

A N L A G E Z U M U M W E L T B E R I C H T

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NR. 16

GEMEINDE

AIGLSBACH

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



— Wohnbedarfsnachweis



BAULEITPLANUNG

GEMEINDE AIGLSBACH

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



WOHNBEDARFSNACHWEIS

Stand: Oktober 2024

KomPlan

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de



Projekt Nr.: 22-1462_BBP

INHALTSVERZEICHNIS

| | SEITE |
|--|-------|
| 1. EINFÜHRUNG | 4 |
| 2. STRUKTURDATEN | 5 |
| 2.1. Lage im Raum..... | 5 |
| 2.2. Regionalplan | 6 |
| 2.3. Gemeindegliederung..... | 7 |
| 3. EINWOHNERENTWICKLUNG | 9 |
| 3.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung..... | 9 |
| 3.2. Bevölkerung nach Altersgruppen..... | 10 |
| 3.3. Bevölkerungsbewegung seit 1960..... | 11 |
| 3.4. Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung..... | 12 |
| 3.5. Regionalisierte Bevölkerungsentwicklung..... | 12 |
| 3.6. Flächenbestand..... | 12 |
| 4. BESTEHENDE FLÄCHENPOTENTIALE | 14 |
| 4.1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen..... | 14 |
| 4.2. Brachen und Konversionsflächen..... | 14 |
| 4.4. Nicht überplante Flächen im Innenbereich | 15 |
| 4.5. Unbebaute Flächen innerhalb eines Bebauungsplans..... | 16 |
| 4.6. Fazit Baulandreserven..... | 22 |
| 5. BEDARF AN SIEDLUNGSFLÄCHEN | 22 |
| 6. ABSCHLIESSENDES FAZIT | 23 |
| 7. QUELLENVERZEICHNIS | 25 |

- 1. EINFÜHRUNG** Die Gemeinde Aiglsbach plant für die Zukunft die örtliche Weiterentwicklung vornehmlich für wohnliche Nutzungen, um in diesem Zusammenhang den aktuell feststellbaren Entwicklungsprognosen, aber auch dem gegenwärtig hohen Interesse an Wohneigentum bzw. Bauland im Gemeindegebiet gerecht zu werden.

Neben den derzeit vorhandenen Flächenpotentialen ist zusätzlich an einer Ausweisung von alternativen Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand des Hauptortes gedacht. Konkret handelt es sich um das Allgemeine Wohngebiet „Kindsberg III“ mit einem Nettowohnbauland von ca. 1,1 ha.



Quelle: Darstellung KomPlan auf Grundlage ALKIS, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; rot eingefärbt das geplante Baugebiet „Kindsberg III“; nicht maßstäblich.

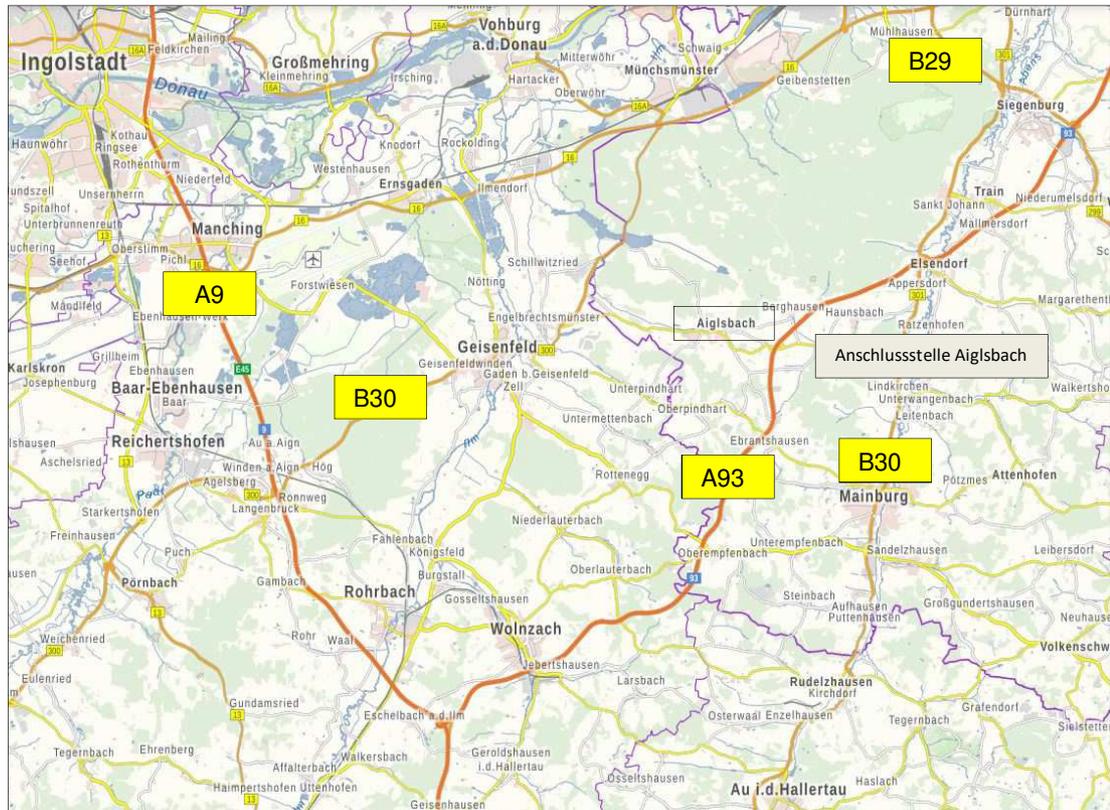
Für diesen Bereich wurde ein Bauleitplanverfahren über die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt 16 eingeleitet. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung – auf die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie an die Grundsätze der Raumordnung, die es zu berücksichtigen gilt, hingewiesen.

Einschlägig hierfür sind nach dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.06.2023 die Ziele und Grundsätze (nach 3.1 - 3.3), die eine Verringerung des Flächenverbrauchs zugunsten der Mobilisierung von Baulandreserven, Nachverdichtungen, Brachflächen sowie leerstehender Bausubstanz und eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vorsehen.

Entsprechend der vorstehend genannten Forderungen der Fachbehörde ist eine transparente Darstellung des tatsächlichen Bedarfs notwendig, welche die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt. Der Bedarf an Neuausweisungen ergibt sich aus der Differenz zwischen dieser Bedarfsprognose und den vorhandenen Flächenpotentialen.

2. STRUKTURDATENLage im Raum

Die unten aufgeführte Abbildung zeigt die geographische Lage der Gemeinde Aiglsbach und deren Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz in Gestalt der Bundesstraßen B300 und B301 sowie der Autobahn 93. Sie verdeutlicht zudem die kurzen Distanzen zum Regionalzentrum Ingolstadt, wie auch zum Mittelzentrum Mainburg.



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, verändert KomPlan (Darstellung nicht maßstäblich).

2.2. Regionalplan

Für die vorliegende Wohnbedarfsanalyse von Bedeutung ist die unmittelbare Lage der Gemeinde Aiglsbach an der Entwicklungsachse vom Mittelzentrum Mainburg zum Regionalzentrum Ingolstadt.

Entwicklungsachsen sind gekennzeichnet durch ihre Lage entlang leistungsfähiger Verkehrsachsen. An ihnen soll sich entsprechend dem Regionalplan die Entwicklung von Wirtschaft, Verkehr und Siedlungen konzentrieren. Insbesondere das nahegelegene Mainburg soll als zentraler Ort bevorzugt entwickelt werden, wodurch auch die Gemeinde Aiglsbach als Wohnstandort an Attraktivität gewinnt.

