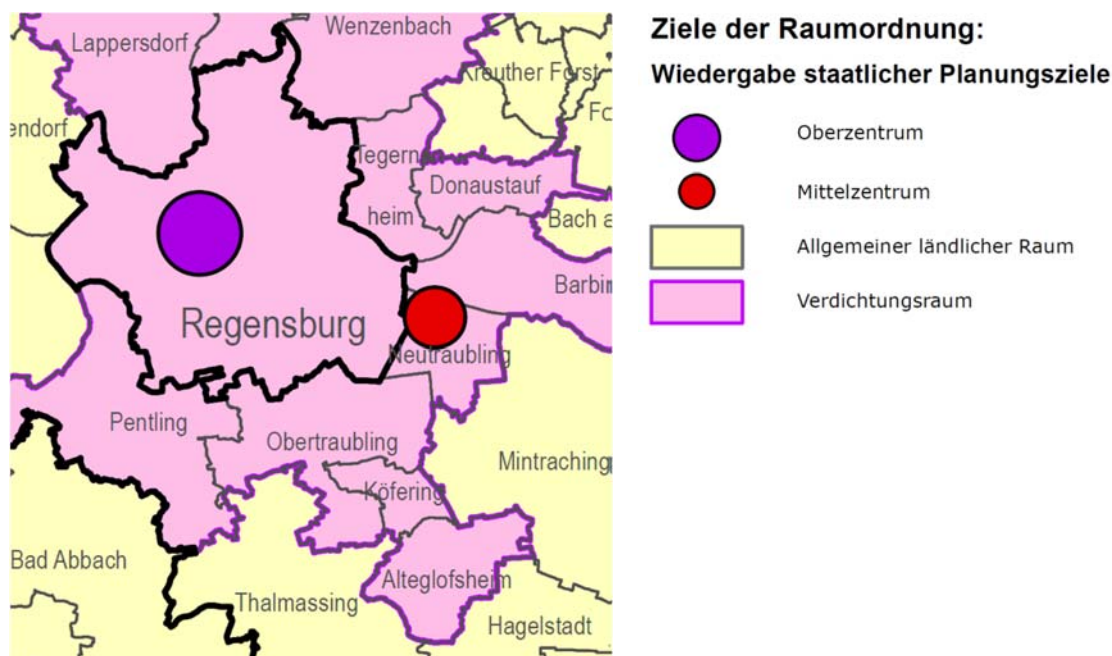


Abb. 17 Regionalplan Region Regensburg (11) Karte 1a Strukturkarte gemäß LEP 2013 (Ausschnitt)

### Stadtplanerische Bewertung

Die Gemeinden im Verdichtungsraum sollen u. a. als attraktive und gesunde Lebens- und Arbeitsräume weiterentwickelt werden. Köfering verfügt aufgrund seiner Nähe zu Regensburg und den hier vorhandenen Arbeitsplatzschwerpunkten im Süden der Stadt über eine besondere Lagegunst.

So befinden sich mit den Firmen Krones, BMW, Osram, Continental, Infineon, Maschinenfabrik Reinhausen und dem Universitätsklinikum ca. 35.500 Arbeitsplätze in einem Umkreis von ca. 14 km (Luftlinie) von der Gemeinde Köfering. Bei den derzeit absehbaren weiteren Arbeitsplatzentwicklungen (nach aktuellen Pressemitteilungen in den nächsten Jahren geplanter Zuwachs um ca. 2.700 Arbeitsplätze) an diesen Werksstandorten ist mit weiterem Zuzug von Arbeitskräften und ihren Familien zu rechnen. Der daraus resultierenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbauflächen kann die Gemeinde Köfering mit einer weiteren Wohnbauflächenentwicklung ein stadtplanerisch geeignetes Angebot für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser machen. Köfering kann dadurch entsprechend seiner raumordnerischen Einordnung in den Verdichtungsraum Regensburg gestärkt und weiterentwickelt werden.

