

Gesamtfortschreibung

# Flächennutzungsplan Pielenhofen mit integriertem Landschaftsplan

## Begründung



Gemeinde Pielenhofen

1. Bürgermeister Rudolf Gruber

Judenberger Str. 4

93195 Wolfsegg

Fassung vom 27.02.2026

Erneutes Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB

[Wesentliche Änderungen in blau](#)

### Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Raum.....	5
2.2	Strukturelle Voraussetzungen .....	5
2.3	Geschichte .....	7
2.3.1	Aus der Ortsgeschichte Pielenhofen.....	7
<b>3.</b>	<b>Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>9</b>
3.2	Regionalplan .....	11
<b>4.</b>	<b>Vorliegende Entwicklungs- und Rahmenpläne.....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Umfang der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung .....</b>	<b>14</b>
5.1	Bedarfsanalyse Wohnbauflächen .....	14
5.2	Methodik der Bedarfsprognose.....	15
5.3	Neubedarf Bevölkerungsentwicklung .....	18
5.3.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung .....	18
5.3.2	Bevölkerungsentwicklung nach Prognose bayer. Statistisches Landesamt .....	19
5.3.3	Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung .....	19
5.4	Haushaltsstrukturveränderung .....	20
5.4.1	Bisherige Entwicklung Gemeinde Pielenhofen .....	20
5.5	Vorrangige Innenentwicklungspotentiale .....	22
5.5.1	Ermittlung der Potenziale .....	22
5.5.2	Strategien für Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, Realisierbarkeit .....	22
5.6	Siedlungsdichte .....	22
5.7	Verbleibender Wohnbauflächenbedarf für Neuentwicklung .....	23
5.8	Konzeptionelle Ziele <a href="#">Wohnbauflächen und Alternativen</a> .....	24
5.8.1	Hauptort Pielenhofen .....	24
5.8.2	Entwicklungsflächen in den Ortsteilen .....	25
5.9	Bedarfsgerechte Entwicklung.....	27
5.10	Gewerbliche Bauflächen, <a href="#">Alternativen</a> .....	27
5.11	Sonderbauflächen .....	28
5.12	Landwirtschaft .....	28
5.13	Gemeinbedarf .....	29
5.14	Grünflächen .....	30
5.15	Ver- und Entsorgung.....	31
5.16	Verkehrsanlagen.....	31
5.16.1	Straßennetz .....	31
5.16.2	Bahn, ÖPNV .....	32
5.17	<a href="#">Wasserwirtschaftliche Belange</a> .....	32
<b>6.</b>	<b>Nachrichtliche Darstellungen und Vermerke.....</b>	<b>33</b>
6.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete .....	33
6.2	Sonstige Schutzgebiete.....	33
6.3	Biotopkartierung .....	33
6.4	Dolinen.....	33
6.5	Geogefahren.....	33
6.6	Festgesetzte Ausgleichsflächen .....	33
6.7	Altlastenverdachtsflächen .....	33
6.8	Rohstoffsicherung .....	33

---

6.9	Denkmalschutz .....	34
6.10	Festgesetzte Überschwemmungsbereiche und Risikogebiete .....	34
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>38</b>
<b>8.</b>	<b>Weitere Auswirkungen .....</b>	<b>38</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>38</b>
	Anlage 1 – Schalltechnische Untersuchung	
	Anlage 2 – Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (eigener Textteil)	
	Anlage 3 – Erläuterungen zum integrierten Landschaftsplan (eigener Textteil)	
	Anlage 4 – Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege	
	Anlage 5 – Liste mit Flächenumgriff der vorhandenen Bodendenkmäler	
	Anlage 6 – Landschaftsökologische Einheiten	
	<a href="#">Anlage 7 - Geogefahrenkarte</a>	

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der bislang wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Pielenhofen wurde am 04.12.1980 genehmigt. Ein Landschaftsplan war nicht integriert.