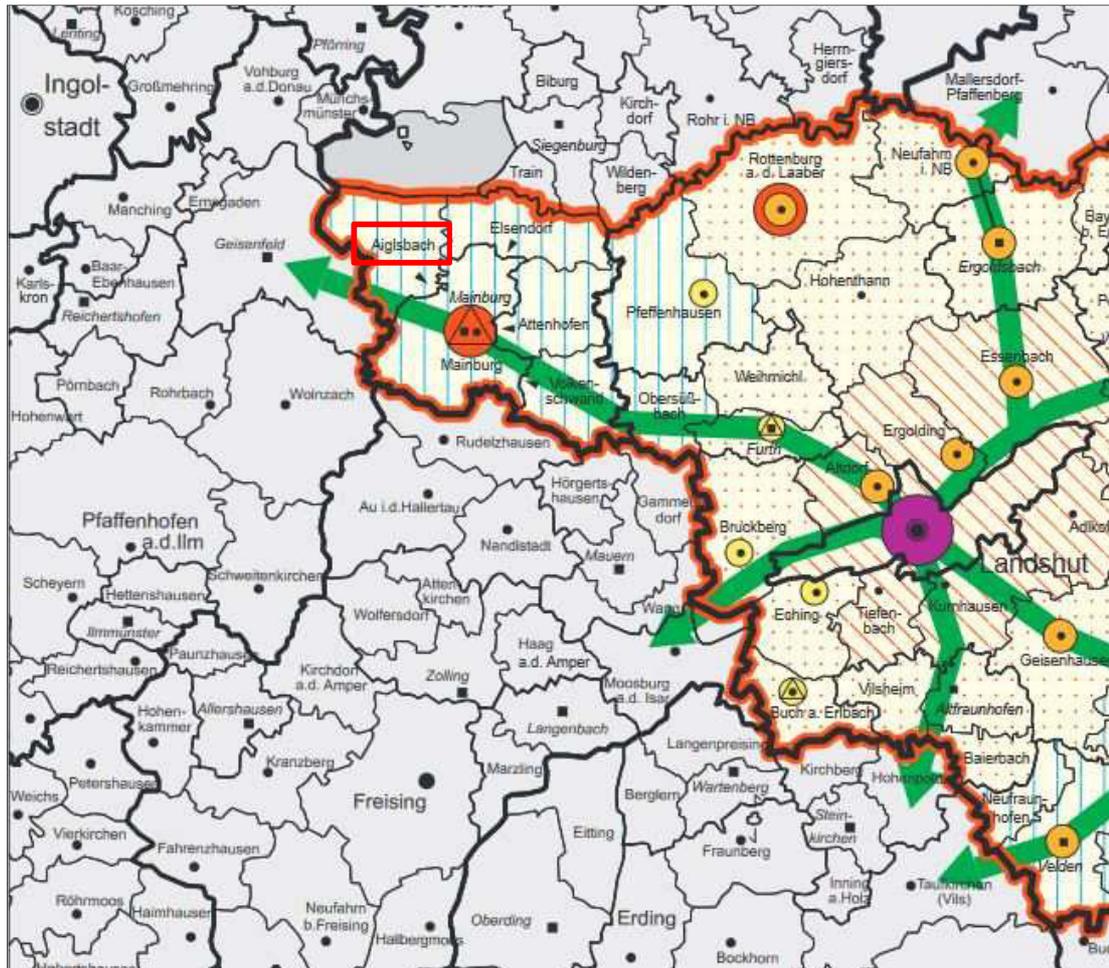


Abbildung: Darstellung der Entwicklungsachse zwischen den Städten Landshut und Ingolstadt sowie Lage der Gemeinde Aiglsbach. Quelle: Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan 13 – Region Landshut.

2.3. Gemeindegliederung

Die nachstehende Ansicht zeigt das Gemeindegebiet Aiglsbach. Deutlich hebt sich der Hauptort Aiglsbach als Siedlungsschwerpunkt ab.

Eine eher untergeordnete Bedeutung hinsichtlich einer Wohnentwicklung kommt den Ortsteilen Gerblhäuser | Berghausen und Oberpindhart zu.

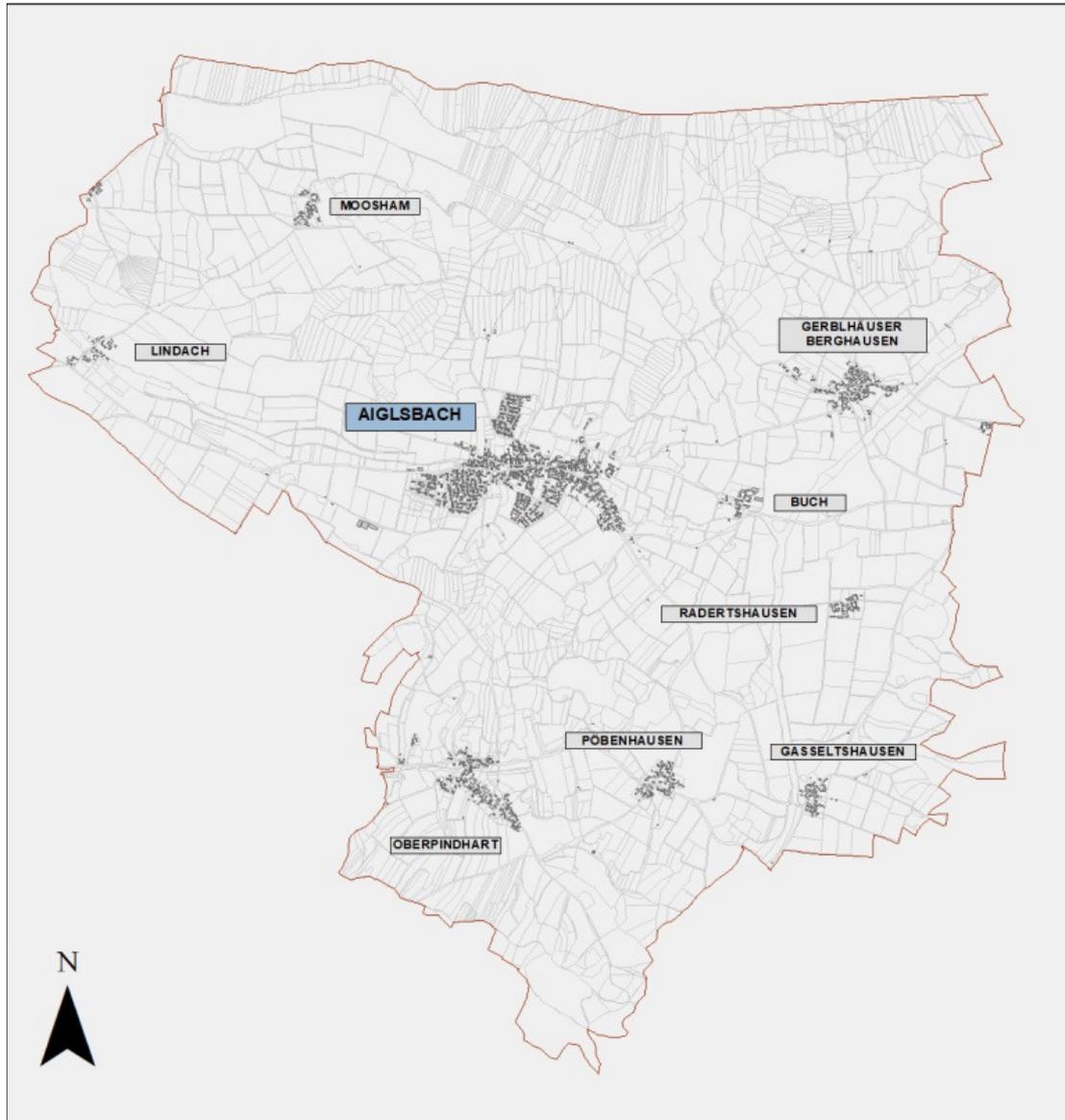


Abbildung: Darstellung des Gemeindegebietes Aiglsbach mit Lage des Hauptortes und der Ortsteile. Quelle: Darstellung Komplan (nicht maßstäblich) auf Grundlage ALKIS, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Ziel und Aufgabe der vorliegenden Bedarfsanalyse ist es, eine Aussage bzw. Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung hinsichtlich bestehender und zukünftiger Flächenausweisungen für wohnliche Nutzungen zu beurteilen.

Grundlage für diese Untersuchung bilden die Beiträge und Aussagen des Bayerischen Landesamtes für Statistik mit statistischen Datengrundlagen zur Gemeinde Aiglsbach gemäß Statistik kommunal 2022 und Demographie-Spiegel für Bayern, mit einem Prognosezeitraum bis 2033 bzw. 2042 im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung demografischer Indikatoren. Abgeglichen werden diese Aussagen für die Gemeinde Aiglsbach mit der Region 11 – Regensburg und Region 13 – Landshut sowie dem Regierungsbezirk Niederbayern. Ebenso werden die strukturellen Entwicklungen der vergangenen 10 Jahre in Augenschein genommen, so dass ein Gesamtzeitraum von rund 20 Jahren betrachtet werden kann. Dies gibt im Inhalt eine verlässliche Aussage über die Entwicklung der Gemeinde und formuliert gleichzeitig Prognosen für die Zukunft.

Schließlich fließt in diese Untersuchung eine konkrete Bestandsaufnahme ein, um die statistischen Angaben mit der tatsächlichen Situation abzugleichen. Hierfür wurde aktuell eine flächendeckende Bestandserhebung durchgeführt, die das gemeindliche Potential an Baulücken und Flächenreserven aufzeigt.

Grundsätzlich profitiert die Gemeinde Aiglsbach für die Zukunft von einer günstigen verkehrlichen Lage sowie wirtschaftlichen Entwicklungen der vergangenen Jahre ebenso, wie den vorhandenen Daseinsgrundfunktionen in der Gemeinde, die eine gute Entwicklung ermöglichen und zulassen.

Die Gemeinde Aiglsbach befindet sich unmittelbar an der A 93, einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, für die in Zukunft eine stabile Gesamtentwicklung in Hinsicht auf Wirtschaft, Verkehr und Bevölkerung zu erwarten ist.

Über diese Fernstraße ist das Gemeindegebiet auch bestens mit der Wachstumsregion Kelheim | Regensburg verbunden. Die Nähe zur B 299 ermöglicht zudem die schnelle Erreichbarkeit des Wachstumsraumes Landshut und nicht zuletzt liegt das prosperierende Mittelzentrum Mainburg quasi vor der Haustür.

3. EINWOHNERENTWICKLUNG

Die Bevölkerungsentwicklung innerhalb einer Gemeinde in einem untersuchten Zeitfenster ist grundsätzlich abhängig von den Faktoren natürliche Bevölkerungsentwicklung (Differenz zwischen Geborenen und Gestorbenen) und räumliche Bevölkerungsentwicklung (Differenz zwischen Zuzügen und Wegzügen).

3.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Seit Beginn der statistischen Bevölkerungserfassung im Jahr 1840 ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Aiglsbach tendenziell gestiegen und auf inzwischen 1.903 Einwohner gewachsen.