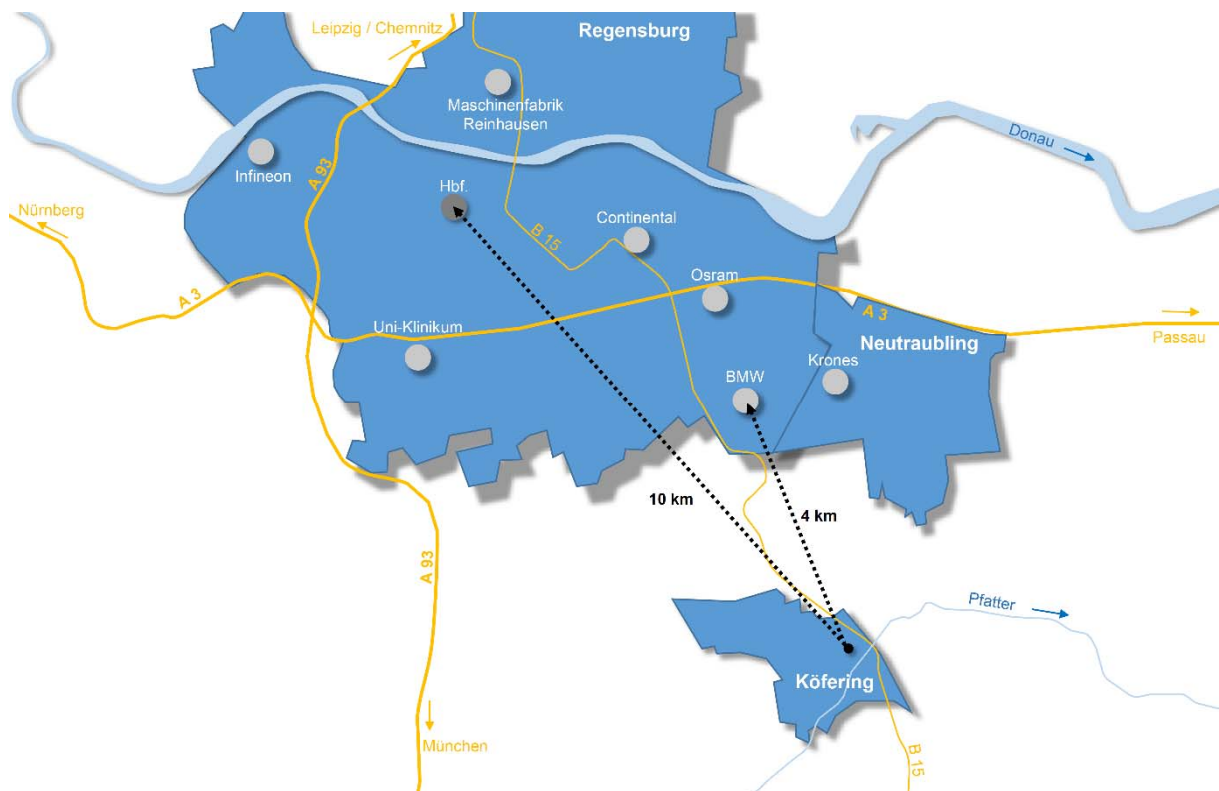


Abb. 18 Planerische Verortung der Arbeitsplatzschwerpunkte im Süden von Regensburg

Arbeitsplatzschwerpunkt	Arbeitsplätze (Bestand)	Arbeitsplätze (Zuwachs)*	Entfernung Straße (Fahrstrecke in km, gerundet)	Entfernung Straße (Fahrzeit, ca.-Angaben)	Entfernung Radverkehr (Fahrstrecke in km, gerundet)	Entfernung Radverkehr (Fahrzeit, ca.- Angaben)
<b>Osram</b> Leibnitzstraße 4, 93055 Regensburg	2.200	1.000	9 km	12 min	9 km	30 min
<b>Continental</b> Siemensstraße 12, 93055 Regensburg	8.000	1.400	10 km	13 min	10 km	30 min
<b>Krones</b> Böhmerwaldstraße 5, 93073 Neutraubling	6.500		7 km	11 min	7 km	25 min
<b>BMW</b> Herbert-Quandt-Allee, 93055 Regensburg	9.500		8 km	10 min	7 km	20 min
<b>Infineon</b> Wernerwerkstraße 2, 93049 Regensburg	2.700		20 km	20 min	18 km	60 min
<b>Universitätsklinikum Regensburg</b> Franz-Josef-Strauss-Allee 11, 93053 Regensburg	4.600		14 km	18 min	12 km	35 min
<b>Maschinenfabrik Reinhausen</b> Falkensteinstraße 8, 93059 Regensburg	2.000	300	16 km	21 min	13 km	45 min
<b>Summen</b>	<b>35.500</b>	<b>2.700</b>				

\* Quellen:

<https://www.mittelbayerische.de/wirtschaft-nachrichten/osram-plant-bis-zu-1000-neue-stellen-21840-art1483992.html>  
<https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-stadt-nachrichten/infineon-staerkt-den-standort-regensburg-21179-art1348548.html>  
<https://www.continental-corporation.com/de/presse/pressemitteilungen/2018-01-31-grundsteinlegung-120262>  
<https://www.mittelbayerische.de/region/regensburg-stadt-nachrichten/hunderte-neue-jobs-fuer-regensburg-21179-art1548383.html>