Die Gemeinde Pielenhofen hat gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aktualisierung der vorbereitenden Bauleitplanung im Jahr 2020 die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. **Der wirksame Plan ist zwischenzeitlich gut 45 Jahre alt. Aufgrund der im Vergleich mit anderen Kommunen geringen Gemeindefläche und geringen Einwohnerzahl war in diesem langen Zeitraum eine Fortschreibung nicht zwingend erforderlich. Nunmehr ist es jedoch erforderlich, für den gestiegenen Bedarf an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen sowie der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten die städtebaulichen Ziele in den Grundzügen in einem überarbeiteten, neu aufgestellten Flächennutzungsplan darzustellen.**

**Ziel der Gemeinde ist es, die städtebaulichen Grundzüge der Entwicklung mindestens für die nächsten 15-20 Jahre darzustellen und vorzubereiten.**

Die vorliegende Planung beinhaltet gemäß § 1 Abs. 5 und § 5 Abs. 1 BauGB eine Aktualisierung der Bestandsdaten, eine aktuelle Bedarfsberechnung sowie eine Ermittlung der Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächenpotentiale entsprechend der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde sowie eine Darstellung umweltbezogener Belange und Auswirkungen gemäß § 5 Abs. 5 i.V.m. § 2a BauGB.

Der Entwurf des neu aufgestellten Landschaftsplanes wurde in die Plandarstellung des Flächennutzungsplans integriert.

Wesentliche Inhalte der Fortschreibung sind

- die Darstellung zukünftiger Entwicklungsflächen entsprechend dem **prognostizierten Bedarf für den beabsichtigten Planungshorizont**, den Vorgaben der Regional- und Landesplanung und den aktuellen Entwicklungen sowie
- die Anpassung der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen, insbesondere der bebauten Flächen, an die tatsächlich vorliegenden Nutzungen und aktuelle Baunutzungsverordnung.
- **die Berücksichtigung aktueller Informationen des Fachplanungsrechtes und der Träger öffentlicher Belange**

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Er bindet die Gemeinde Pielenhofen und die an der Aufstellung von Bebauungsplänen beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

Der Flächennutzungsplan hat dem Einzelnen gegenüber keine unmittelbare Rechtswirkung.

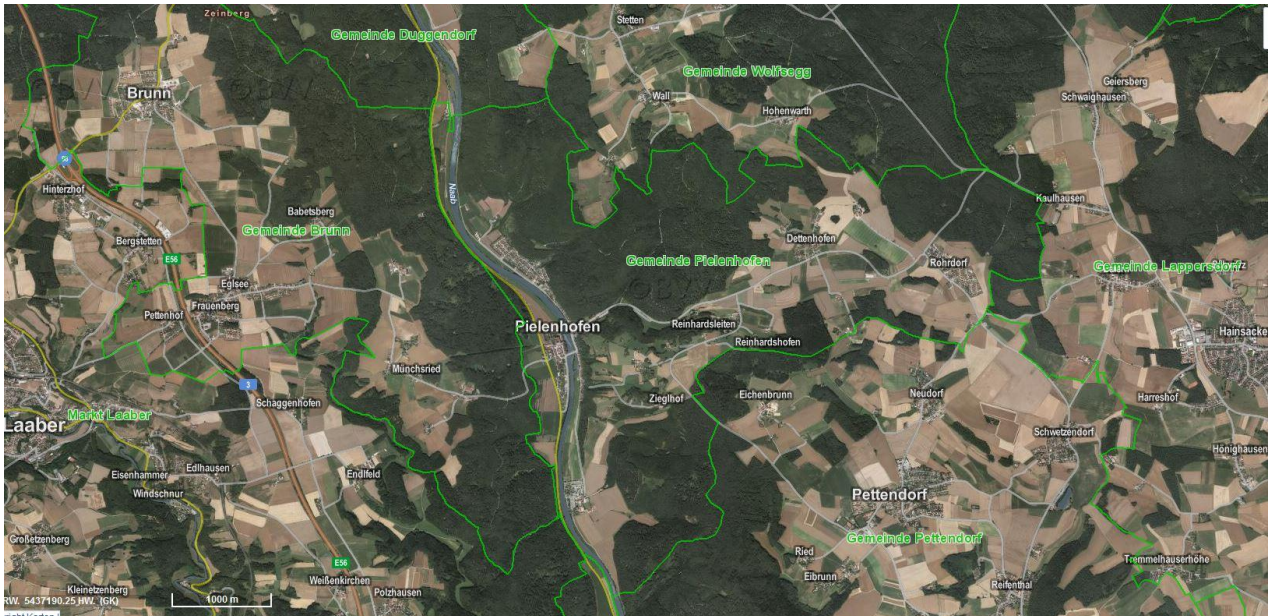
Eine Analyse der Schutzgüter und wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Schutzgüter werden im gesonderten Teil, dem Umweltbericht, dargelegt.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Pielenhofen liegt im südlichen Teil des Regierungsbezirks Oberpfalz. Sie gehört zur Planungsregion 11 (Region Regensburg), dem Landkreis Regensburg an.