Gegenüber dem Jahr 2013 ist zum Jahresende 2023, einem Vergleichszeitraum von einer Dekade, ein Bevölkerungszuwachs von 209 Personen festzustellen, was einem prozentualen Zuwachs von 12,3 % entspricht.

| Jahr | BEVÖLKERUNG AM 31.12. | | |
|------|----------------------------|-------------------------|------------------|
| | EINWOHNERZAHL GESAMT | VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR | |
| | | Zu-/Abnahme in Zahlen | Zu-/Abnahme in % |
| 2003 | 1574 | | |
| 2004 | 1634 | 60 | 3,81 |
| 2005 | 1641 | 7 | 0,43 |
| 2006 | 1664 | 23 | 1,40 |
| 2007 | 1632 | -32 | -1,92 |
| 2008 | 1643 | 11 | 0,67 |
| 2009 | 1675 | 32 | 1,95 |
| 2010 | 1686 | 11 | 0,66 |
| 2011 | 1664 | -22 | -1,30 |
| 2012 | 1688 | 24 | 1,44 |
| 2013 | 1694 | 6 | 0,36 |
| 2014 | 1710 | 16 | 0,94 |
| 2015 | 1748 | 38 | 2,22 |
| 2016 | 1773 | 25 | 1,43 |
| 2017 | 1767 | -6 | -0,34 |
| 2018 | 1797 | 30 | 1,70 |
| 2019 | 1773 | -24 | -1,34 |
| 2020 | 1836 | 63 | 3,55 |
| 2021 | 1857 | 21 | 1,14 |
| 2022 | 1846 | -11 | -0,59 |
| 2023 | 1903 | 57 | 3,09 |

Tabelle: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Aiglsbach von 2003 bis 2023. Quelle: Gemeinde Aiglsbach.

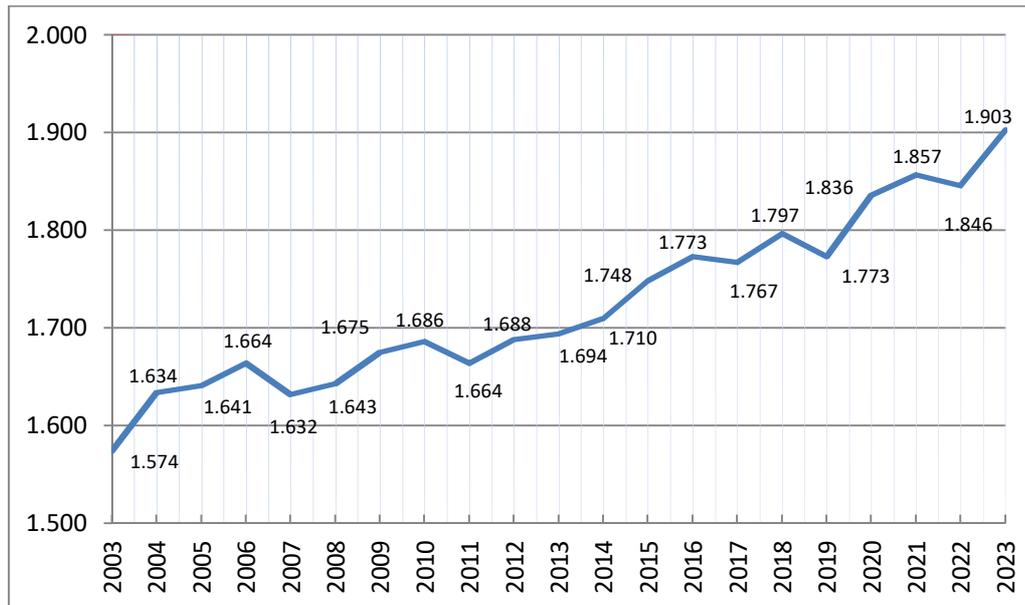


Abbildung: Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Aiglsbach.
Quelle: Einwohnerentwicklung von 2003 bis 2023; Angaben gemäß Gemeinde Aiglsbach; Diagramm KomPlan.

3.2. Bevölkerung nach Altersgruppen

Hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur stellt die altersmäßige Zusammensetzung der Bevölkerung einen wichtigen Einflussfaktor der Bevölkerungsentwicklung dar, da er Grenzen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung vorgibt.

Es lassen sich relativ hohe Anteile in der Altersgruppe der 30- bis 40-jährigen erkennen, was auf die Wanderungsgewinne bei jüngeren Ehepaaren zurückzuführen ist und das wiederum den steigenden Anteil der unter 6-jährigen erklärt. Auffallend ist auf der anderen Seite auch eine deutliche Zunahme der über 50-jährigen.

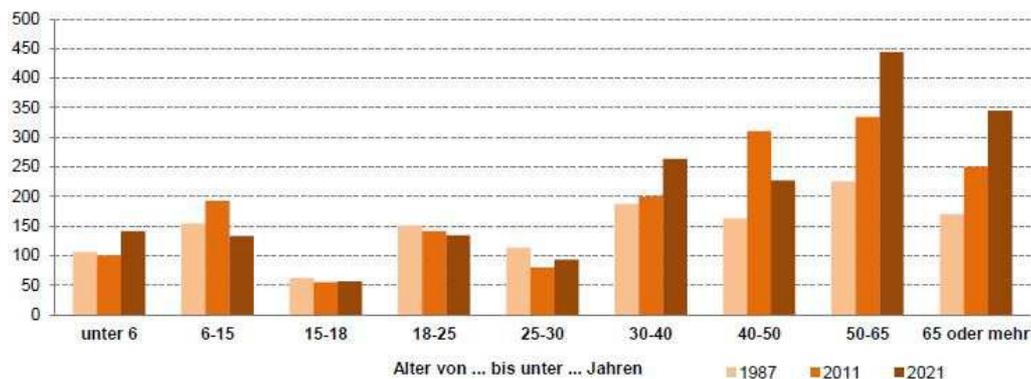


Abbildung: Darstellung der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen . Quelle: Statistik kommunal 2022 – Gemeinde Aiglsbach.

Die „Überalterung“ der Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren verstärken, wenn die Babyboom-Jahrgänge (Geburtsjahrgänge etwa Ende der 1950er bis Ende der 1960er Jahre) die Altersgrenze von 65 Jahren erreichen. Dies unterstreichen die nachstehend aufgeführten Indikatoren deutlich.

| | | |
|------------------------------|------|------|
| Durchschnittsalter in Jahren | 2019 | 43,1 |
| | 2033 | 45,0 |
| Jugendquotient | 2019 | 30,8 |
| | 2033 | 34,4 |
| Altenquotient | 2019 | 29,2 |
| | 2033 | 41,8 |
| Gesamtquotient | 2019 | 60,1 |
| | 2033 | 76,3 |

Tabelle: Prognostizierte Veränderung der Altersquotienten im Zeitraum 2019 bis 2033. Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern August 2021 – Gemeinde Aiglsbach.

So steigt der Altenquotient – Anzahl der 65-jährigen oder Älteren je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren – von 29,2 % im Jahr 2019 auf 41,8 % im Jahr 2033. Während der Jugendquotient – Anzahl der 0- bis 19-jährigen je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren – von 30,8 % im Jahr 2019 auf 34,4 % im Jahr 2033 zwar nicht sinkt, wie es ansonsten oft der Fall ist, aber im Vergleich zum Altersquotienten wesentlich zurückhaltender ansteigt. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass der Anteil der nicht mehr erwerbsfähigen Bevölkerung im Vergleich zur erwerbsfähigen Bevölkerung stärker steigt. Die Kommunen sind gefordert, sich dieser Entwicklung und den einhergehenden Herausforderungen zu stellen. Um eine Auslastung ihrer sozialen (Schulen, Kindergärten, etc.) und technischen Infrastruktur (Abwasserentsorgung, etc.) im Sinne der Nachhaltigkeit auch für die Zukunft gewährleisten zu können, ist eine ausgewogene Altersstruktur im Wohnort unabdingbar. Daher ist auch die Gemeinde Aiglsbach bestrebt über ein attraktives Angebot an Bauland gerade junge Menschen im erwerbstätigen Alter zu gewinnen und der Überalterung ihrer Bürgerschaft entgegenzuwirken.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass durch die Baugebietsausweisung der Bedarf an sozialer Infrastruktur kurz- und langfristig steigen wird. Dies hat die Gemeinde im Blick und der Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen ist im Gemeindegebiet langfristig mit der Kindertagesstätte *St. Michael* mit Kindergarten und Kinderkrippe in der Geisenfelder Straße 23 und der Grundschule im Hofmarkweg 6 sichergestellt. Die Kindertagesstätte wurde vor kurzem erweitert. Es sind Kapazitäten für eine zusätzliche Krippengruppe und eine zusätzliche Kindergartengruppe vorhanden. Derzeit sind in der Kindertagesstätte zwei Krippengruppen und vier Kindergartengruppen untergebracht. Die Grundschule Aiglsbach wird aktuell saniert und erweitert. Sie läuft derzeit einzügig. Ab 2025/2026 könnte die Grundschule Aiglsbach zweizügig genutzt werden.

3.3. Bevölkerungsbewegung seit 1960

Seit der Erhebung in den 60er Jahren nimmt die **natürliche Bevölkerungsbewegung** zu. Die Zahl der Lebendgeborenen überwiegt dabei die Zahl der Gestorbenen. Lediglich das Jahr 2020 weicht hier vom Trend ab. Dies ist auf den Ausbruch der Corona-Pandemie zurückzuführen. Der natürlichen Bevölkerungsbewegung stehen die **Wanderungen** gegenüber. Hierbei überwiegt einmal die Zahl der Zugezogenen, ein anderes Mal die der Fortgezogenen. Ein klares Bild ist nicht abzulesen.