Abb. 19 Tabellarische Übersicht der Arbeitsplatzschwerpunkte im Süden von Regensburg

### Grundsatz G 3.1

Nach Grundsatz G 3.1 des LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

#### Stadtplanerische Bewertung

Durch die in Angriff genommene verbindliche Bauleitplanung wird ein nachhaltiger Fortbestand der Gemeinde Köfering unter Berücksichtigung einer tragfähigen Infrastruktur verfolgt. Der demografische Wandel – der auch in Köfering ein deutliches Wachstum der älteren Jahrgänge mit sich bringen wird – wird dahingehend berücksichtigt, dass Angebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden und sowohl die soziale als auch die Einkaufsinfrastruktur gestärkt wird, von denen insbesondere die mobilitätseingeschränkten älteren Bevölkerungsgruppen profitieren.

### Ziel Z 3.2

Nach Ziel Z 3.2 des LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### Stadtplanerische Bewertung

Die Potenziale der Innenentwicklung werden in Kapitel 3 ermittelt. Es zeigt sich, dass in Köfering noch einige größere Wohnbauflächenpotenziale vorhanden sind, deren Mobilisierbarkeit sich jedoch teilweise als schwierig gestaltet.

### Grundsatz G 3.3

Nach Grundsatz G 3.3 des LEP sollen eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

### Stadtplanerische Bewertung

Durch die in Angriff genommene verbindliche Bauleitplanung wird der Siedlungskörper Köfering gestärkt und ein bandartiges Zusammenwachsen mit der südlich angrenzenden Gemeinde Alteglofsheim nicht weiterverfolgt.

### **Ziel Z 3.3**

Nach Ziel Z 3.3 des LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### Stadtplanerische Bewertung

Die neu geplanten Baugebiete werden baulich und verkehrlich an die bestehende Siedlungsstruktur angeschlossen und nutzen die bestehende bzw. ausgebaute Infrastruktur mit.

## **4.3 Planerische Vorgaben aus Regionalplan der Region Regensburg 2011**

### **4.3.1 Überfachlicher Teil A - „Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur“**

#### **Grundsatz A II 1.2 allgemeine raumstrukturelle Erfordernisse**

Gemäß diesem Grundsatz ist die Unterstützung einer verstärkten kommunalen Zusammenarbeit in gemeinsam berührten Belangen zur Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung. Eine intensiviertere interkommunale Zusammenarbeit ist insbesondere anzustreben zwischen dem Oberzentrum Regensburg und den übrigen Gemeinden des Stadt- und Umlandbereichs Regensburg sowie den Gemeinden Donaustauf und Alteglofsheim/Köfering des Verdichtungsraumes vor allem in den Bereichen Siedlungswesen (Wohnen, Gewerbe), öffentlicher Personennahverkehr, überörtliche Infrastruktur, wirtschaftliche Entwicklung, Freizeiteinrichtungen und Umweltschutz.

### Stadtplanerische Bewertung

In dem Grundsatz wird auf die besondere Rolle u. a. der Gemeinde Köfering in der interkommunalen Zusammenarbeit mit dem Oberzentrum Regensburg herausgestellt. Einer der „gemeinsam berührten Belange zur Entwicklung der Region“ kann aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum die Bereitstellung von Flächen für die Wohnbaulandentwicklung in Köfering darstellen. Um eine Vielfalt an Baulandangeboten im südöstlichen Verflechtungsraum von Regensburg zu erreichen, kann die Gemeinde Köfering, anders als das Oberzentrum Regensburg, verstärkt auf ortstypische Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern setzen. Zudem spielt unter anderem die gute Anbindung der Gemeinde Köfering an den öffentlichen Personennahverkehr eine wichtige Rolle, da die Gemeinde Köfering im Gegensatz zu den umliegenden Gemeinden über einen Haltepunkt an der Eisenbahnstrecke von Regensburg nach München verfügt und damit einen deutlichen Standortvorteil aufweist.

#### **Ziel A III 1.1.1 Kleinzentren**

Köfering bildet zusammen mit Alteglofsheim einen zentralen Doppelort als Kleinzentrum, die der Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs dienen.

### Stadtplanerische Wertung

In der raumordnerischen Hierarchie der zentralen Orte werden Alteglofsheim und Köfering als zentraler Doppelort in der untersten / niedrigsten Stufe geführt. Als gemeinsames Kleinzentrum soll hier in Ergänzung der höherrangigen zentralen Orte die Deckung des Grundbedarfs

in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistung sowie Einzelhandel flächendeckend gewährleistet werden. Bereits heute verfügt Köfering über eine breit gefächerte stabile Versorgungsinfrastruktur. Neben Kindergärten, einer Grundschule und zahlreichen Kinderspielplätzen sind auch kommunale Einrichtungen (z. B. der Bauhof, der Wertstoffhof, die Feuerwehr, der Friedhof) vorhanden. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Sportvereine, eine Filiale der Deutschen Post, Banken, Einzelhandelseinrichtungen (z. B. Supermärkte), Dienstleister (z. B. Friseur, EDV-Dienstleistungen) sowie Einrichtungen der ärztlichen Versorgung.<sup>9</sup> Die mit der zentralörtlichen Funktion verbundene infrastrukturelle Ausstattung Köferings bietet aus planerischer Sicht sehr gute Grundlagen für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung und umgekehrt kann eine weitere Ansiedlung von Wohnnutzungen mit der damit einhergehenden Steigerung der Einwohnerzahl zu einer weiteren Auslastung der örtlichen Infrastruktur und damit zur Stabilisierung und Attraktivierung der Grundversorgung beitragen.

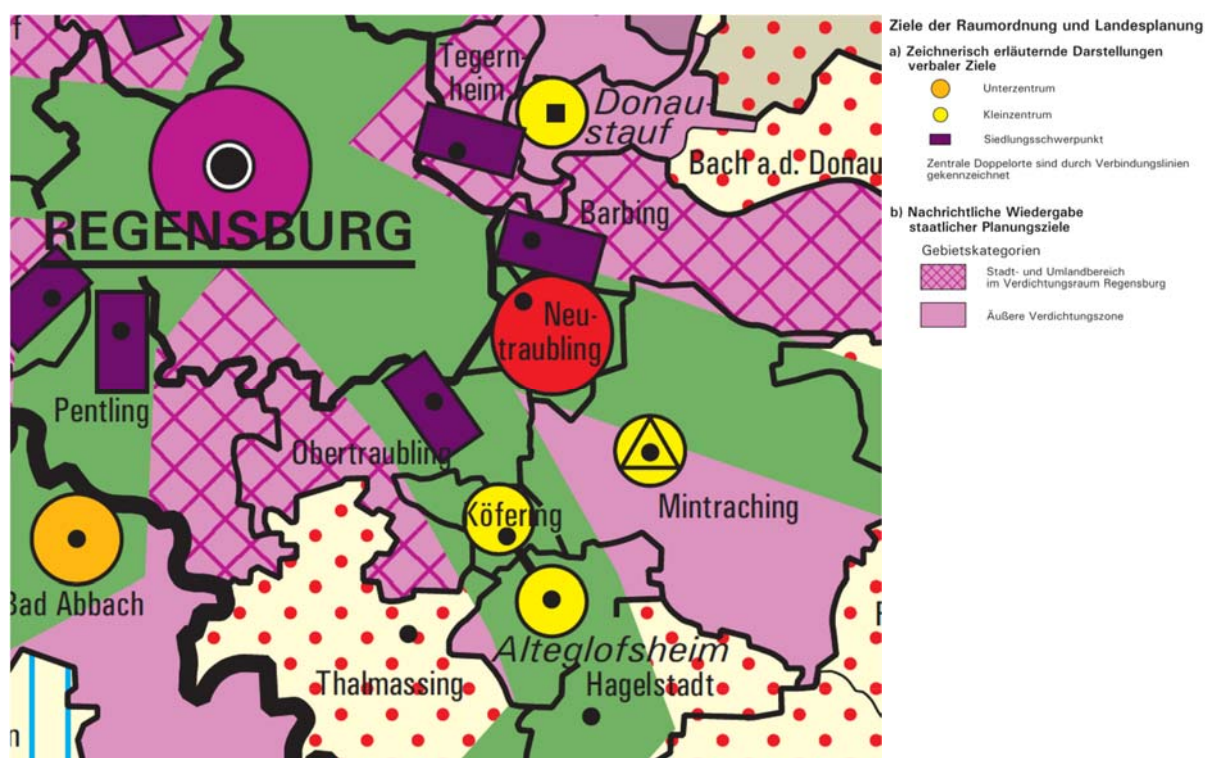


Abb. 20 Regionalplan Region Regensburg (11) Karte 1, Raumstruktur (Ausschnitt)

### Ziel A III 2.1 Ausbau der Kleinzentren

Die Kleinzentren sollen in ihren Mittelpunktfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. In den Kleinzentren Alteglofsheim / Köfering soll insbesondere die Arbeitsplatzfunktion gestärkt werden. Um die erforderlichen Grundversorgungseinrichtungen zu komplettieren wird in Alteglofsheim / Köfering ein Ausbaubedarf im Bereich von Einrichtungen mit ambulantem Pflegedienst vorgesehen.