Der eingangs erwähnte Bevölkerungszuwachs resultiert demnach aus der Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 30- bis 40-jährigen, die sich niederlassen um eine Familie zu gründen. Damit korrespondiert der Überschuss der Lebendgeborenen im Vergleich zur Zahl der Gestorbenen.

| Jahr | Natürliche Bevölkerungsbewegung | | | | Wanderungen | | | | Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) ¹⁾ |
|------|---------------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|-------------|-----------------------|--------------|-----------------------|---|
| | 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 | 35 | 27,5 | 13 | 10,2 | 59 | 46,3 | 106 | 83,3 | - 25 |
| 1970 | 20 | 16,6 | 9 | 7,5 | 21 | 17,4 | 45 | 37,3 | - 13 |
| 1980 | 16 | 13,4 | 9 | 7,5 | 40 | 33,4 | 43 | 35,9 | 4 |
| 1990 | 26 | 18,7 | 15 | 10,8 | 59 | 42,4 | 54 | 38,8 | 16 |
| 2000 | 22 | 14,1 | 12 | 7,7 | 92 | 59,0 | 88 | 56,4 | 14 |
| 2010 | 10 | 6,0 | 10 | 6,0 | 59 | 35,3 | 79 | 47,3 | - 20 |
| 2018 | 20 | 11,3 | 5 | 2,8 | 96 | 54,3 | 130 | 73,5 | - 19 |
| 2019 | 27 | 14,8 | 5 | 2,7 | 129 | 70,6 | 88 | 48,1 | 63 |
| 2020 | 22 | 11,9 | 25 | 13,5 | 89 | 48,2 | 66 | 35,7 | 20 |
| 2021 | 27 | 14,7 | 13 | 7,1 | 64 | 34,9 | 90 | 49,0 | - 12 |

¹⁾ ohne bestandsrelevante Korrekturen

Tabelle: Bevölkerungsbewegung im Zeitraum 1960 bis 2021. Quelle: Statistik kommunal 2022 – Gemeinde Aiglsbach.

3.4. Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsvorausberechnung bis 2033

Für die Gemeinde Aiglsbach ist bis zum Jahr 2033 ein stetiger Anstieg der Bevölkerung auf 1.960 Einwohner prognostiziert. Während die Werte für die unter 18- jährigen nur geringfügig ansteigen, kommt es zu einer deutlichen Zunahme der über 65- Jährigen. Der mittleren Bevölkerungsgruppe der 18- bis unter 65-jährigen wird langfristig eine Abnahme bescheinigt.

| Bevölkerungs- stand am 31.12... | Personen insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren | | |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|
| | | unter 18 | 18 bis unter 65 | 65 oder älter |
| 2019 | 1 828 | 316 | 1 178 | 334 |
| 2020 | 1 850 | 320 | 1 200 | 330 |
| 2021 | 1 850 | 320 | 1 190 | 340 |
| 2022 | 1 860 | 330 | 1 190 | 350 |
| 2023 | 1 870 | 320 | 1 190 | 350 |
| 2024 | 1 880 | 320 | 1 190 | 360 |
| 2025 | 1 890 | 330 | 1 180 | 380 |
| 2026 | 1 890 | 330 | 1 180 | 390 |
| 2027 | 1 900 | 330 | 1 180 | 390 |
| 2028 | 1 910 | 340 | 1 170 | 400 |
| 2029 | 1 920 | 340 | 1 160 | 420 |
| 2030 | 1 930 | 340 | 1 160 | 430 |
| 2031 | 1 940 | 350 | 1 150 | 440 |
| 2032 | 1 950 | 350 | 1 140 | 460 |
| 2033 | 1 960 | 360 | 1 140 | 470 |

Tabelle: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2019 bis 2033. Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern August 2021 – Gemeinde Aiglsbach.

3.5. Regionalisierte Bevölkerungsentwicklung

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung verzeichnet für das Land Bayern bis 2042 einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl gegenüber dem Ausgangsjahr 2022 von 4,6 %. Bei der vorausgegangenen Erhebung für den Zeitraum 2019 bis 2033 war noch ein geringerer Zuwachs in Höhe von 3,2 % erwartet worden. Auf Ebene des Regierungsbezirkes Niederbayern wird für den gleichen Zeitraum ebenfalls ein Anstieg erwartet. Neben einigen anderen wird besonders der Landkreis Kelheim profitieren, hier wird eine Zunahme von nunmehr 8,9 % gegenüber vormals zwischen 2,5 % und 7,5 % angenommen!

Die Bevölkerung Bayerns wird in den nächsten Jahren demzufolge deutlich stärker wachsen als bislang angenommen, dabei jedoch auch insgesamt augenfällig älter werden. Das Durchschnittsalter wird auf Landesebene um bisher 2,0 Jahre von 43,9 Jahre auf 45,9 Jahre - im Zeitraum 2019 bis 2033 - nun aktualisiert um 1,4 Jahre von 44,0 Jahre im Jahr 2022 auf 45,4 Jahre im Jahr 2042 ansteigen. Diese Tendenz wird auch auf der Ebene des Regierungsbezirks Niederbayern durchschlagen.

Die Bevölkerung Bayerns wächst und altert demnach bis zum Jahr 2042 gleichzeitig und deutlich.

3.6. Flächenbestand

Gebäude- und Wohnungsbestand seit 2018

Zum 31.12.2018 waren in der Gemeinde Aiglsbach insgesamt 710 Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden vorhanden. Kennzeichnend für die vorherrschende Bauform ist die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude. Nur rund 2,5 % der Wohngebäude haben mehr als zwei Wohnungen, rund 16,2 % haben zwei Wohnungen und rund 81,3 % sind Einfamilienhäuser. Vergleicht man dies mit den Erhebungen für das Jahr 2021, zeigt sich in absoluten Zahlen vor allem eine Zunahme bei den Einfamilienhäusern von nunmehr 482 gegenüber 458 im Jahr 2018.

| Gegenstand der Nachweisung | Bestand am 31. Dezember | | | | | | | |
|---|-------------------------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|
| | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | |
| | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % | Anzahl | % |
| Wohngebäude ¹⁾ | 563 | 100,0 | 573 | 100,0 | 582 | 100,0 | 593 | 100,0 |
| darunter mit | | | | | | | | |
| 1 Wohnung | 458 | 81,3 | 467 | 81,5 | 474 | 81,4 | 482 | 81,3 |
| 2 Wohnungen | 91 | 16,2 | 92 | 16,1 | 94 | 16,2 | 96 | 16,2 |
| 3 oder mehr Wohnungen | 14 | 2,5 | 14 | 2,4 | 14 | 2,4 | 15 | 2,5 |
| Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden | 696 | 100,0 | 709 | 100,0 | 720 | 100,0 | 735 | 100,0 |
| darunter in Wohngebäuden mit | | | | | | | | |
| 2 Wohnungen | 182 | 26,1 | 184 | 26,0 | 188 | 26,1 | 192 | 26,1 |
| 3 oder mehr Wohnungen | 56 | 8,0 | 58 | 8,2 | 58 | 8,1 | 61 | 8,3 |
| Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden | 710 | 100,0 | 725 | 100,0 | 737 | 100,0 | 754 | 100,0 |
| davon | | | | | | | | |
| 1 Raum | 1 | 0,1 | 1 | 0,1 | 1 | 0,1 | 1 | 0,1 |
| 2 Räumen | 20 | 2,8 | 23 | 3,2 | 23 | 3,1 | 23 | 3,1 |
| 3 Räumen | 34 | 4,8 | 37 | 5,1 | 37 | 5,0 | 37 | 4,9 |
| 4 Räumen | 67 | 9,4 | 67 | 9,2 | 68 | 9,2 | 70 | 9,3 |
| 5 Räumen | 112 | 15,8 | 115 | 15,9 | 115 | 15,6 | 118 | 15,6 |
| 6 Räumen | 172 | 24,2 | 172 | 23,7 | 174 | 23,6 | 182 | 24,1 |
| 7 oder mehr Räumen | 304 | 42,8 | 310 | 42,8 | 319 | 43,3 | 323 | 42,8 |
| Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m ² | 100 262 | X | 102 289 | X | 104 478 | X | 107 064 | X |
| Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ² | 141,2 | X | 141,1 | X | 141,8 | X | 142,0 | X |
| Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden | 4 567 | X | 4 641 | X | 4 724 | X | 4 826 | X |
| Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung | 6,4 | X | 6,4 | X | 6,4 | X | 6,4 | X |

Tabelle: Veränderung des Gebäude- und Wohnbestandes im Zeitraum 2018 bis 2021. Quelle: Statistik kommunal 2022 – Gemeinde Aiglsbach.

Baugenehmigungen 1) seit 2014

| 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 | % |
| 2014 | 12 | 9 75,0 | 3 25,0 | – | – | – | – | 19 | – | – | 4 21,1 | 15 78,9 | | |
| 2015 | 6 | 2 33,3 | 3 60,0 | 1 16,7 | – | – | – | 16 | 4 25,0 | 3 18,8 | 9 56,3 | | | |
| 2016 | 8 | 7 87,5 | – | – | 1 12,5 | – | – | 14 | 1 7,1 | 1 7,1 | 12 85,7 | | | |
| 2017 | 5 | 5 100,0 | – | – | – | – | – | 4 | – | – | 5 125,0 | | | |
| 2018 | 15 | 14 93,3 | 1 6,7 | – | – | – | – | 30 | 9 30,0 | 8 26,7 | 13 43,3 | | | |
| 2019 | 6 | 5 83,3 | 1 16,7 | – | – | – | – | 14 | 3 21,4 | 2 14,3 | 9 64,3 | | | |
| 2020 | 9 | 9 100,0 | – | – | – | – | – | 11 | – | – | 11 100,0 | | | |
| 2021 | 13 | 9 69,2 | 2 15,4 | 2 15,4 | – | – | – | 21 | 1 4,8 | 5 23,8 | 15 71,4 | | | |

Tabelle: Entwicklung der Baugenehmigungen zwischen 2014 und 2021. Quelle: Statistik kommunal 2022 – Gemeinde Aiglsbach.