#### Stadtplanerische Wertung

Die Wohnbaulandentwicklung kann indirekt zu einer Stärkung der Arbeitsplatzfunktion in Alteglofsheim / Köfering beitragen, in dem durch die Ansiedlung von Wohnnutzungen die Nachfrage nach örtlichen Handwerkern und örtlichen Dienstleistungen gestärkt bzw. dauerhaft stabilisiert werden kann. Dem Ausbaubedarf bezüglich ambulanter Pflegedienste ist mit der Einrichtung eines ambulanten Pflegedienstes in Alteglofsheim Rechnung getragen worden.

<sup>9</sup> AS+P-eigene Erhebung mittels Internetrecherche 5/2018



#### 4.3.2 Teil B Fachliche Ziele

##### Fachliches Ziel B II 3.3 und 3.4 Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen

Insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden.

Im weiteren Umfeld des neuen Flughafens München soll u. a. im Kleinzentrum Alteglofsheim / Köfering eine verstärkte Entwicklung im Wohnsiedlungsbereich angestrebt und dafür u. a. in den Standorträumen im Kleinzentrum Alteglofsheim / Köfering und im Nordwesten von Köfering zusätzliche Bauflächen für Wohnsiedlungstätigkeit bereitgestellt werden.

Da im Kleinzentrum Alteglofsheim / Köfering nur noch unwesentliche Flächenreserven für Wohnbauland vorhanden sind, werden in der Karte 2 "Siedlung und Versorgung" weitere Bereiche dargestellt, die sich für künftige Wohnbaugebiete am ehesten eignen und in denen dieser vorgesehenen Nutzung andere öffentliche Belange voraussichtlich nicht entgegenstehen.



Abb. 21 Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 2 "Siedlung und Versorgung", Blattschnitt 10 (Ausschnitt)

Die Lage der potenziellen Wohnbauflächenentwicklung „im Nordwesten von Köfering“ wird in der nachfolgenden Abbildung weiter konkretisiert.



Abb. 22 RISBY Rauminformationssystem Bayern, 2018, Wohnbauflächen im Nordwesten von Köfering (Ausschnitt)

#### Stadtplanerische Wertung

Der Gemeinde Köfering wird eine hervorgehobene Bedeutung bei der Bereitstellung von



Wohnbauflächen zugewiesen. Es werden über die bereits im Flächennutzungsplan hinaus erhaltenen Flächenreserven weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Nordwesten der Ortslage aufgezeigt. Die beiden sich derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne „Erweiterung Weiherbreite“ und „Am Schlossweg“ liegen in diesem für zukünftige Wohnbaulandentwicklungen dargestellten Bereich. Darüber hinaus dienen beide Verfahren der Schaffung bedarfsge-rechter Wohnungen sowohl mit einem Anteil für öffentlich geförderten Wohnungsbau als auch einem Anteil für seniorengerechtes Wohnen. Die anzustrebende Vielfalt unterschiedlicher Siedlungs- und Bauformen kann durch die geplanten Wohnbauflächenentwicklungen in der Gemeinde Köfering erreicht werden, da hier - in Ergänzung zu den verdichteten Bauformen in der Stadt Regensburg - das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bedient werden kann.

### **Fachliches Ziel B IX 2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Zwischen dem Oberzentrum Regensburg und seinem Umland soll der öffentliche Personen-nahverkehr vorrangig als attraktive und leistungsfähige Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. Hierbei ist insbesondere an den Entwicklungsachsen im Einzugsbereich des Oberzentrums Regensburg auf die Einrichtung zusätzlicher Haltepunkte bzw. auf die Verlegung bestehender Haltepunkte in günstigerer Zuordnung zu den Siedlungsgebieten hinzuwirken. Dies betrifft u. a. Köfering und Alteglofsheim, wo der ungünstig gelegene derzeitige Haltepunkt durch zwei neue Haltepunkte ersetzt werden sollte.

#### Stadtplanerische Wertung

Köfering besitzt im Gegensatz zu vielen umliegenden Gemeinden eine gute Erschließungs-qualität über Bahn- und Busverbindungen in Richtung Regensburg. Mit den vorhandenen Angeboten des ÖPNV bestehen attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr (MIV). Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung an das Oberzentrum Regensburg mit seiner überörtlichen Ausstattung und den dort bestehenden Arbeitsplatzschwerpunkten wirkt sich unter anderem positiv auf die Entwicklung der Gemeinde Köfering als Wohnstandort aus. Darüber hinaus führt eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung zu einer Entlastung der Verkehrsinfrastruktur und zu Positiveffekten für den Umweltschutz in den jeweils von der verbesserten Anbindung profitierenden Bereichen.