Baufertigstellungen ¹⁾ seit 2014

| 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 | % |
| 2014 | 5 | 5 100,0 | – | – | – | – | – | 6 | – | – | 2 33,3 | 4 66,7 | | |
| 2015 | 5 | 3 60,0 | 2 40,0 | – | – | – | – | 8 | 1 12,5 | 1 12,5 | 6 75,0 | | | |
| 2016 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | | | |
| 2017 | 19 | 14 73,7 | 3 15,8 | 2 10,5 | – | – | – | 35 | 4 11,4 | 5 14,3 | 26 74,3 | | | |
| 2018 | 15 | 14 93,3 | 1 6,7 | – | – | – | – | 30 | 9 30,0 | 2 6,7 | 19 63,3 | | | |
| 2019 | 7 | 7 100,0 | – | – | – | – | – | 15 | 3 20,0 | 3 20,0 | 9 60,0 | | | |
| 2020 | 9 | 7 77,8 | 2 22,2 | – | – | – | – | 12 | – | – | 11 91,7 | | | |
| 2021 | 11 | 9 81,8 | 1 9,1 | 1 9,1 | – | – | – | 17 | – | – | 2 11,8 | 15 88,2 | | |

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

Tabelle: Entwicklung der Baufertigstellungen zwischen 2014 und 2021. Quelle: Statistik kommunal 2022 – Gemeinde Aiglsbach.

5. **BESTEHENDE FLÄCHENPOTENTIALE** Bei der Ermittlung der erwartbaren Einwohnerzahl bei einer Mobilisierung der vorhandenen Potentialflächen für Wohnbauland werden folgende Parameter und Erfahrungswerte zugrunde gelegt:

- Bei einer Einwohnerzahl (Jahr 2021) von 1.857 Personen bei 735 Wohnungen ergibt sich eine Personenanzahl von 2,5 Einwohnern pro Wohnung.
- Gleichzeitig erfolgt ein Ansatz von 1,2 Wohneinheiten pro Grundstück, da sich der Bedarf in erster Linie in Richtung Einfamilienhäuser (Jahr 2021 ca. 81,3 %) entwickelt.
- Bei den Baulandpotentialen wird eine Bebauungsdichte von 14 Grundstücken pro Hektar Bruttowohnbauland angesetzt.

5.1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen

Der Flächennutzungsplan stellt Baulandflächen für das ganze Gemeindegebiet dar. Größtenteils wurden hierüber bereits verbindliche Bauleitplanungen durchgeführt. Es verbleiben jedoch Bereiche, für die noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln sind, ergeben sich somit noch weitere Entwicklungsflächen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aiglsbach sind dies Dorfgebietsflächen (MD) und Allgemeine Wohngebiete (WA).

Nach der entsprechenden Auswertung des Flächennutzungsplanes zeigt sich vor allem bei Dorfgebietsflächen ein noch nicht ausgeschöpftes Potential. Einschränkend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass diese in der Regel Teilflächen von landwirtschaftlichen Hofstellen oder anderer baulicher Strukturen sind, so dass eine beabsichtigte Bebauung weniger über ein verbindliches Bauleitplanverfahren, sondern vielmehr über eine Satzung - hauptsächlich eine Einbeziehungssatzung - abzuwickeln ist und dies auch nur für Einzelbauvorhaben.

Angesichts ihrer Definition nach § 5 BauNVO spielt die Schaffung von Wohnraum bei dieser Art der baulichen Nutzung sowieso nur eine untergeordnete Rolle, so dass in Dorfgebieten höchstens von einem 50%-Potential an Wohnflächen auszugehen wäre.

Unterm Strich ergeben sich allein im Hauptort Aiglsbach und im Ortsteil Berghausen noch Reserven an Wohnbauflächen. Konkret handelt es sich um zwei Standorte:

| Nr. | Lage | Fläche |
|-----|---|-----------------------|
| 1 | Hauptort Aiglsbach: Östlich Unterpindharter Weg - südlich Kindsberg | 8.400 m ² |
| 2 | OT Berghausen: Fläche innerhalb des Bebauungsplanes KEH_96 'Berghausen Neu' | 2.007 m ² |
| | <i>Flächensumme</i> | 10.407 m ² |

In der Summe ergibt sich eine Reserve von 10.407 m² an Wohnbauland. Nimmt man 14 Grundstücke (G) pro / ha an, so resultieren daraus 15 G.

| Flächenreserven | Ansatz |
|-----------------|-----------------------|
| Grundstücke (G) | 15 G |
| Wohnungen (W) | 15 G x 1,2 W/G = 18 W |
| Einwohner (E) | 18 W x 2,4 E/W = 43 E |

Als Ergebnis steht ein überschlägiger Wohnraum für ca. **43 Einwohner**.

5.2. Brachen und Konversionsflächen

Innerhalb des Hauptortes Aiglsbach, wie auch der Ortsteile, sind keine zusammenhängenden Brach- oder Konversionsflächen vorhanden.

5.4. Nicht überplante Flächen im Innenbereich

Diese Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und stellen Bereiche dar für die noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Unter der Voraussetzung einer gesicherten Erschließung können sie nach § 34 BauGB bebaut werden.

| Nr. | Lage | Bemerkung | Fläche in m ² |
|-----|--------------|---------------|--------------------------|
| 1 | Oberpindhart | 3 Grundstücke | 1.957 |
| 2 | Pöbenhausen | 1 Grundstück | 858 |
| 3 | Pöbenhausen | 2 Grundstücke | 1.403 |
| 4 | Pöbenhausen | 3 Grundstücke | 1.904 |

Im Gemeindegebiet ergeben sich in den Ortsteilen Oberpindhart und Pöbenhausen im jeweiligen Innenbereich noch Möglichkeiten der Nachverdichtung. Da die Art der baulichen Nutzung in den Ortsteilen auf ein Dorfgebiet ausgerichtet ist, sind diese wie schon unter der Ziffer 4.1 angeführt, nur eingeschränkt einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Letztlich ist dies im Einzelfall zu prüfen. Auf vier Standorte verteilt eröffnet sich eine Gesamtfläche von 6.122 m². Geht man von einer 50%igen Wohnbaunutzung gemäß Ziffer 4.1 aus, verbleiben 3.061 m². Bei 14 möglichen Grundstücken (G) pro / ha erwachsen daraus letztlich vier Grundstücke für eine Wohnbebauung.

| Flächenreserven | Ansatz |
|-----------------|----------------------|
| Grundstücke (G) | 4 G |
| Wohnungen (W) | 4 G x 1,2 W/G = 5 W |
| Einwohner (E) | 5 W x 2,4 E/W = 12 E |

Im Ergebnis böte der nicht überplante Innenbereich somit noch ein Flächenpotential für **12 Einwohner**.

5.5. Unbebaute Flächen innerhalb eines Bebauungsplans

Hierbei handelt es sich um unbebaute Grundstücke, die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen und somit bereits über ein Baurecht verfügen, welches aber noch nicht in Anspruch genommen wurde.

| NR. | BEBAUUNGSPLAN | LAGE | BEMERKUNG | FLÄCHE in m ² |
|-----|-------------------------|--------------|---|-----------------------------|
| 1 | KEH_98 'Hohlental' | Oberpindhart | 1 Grundstück | 797 |
| 3 | KEH_99 'Am Ringweg' | Oberpindhart | 3 Grundstücke | 3.296 |
| 4 | KEH_98 'Hohlental' | Oberpindhart | 1 Grundstück | 721 |
| 5 | KEH_98 'Hohlental' | Oberpindhart | 1 Grundstück | 703 |
| 6 | KEH_98 'Hohlental' | Oberpindhart | 1 Grundstück | 782 |
| 7 | KEH_98 'Hohlental' | Oberpindhart | 1 Grundstück | 827 |
| 12 | KEH_85 'Aiglsbach-West' | Aiglsbach | 1 Grundstück | 714 |
| 13 | KEH_85 'Aiglsbach-West' | Aiglsbach | 1 Grundstück | 544 |
| 14 | KEH_85 'Aiglsbach-West' | Aiglsbach | 1 Grundstück | 742 |
| 15 | KEH_85 'Aiglsbach-West' | Aiglsbach | 1 Grundstück | 717 |
| 16 | KEH_91 'Dorfkern' | Aiglsbach | 1 Grundstück | 445 |
| 17 | KEH_91 'Dorfkern' | Aiglsbach | 1 Grundstück | 445 |
| 19 | KEH_91 'Dorfkern' | Aiglsbach | 1 Grundstück | 740 |
| 20 | KEH_92 'Kindsberg' | Aiglsbach | 10 Grundstücke (8 DH, 2 EFH) | 4.911 |
| 21 | KEH_91 'Dorfkern' | Aiglsbach | Keine Baugrenzen > Nachverdichtung Potential für 6 Grundstücke | 4.009 |
| 22 | KEH_91 'Dorfkern' | Aiglsbach | 1 Grundstück | 818 |
| 25 | KEH_92 'Kindsberg' | Aiglsbach | 1 Grundstück | 628 |
| 26 | KEH_85 'Aiglsbach-West' | Aiglsbach | 1 Grundstück | 639 |
| 27 | KEH_91 'Dorfkern' | Aiglsbach | 1 Grundstück | 817 |
| 28 | KEH_91 'Dorfkern' | Aiglsbach | Keine Baugrenzen > Nachverdichtung Potential für 4 Grundstücke | 2.816 |
| 29 | KEH_95 'Steinberg I' | Aiglsbach | Potential für ca. 34 Grundstücke | 24.150 |

Bei 21 Standorten auf einer Gesamtfläche von 50.263 m² gehen somit innerhalb bestehender Bebauungspläne gemeindeweit noch 73 Grundstücke hervor, die aktuell noch nicht bebaut sind!

| ANZAHL BAULÜCKEN | ANSATZ |
|----------------------|-------------------------------|
| Anzahl der Baulücken | 73 Grundstücke |
| Grundstücke (G) | 100% Mobilisierbarkeit = 73 G |
| Wohnungen (W) | 73 G x 1,2 W/G = 88 W |
| Einwohner (E) | 88 W x 2,5 E/W = 220 E |

Bei einer angenommenen Mobilisierung von 100% könnte auf den gemeindeweit vorhandenen unbebauten Grundstücken ein Wohnraum für rund **220 Einwohner** geschaffen werden.

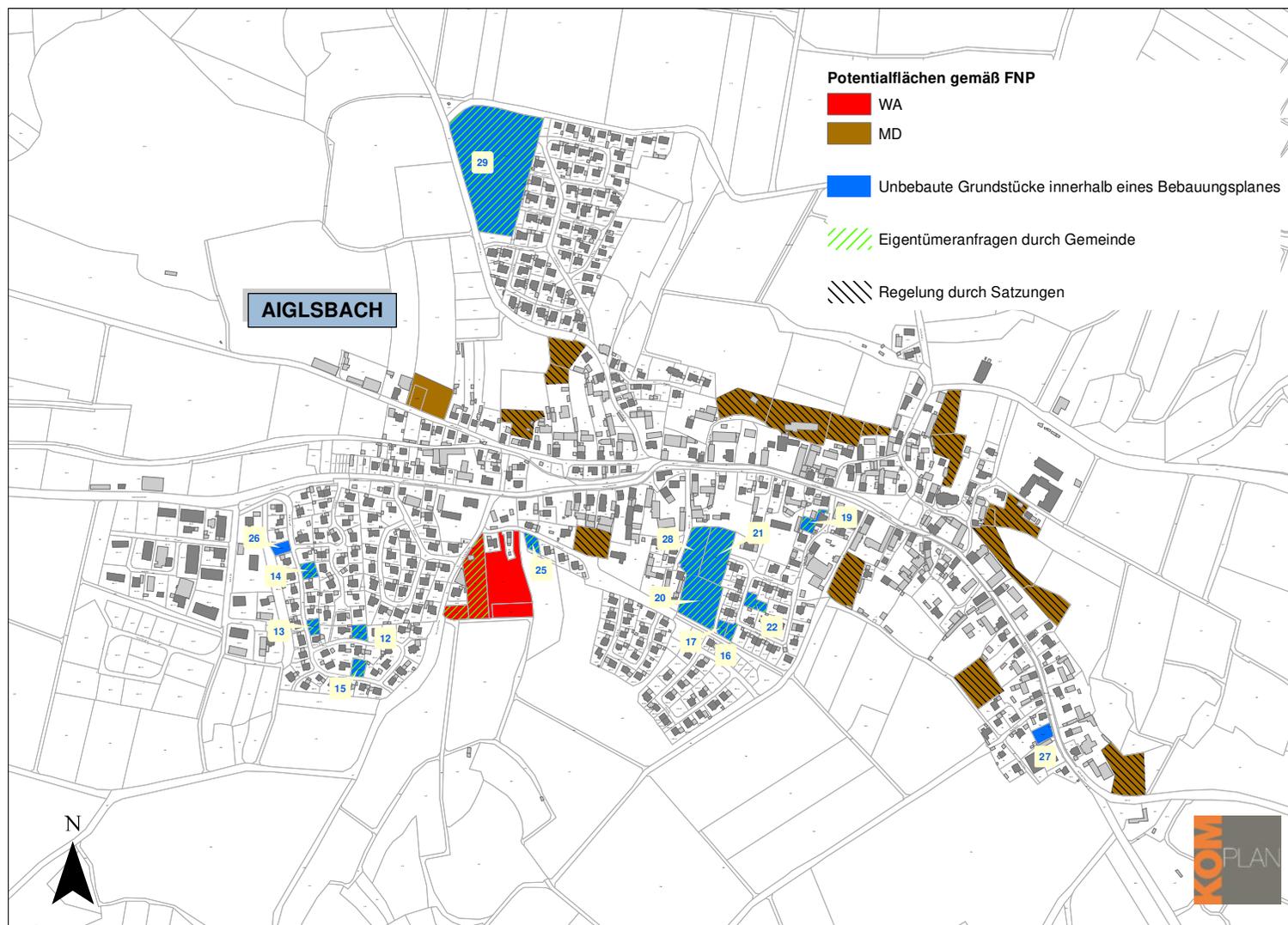


Abbildung: Flächenreserven nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und unbebaute Grundstücke innerhalb eines Bebauungsplanes im Hauptort Aiglsbach.

Quelle: Auswertung Flächennutzungsplan und Bebauungspläne Gemeinde Aiglsbach – Darstellung KomPlan auf Grundlage ALKIS, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, nicht maßstäblich.

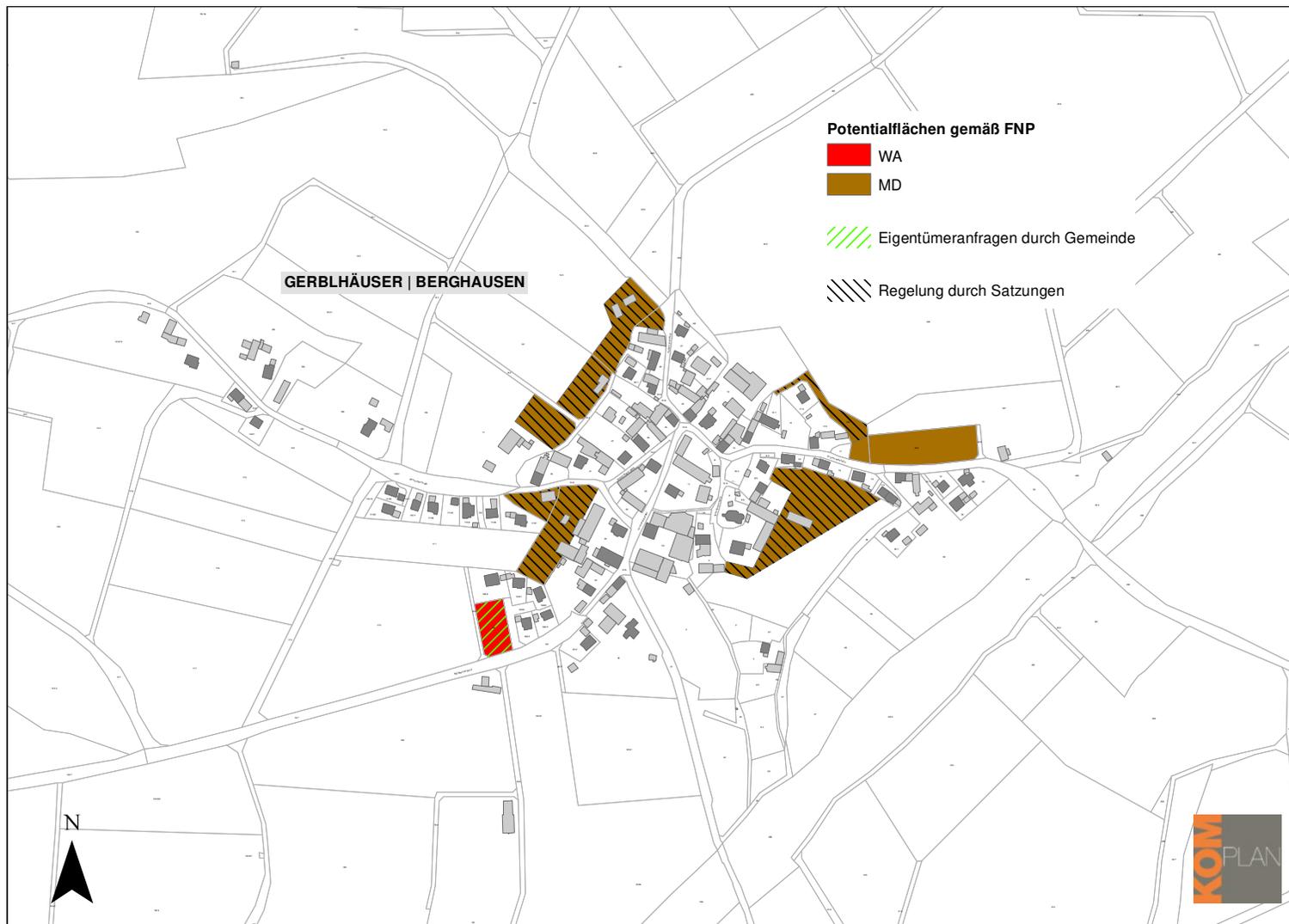


Abbildung: Flächenreserven nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Ortsteil Berghausen-Gerblhäuser.