Der bestehende Haltepunkt an der Bahnstrecke Regensburg – Landshut liegt heute zwischen den Ortslagen von Köfering und Alteglofsheim. Das Ersetzen des bestehenden Haltepunktes durch zwei neue Haltepunkte, die näher an den jeweiligen Ortslagen liegen, kann zu einer weiteren Stärkung der ÖPNV-Auslastung beitragen. Da gemäß Regionalplan Siedlungsentwicklungen in der Nähe von Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs entstehen sollen, würde die verbesserte räumliche Zuordnung der Haltepunkte weitere Siedlungsentwicklungen in Köfering fördern.

### **Fachliches Ziel B IX 3 Straßenbau**

U. a. die Baumaßnahme zum Ausbau und der Verlegung der Staatsstraße St 2329 im Abschnitt Poing (A 93) - Köfering (B 15) soll besonders vordringlich durchgeführt werden.

#### Stadtplanerische Wertung

Durch die geplanten Ausbau- bzw. Neubaumaßnahmen im Straßennetz verbessert sich die Erreichbarkeit der Gemeinde Köfering messbar. Dies gilt insbesondere auch für die im Süden bzw. Südosten von Regensburg gelegenen Arbeitsplatzschwerpunkte. Der Pendlerverkehr zwischen Köfering und den nahegelegenen Arbeitsplatzschwerpunkten kann durch die geplanten bzw. im Bau befindlichen Ausbaumaßnahmen der Straßen kapazitätsmäßig und stadtverträglich aufgenommen werden.

#### **4.4 Schlussfolgerung zu erhöhtem Bedarf aufgrund übergeordneter Planungen**

Köfering bildet gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung zusammen mit Alteglofsheim einen zentralen Doppelort als Kleinzentrum. Hierbei kommt Köfering eine hervorgehobene Bedeutung bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen zu. Dies stützt sich zum einen regionalplanerisch auf die Lage der Gemeinde Köfering in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Regensburg an der (bahngestützten) Entwicklungsachse Regensburg – Landshut. Zum anderen stellt die räumliche Nähe der Gemeinde Köfering zu den Arbeitsplatzschwerpunkten im Süden und Südosten der Stadt Regensburg einen relevanten Erreichbarkeitsvorteil dar, der durch die geplanten Ausbaumaßnahmen der Staatsstraße 2329 und einer angestrebten Verlegung des bestehenden Bahnhalt punktes in eine günstigere Zuordnung zur Gemeinde Köfering perspektivisch noch gestärkt wird. Es werden im Regionalplan über die bereits im Flächennutzungsplan hinaus enthaltenen Flächenreserven weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, um die Wohnsiedlungstätigkeit in Köfering weiter zu stärken.

Die besondere Bedeutung von Köfering als Wohnstandort zeigt sich zudem in der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen. Bei allen jüngeren Baugebietsentwicklungen im Gemeindegebiet überstieg die Nachfrage das Angebot um ein Vielfaches. So wurden bei der Entwicklung des Baugebiets Weiherbreite BA IV im Jahr 2013 bei 8 neuen Grundstücken 26 Interessenten gezählt und bei der Entwicklung des Baugebiets Weiherbreite BA V im Jahr 2016 bei 41 Grundstücken 148 Interessenten. Bei den Wohnbaulandentwicklungen der benachbarten Gemeinden lässt sich ein ähnlich großes Missverhältnis zwischen Wohnbauflächenangebot und – nachfrage erkennen.

## 5 Aktuelle Planungen der Gemeinde zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs

Bereits seit den 1980-er Jahren treibt die Gemeinde Köfering eine kontinuierliche Wohnbau-landentwicklung voran, die zu einer Steigerung der Einwohnerzahlen führt. Zuletzt wurden die Baugebiete im Nordwesten der Ortslage von Köfering entwickelt.

Eine weitere Entwicklung von Flächen im Nordwesten der Ortslage ist zum einen durch eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet bereits vorbereitet. Darüber hinaus weist der Regionalplan über die bereits im Flächennutzungsplan hinaus enthaltenen Flächenreserven auf weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Nordwesten der Ortslage.

Zur Deckung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs werden derzeit drei Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

### 5.1 Aktuelle Bebauungsplanverfahren

#### „Erweiterung Weiherbreite“

Auslöser für die Erweiterung Weiherbreite sind u. a. die Planungen der Straßenbauverwaltung, die Gemeinde Köfering mit einer Umgehungsstraße im Westen der Ortslage als Teil der R 30 zu umfahren. Dadurch werden zukünftig die hier bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durchschnitten, was ihre durchgehende Bearbeitung erschweren wird.



Abb. 23 AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Städtebauliche Rahmenplanung „Erweiterung Weiherbreite“, 12/2017

Basierend auf Vorvereinbarungen zwischen dem Flächeneigentümer und dem Vorhabenträger Lerchenfeld-Quartier GmbH & Co. KG wurde für das ca. 23,8 ha große Plangebiet in Abstimmung mit der Gemeinde seit Sommer 2017 ein städtebaulicher Rahmenplan für die Erweiterung Weiherbreite erarbeitet.

Diese Rahmenplanung, die insgesamt ca. 550 Wohneinheiten vorsieht, wurde im November 2017 in der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Am 02.12.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Köfering diese Rahmenplanung zur Kenntnis genommen und die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Köfering“ beschlossen.

Die Planungen fußen im Wesentlichen auf dem in diesem Bereich im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der gegenüber dem Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung etwas veränderten Lage der Umgehungsstraße im Westen, liegt ein südwestlicher Teilbereich der „Erweiterung Weiherbreite“ nunmehr auf einer Fläche für die Landwirtschaft. Weiterhin wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan ein bisher als Fläche für die Landwirtschaft mit der Spezifizierung „Sport“ dargestellter Bereich überplant. Insgesamt soll über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsflächen hinaus ein Bereich von ca. 8 ha für eine weitere Wohnbaulandentwicklung vorbereitet werden.

### „Am Schlossweg“

Mit der Bauleitplanung „Am Schlossweg“ (7. Änderung FNP, Aufstellung des Bebauungsplans) bereitet die Gemeinde Köfering die Entwicklung einer ca. 1,9 ha großen Wohnbaufläche vor.

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung von ca. 50 Wohneinheiten vor. Dabei wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ein Teilbereich für öffentlich geförderten Wohnungsbau eingeplant, da diesbezüglich die Nachfrage das in der Gemeinde Köfering bestehende Angebot deutlich überschreitet. Mit dem Vorentwurf dieser Bauleitplanung wurde Ende 2017 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das Plangebiet liegt in einem im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der dadurch bedingten guten Erschließung der Fläche hat sich die Gemeinde entschieden, hier eine Wohnbaulandentwicklung voranzutreiben. Dadurch sollen weitere, über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsflächen hinausgehende Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung gestellt werden, um kurzfristig auf den anhaltenen Siedlungsdruck in Köfering reagieren zu können.

Abb. 24 Bebauungsplanvorentwurf  
„Am Schlossweg“, 13.11.2017





## Strassäcker-Ost-II

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan „Strassäcker-Ost-II“, dessen Aufstellung am 02.07.2018 durch den Gemeinderat von Köfering beschlossen wurde, im Verfahren. Es ist beabsichtigt, mit der geplanten Ausweisung von Mischgebietsflächen die örtliche Wirtschaft zu stärken, den Bedarf nach Wohnbauflächen zu decken und seniorengerechte Unterbringungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes zu schaffen. Dazu sollen in dem ca. 2,5 ha großen Plangebiet neben zwei Fachmärkten insbesondere weitere Wohnbauflächen sowohl in Einfamilien- als auch in Mehrfamilienhäusern sowie seniorengerechtes Wohnen entstehen.



Abb. 25 Bebauungsplanvorentwurf „Strassäcker-Ost-II“, 02.07.2018

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die im Flächennutzungsplan bereits planerisch weitgehend vorbereitet wurde. Die Flächen sind erschlossen und von bestehender Bebauung umgeben. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft wird somit vermieden.

## **5.2 Schlussfolgerungen**

Durch die Erarbeitung der aktuellen Bebauungsplanverfahren will die Gemeinde die Chance nutzen, kurzfristig verfügbare und durch den Flächennutzungsplan teilweise bereits planerisch vorbereitete Flächen einer kurz- bis mittelfristigen Entwicklung zuzuführen.

Auch wenn durch die Planungen teilweise Flächen für die Landwirtschaft überlagert werden, sind die geplanten Neuausweisungen dennoch an die bestehende Ortslage angebunden bzw. integriert und gut erschlossen. Köfering kann damit kurz- bis mittelfristig seiner regionalplanerischen Bedeutung als Wohnstandort im Verdichtungsraum Regensburg entsprechen.

---

## 6 Fazit

---

Nach Würdigung der Aspekte

- der statistischen Entwicklungen der Bevölkerung und weiterer sozioökonomischen Daten und der Prognose bis 2035,
- der planerischen und tatsächlichen Flächenpotenziale in der Gemeinde,
- der Ziele der Raumordnung und
- der örtlichen Gegebenheiten

ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

### **Wohnbauflächenpotenziale**

In Köfering sind ca. 12,8 ha an Wohnbauflächenpotenzialen vorhanden, die entweder bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächenpotenziale dargestellt oder in Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert sind.