Quelle: Auswertung Flächennutzungsplan und Bebauungspläne Gemeinde Aiglsbach – Darstellung KomPlan auf Grundlage ALKIS, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, nicht maßstäblich.

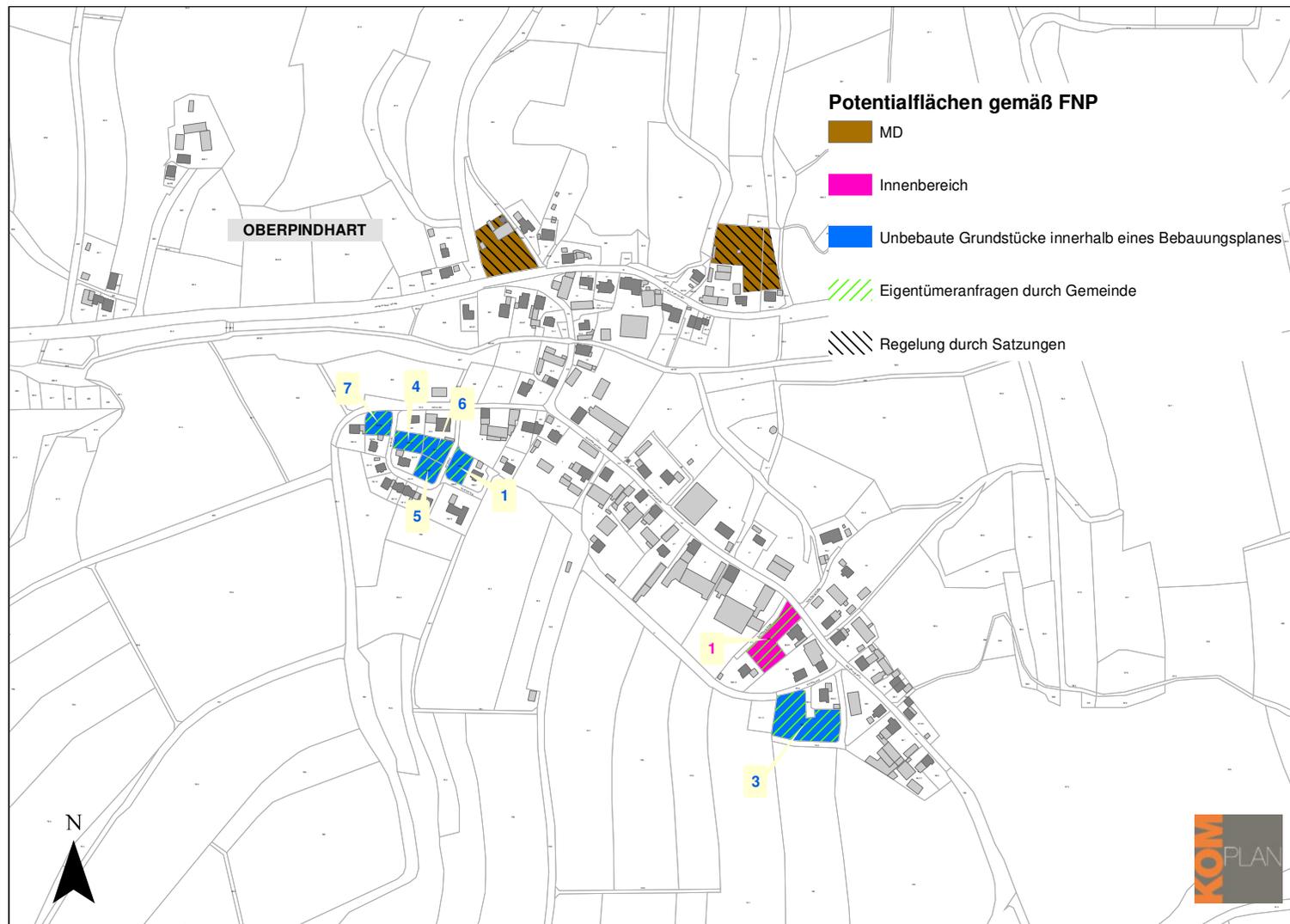


Abbildung: Flächenreserven nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, unbebaute Grundstücke im Innenbereich und unbebaute Grundstücke innerhalb eines Bebauungsplanes im Ortsteil Oberpindhart.
Quelle: Auswertung Flächennutzungsplan und Bebauungspläne Gemeinde Aiglsbach – Darstellung KomPlan auf Grundlage ALKIS, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, nicht maßstäblich.

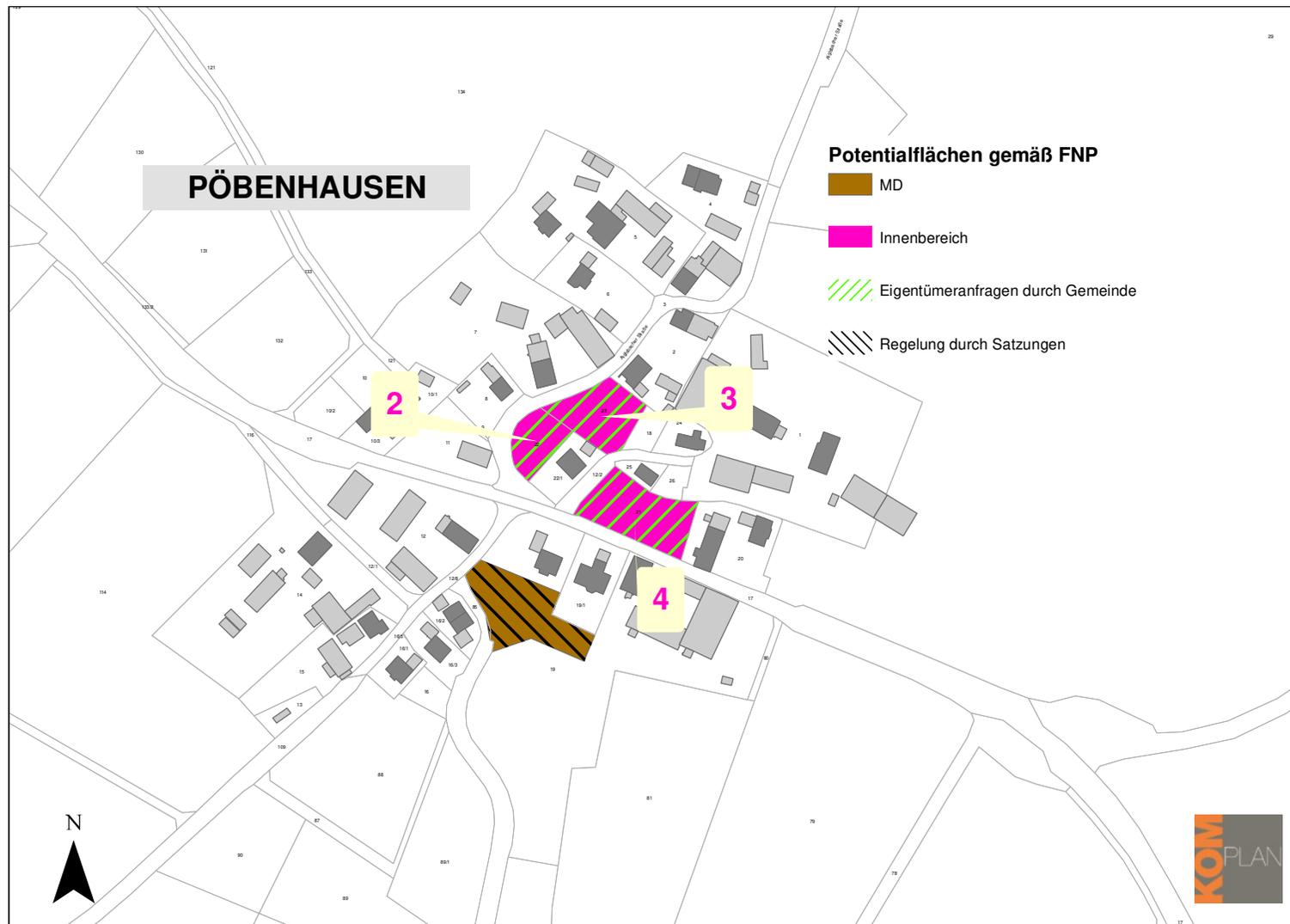


Abbildung: Flächenreserven nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und unbebaute Grundstücke im Innenbereich im Ortsteil Pöbenhausen.

Quelle: Auswertung Flächennutzungsplan und Bebauungspläne Gemeinde Aiglsbach – Darstellung KomPlan auf Grundlage ALKIS, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, nicht maßstäblich.