Über diese Wohnbauflächenpotenziale hinaus sollen durch die beiden aktuellen Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Weiherbreite“ (ca. 8 ha) und „Am Schlossweg“ (ca. 1,9 ha) weitere Flächen mit einer Größe von insgesamt rund 9,8 ha für eine Wohnnutzung vorbereitet und entwickelt werden, die bisher im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Hierbei handelt es sich um einen ca. 8 ha großen Teilbereich im Südwesten des Plangebiets „Erweiterung Weiherbreite“ und um das komplette Plangebiet „Am Schlossweg“ mit ca. 1,9 ha.

### **Wohnbauflächenbedarf**

Demgegenüber steht ein Wohnbauflächenbedarf, der sich zum einen auf Basis vorliegender statistischer Daten und Prognosen und zum anderen aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben für die Gemeinde Köfering ergibt. Die Berechnung anhand statistischer Daten und Prognosen ergibt einen Wohnbauflächenbedarf von ca. 12,6 ha. Der darüber hinaus aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben für die Gemeinde Köfering bestehende, weitere Bedarf an Wohnbauflächen ist nicht quantifizierbar. Dieser lässt sich vielmehr unter anderem anhand des bestehenden Nachfrageüberhangs bei Wohnbauflächen in Regensburg, Köfering und den benachbarten Gemeinden ablesen. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen übersteigt in diesen Bereichen das vorhandene Angebot um ein Vielfaches.

### **Köfering als Wohnstandort im Wirtschaftsraum Regensburg**

Insbesondere aufgrund der sehr guten Lage der Gemeinde Köfering zu den Arbeitsplatzschwerpunkten im Süden der Stadt Regensburg bzw. der Stadt Neutraubling (rund 26.200 Arbeitsplätze bei den Firmen BMW, Osram, Continental und Krones in ca. 10 km Entfernung bzw. 15 Minuten Fahrzeit auf der Straße) ist sie als Wohnstandort für den Wirtschaftsraum Regensburg sehr gut geeignet.

Die Gemeinde Köfering kommt daher zu dem Schluss, dass mit den aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um geeignete Wohnbauflächenpotenziale entwickeln zu können, die der Lage und der Funktion der Gemeinde im Süden des Oberzentrums Regensburg entsprechen. Die Gemeinde Köfering kann damit im Verdichtungsraum Regensburg einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum leisten.

### **Eine breitgefächerte und verträgliche Wohnbauflächenentwicklung in Köfering zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Regensburg**

Bei der Schaffung neuer Wohnbauflächen steht in Köfering die Entwicklung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser im Vordergrund, da dieses Segment in der Stadt Regensburg kaum bedient werden kann. Darüber hinaus sind im Rahmen der geplanten Wohnbauflächenentwicklung sowohl ein Anteil für öffentlich geförderten Wohnungsbau als auch seniorenge-rechtes Wohnen vorgesehen. Da die geplante Wohnbaulandentwicklung, insbesondere bei der „Erweiterung Weiherbreite“ über einen Zeitraum von 10-12 Jahren erfolgen soll, kann der Zuwachs an Bevölkerung in der Gemeinde zudem verträglich organisiert werden.

Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Köfering können einen Beitrag leisten, den auch in den kommenden Jahren zu erwartenden Siedlungsdruck in der Region Regensburg aufgrund der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung zu entlasten. Mit dem zusätzlichen Angebot an Wohnbauflächen in der Gemeinde Köfering kann das Wachstum in der Siedlungsflächenentwicklung stadtplanerisch gelenkt werden, so dass die in der Region vorhandenen bzw. zu verbessernden Erschließungspotenziale (s. online Ausgabe Süddeutschen Zeitung vom 06.07.2018 „S-Bahn-ähnlicher Takt für den Großraum Regensburg“<sup>10</sup>) des öffentlichen Nahverkehrs genutzt werden.

Mit dem Blick über die Gemeindegrenzen hinaus bietet die Gemeinde Köfering mit ihren städtebaulichen Entwicklungszielen der Region bzw. dem Großraum Regensburg eine regionale Kooperation zur Bewältigung der Wohnbausiedlungsflächennachfrage und damit eine langfristige Stärkung des Wirtschaftsstandortes Regensburg an. Insgesamt können so Rahmenbedingungen geschaffen werden, um der mit der Wirtschaftsentwicklung in der Region Regensburg einhergehenden Wohnungsnachfrage von zuziehenden Arbeitskräften entsprechende attraktive Angebote zu machen.

---

<sup>10</sup> <http://www.sueddeutsche.de/bayern/stau-durch-pendler-landraete-wollen-s-bahn-aehnlichen-takt-fuer-ostbayern-1.4041868>, abgerufen am 07.07.2018