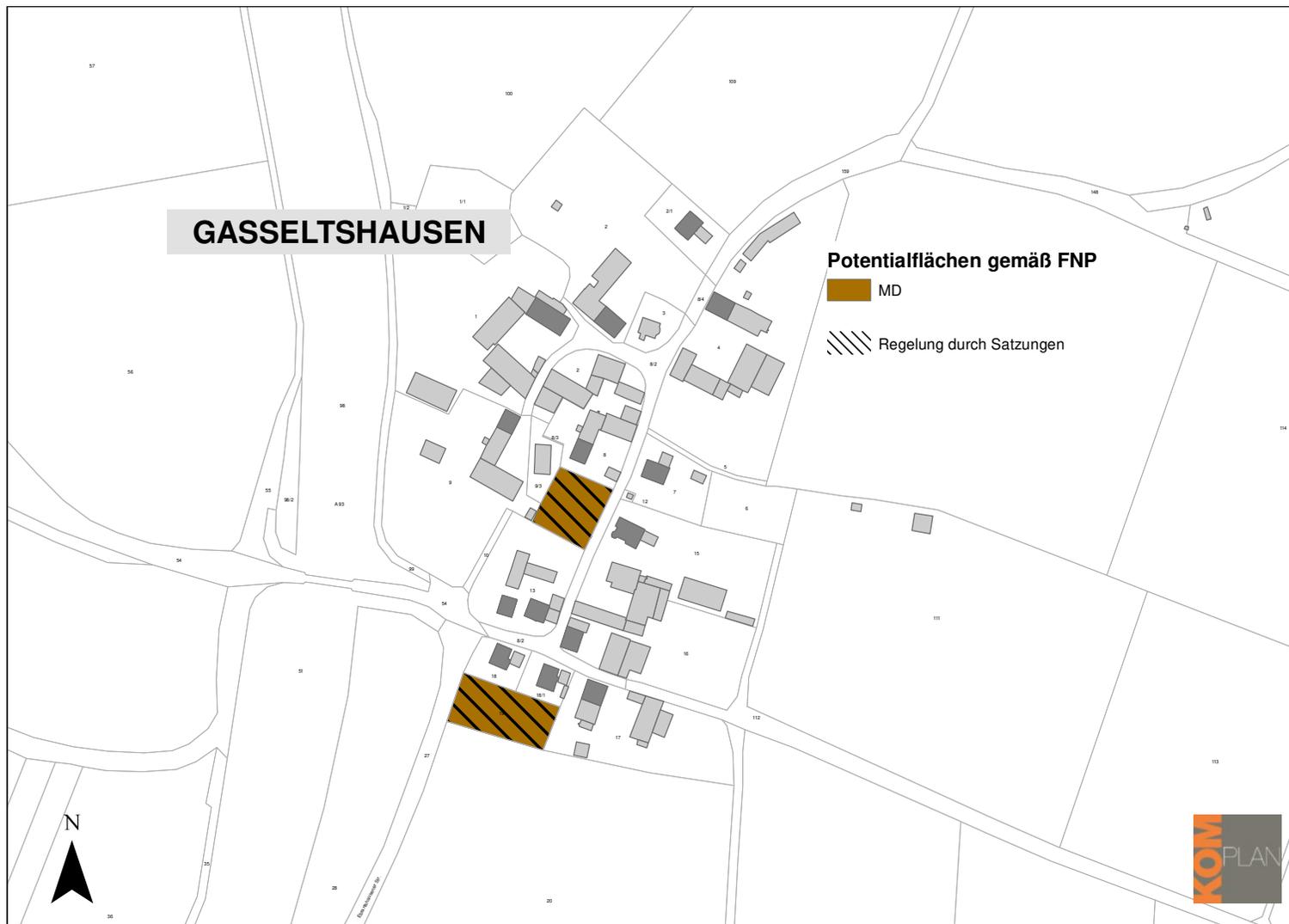


Abbildung: Flächenreserven nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Ortsteil Gasselthausen.

Quelle: Auswertung Flächennutzungsplan und Bebauungspläne Gemeinde Aiglsbach – Darstellung KomPlan auf Grundlage ALKIS, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, nicht maßstäblich.

5.6. Fazit Baulandreserven

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern hat zum Ziel, dass bei geplanten Baugebietsausweisungen die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Zunehmend tritt also das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der verstärkten Innenentwicklung in den Vordergrund. Um die Innenentwicklung zu festigen, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale primär genutzt werden.

Die Gemeinde Aiglsbach ist daher als Kommune gefordert, aktiv auf private Grundstückseigentümer zuzugehen. Mit Schreiben vom 21.03.2024 wurden von der Gemeinde insgesamt 26 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. Mit Ablauf der Meldefrist ergab sich ein Rücklauf von acht Fragebögen.

Im Ergebnis war nur ein Eigentümer zu einem Verkauf bereit. Die Grundstücksgröße erlaubt jedoch nur die Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Die verbleibenden Eigentümer halten ihre Grundstücke für private Zwecke zurück. Die betreffenden Grundstücke sind den aufgezeigten Abbildungen zu entnehmen.

6. BEDARF AN SIEDLUNGSFLÄCHEN

Der für die Gemeinde Aiglsbach zu erwartende Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung des Wohnungsbestandes und aus der Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße hin zu Kleinhaushalten.

Zum Jahresende 2023 betrug die Anzahl der Einwohner 1.903 (Angabe Gemeinde Aiglsbach). Im Vergleich dazu geht der Demografie-Spiegel von 1.870 Einwohner aus und rechnet für die kommenden Jahre bis 2033 mit einer Zunahme der Bevölkerung auf 1.960 Personen, d. h. es ist mit einem **Einwohnerzuwachs** von bis zu **90 Personen** bzw. 4,81 % zu kalkulieren. Legt man die Zahlen der Gemeinde zu Grunde (1.903), käme man mit einem Einwohnerzuwachs von 4,81 % auf eine Bevölkerung von 1.995 Personen im Jahr 2033. Dies würde einen **Einwohnerzuwachs** von **92 Personen** bedeuten. Dieser Bevölkerungszuwachs wird auch im Folgenden bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs zugrunde gelegt.

Zum Ansatz kommen dabei die Parameter, die schon unter Ziffer 4 herangezogen wurden:

- 2,4 Einwohner pro Wohneinheit,
- 1,2 Wohneinheiten pro Grundstück und
- eine Bebauungsdichte von 14 Grundstücken pro Hektar Bruttowohnbauland.

Ermittlung des Flächenbedarfs nach prognostizierten Einwohnern

| PARAMETER | ANSATZ I (Grundlage: Demografie-Spiegel – Wachstumsrate 4,81%) | ANSATZ II (Grundlage: Angaben Gemeinde– Wachstumsrate 4,81%) | ANSATZ III (Grundlage: Angaben Gemeinde– Wachstumsrate 12,3%) |
|-----------------|---|---|--|
| Einwohner (E) | 90 E | 92 E | 234 E |
| Wohnungen (W) | 90 E : 2,4 E/W = 38 W | 92 E : 2,4 E/W = 38 W | 234 E : 2,4 E/W = 98 W |
| Grundstücke (G) | 38 W : 1,2 W/ G = 32 G | 134 W : 1,2 W/ G = 32 G | 98 W : 1,2 W/ G = 82 G |
| Flächenbedarf | 32 G : 14 G/ ha = 2,3 ha | 112 G : 14 Grundstücke/ ha = 2,3 ha | 82 G : 14 Grundstücke/ ha = 5,9 ha |

Geht man jedoch von der Wachstumsrate der vergangenen 10 Jahre – 12,3% gemäß Ziffer 3.1 – aus, hätte man schließlich im Jahr 2033 – der folgenden Dekade – sogar 2.137 Einwohner zu verzeichnen. In nackten Zahlen eine Differenz von plus 234 (2.137 abzgl. 1.903) und einem Flächenbedarf von 5,9 ha.

Folgt man den prognostizierten Zahlen und vergleicht sie mit den realen der Gemeinde, lässt sich daraus ableiten, dass

1. die tendenzielle Zunahme der Bevölkerung richtig prognostiziert wurde und
2. die Prognose von der tatsächlichen Entwicklung noch übertroffen wurde.

7. ABSCHLIESSENDES FAZIT

Entsprechend den Gesichtspunkten der Raumordnung und Landesplanung, verfügt die Gemeinde Aiglsbach gegenwärtig über ein ausreichend dimensioniertes Flächenpotential an ausgewiesenem 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, Sporteinrichtungen 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 Gemeinde 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 Aiglsbach, 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 Gemeinde Aiglsbach somit folgende alternative Beurteilungen als Handlungsempfehlung formuliert:

A) Keine zusätzlichen Flächenausweisungen

Beschränkung der Baulandpotentiale auf den aktuellen Ist-Zustand im 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 von insgesamt 4,6 ha 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 Gemeinde 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 Aiglsbach 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 Aiglsbach, noch in den Ortsteilen sind zusammenhängende Brachflächen vorhanden, so dass die Gemeinde Aiglsbach 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 KEH30, welche die schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraßen 300 und 301 erlaubt.

Die vergleichsweise moderaten Baulandpreise im Verbund mit einem leistungsfähigen Verkehrsnetz und relativ kurzen Distanzen machen das Gemeindegebiet für die genannten hochpreisigen Regionen als Wohnstandort attraktiv. Zudem sind die Wohnraumknappheit und der Mangel an überbaubaren Grundstücken allgemein bekannt. Die genannten Gründe werden den Nachfragedruck im gut erreichbaren und günstigeren Umland entsprechend erhöhen.

- 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 Gemeinde Aiglsbach 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 Gemeinde 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.

8. QUELLENVERZEICHNIS

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042. Fürth 2024

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK: Statistik kommunal 2022 - Gemeinde Aiglsbach - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth 2023

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN - LEP: Landes- und Raumordnerische Entwicklung für Bayern 01.06.2023

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT: Regionalplan, Region 13 Landshut

LANDKREIS KELHEIM ONLINESERVICES; <https://www.landkreis-kelheim.de/meta/impressum/>; Planen und Bauen/ Bauleitplanung; Aufruf 24.10.2024

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AIGLSBACH