Im Süden grenzen die Gemeinden Pettendorf und der Markt Laaber an. Von West nach Ost grenzen die ländlich geprägten Gemeinden Brunn, Duggendorf, Wolfsegg und Lappersdorf an.



Luftbild mit Gemeindegrenzen (Quelle: BayernAtlasPlus)

### 2.2 Strukturelle Voraussetzungen

Die Gemeinde liegt gemäß Regionalplan der Region Regensburg im allgemeinen, ländlichen Raum unmittelbar an den Verdichtungsraum Regensburg angrenzend:

Sie bildet mit der Gemeinde Wolfsegg eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Wolfsegg und einem Bürgerbüro in Pielenhofen.

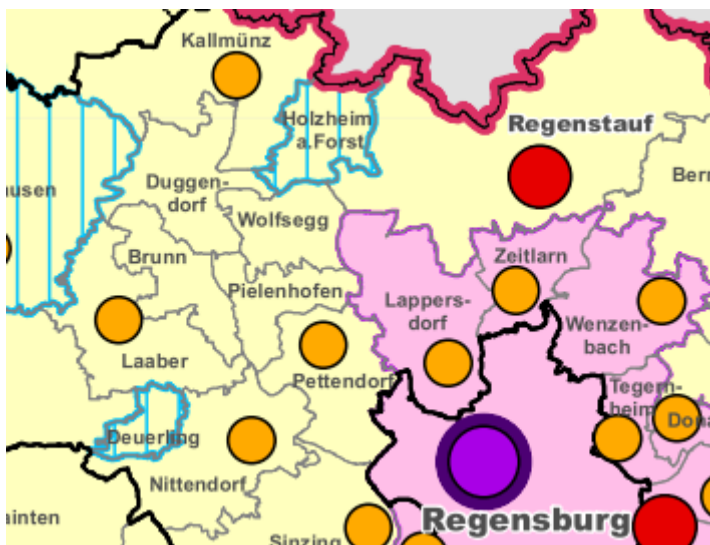


Abb.: Regionalplan Regensburg, Strukturkarte

Die Gemeinde grenzt an die überregionale Entwicklungsachse Regensburg – Neumarkt. Die funktionalen Beziehungen sind auf die Grundzentren Laaber und Pettendorf sowie das Oberzentrum Regensburg ausgerichtet.

Pielenhofen ist eine Gemeinde, die durch großflächige Wald- und Ackerflächen und überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist. Demzufolge ist die Siedlungsstruktur von zahlreichen Einzelgehöften und kleinteiligen Siedlungen gekennzeichnet, die sich in der freien Landschaft befinden. Siedlungsschwerpunkt ist der Hauptort Pielenhofen, im Westen des Gemeindegebietes im Naabtal gelegen.

Die Naab als Fließgewässer die durch den Hauptort fließt, prägt die Topografie des Ortes. Landschaftlich prägende Bestandteile sind insbesondere die Steilhänge entlang der Naab mit einzelnen Kalkfelsen, die Klosteranlage im Hauptort Pielenhofen sowie die großen Waldflächen.

Funktional kommt der Gemeinde eine hohe Bedeutung für die Erholung und den Tourismus zu.



TK 100: Lage der Gemeinde (rot) im räumlichen Zusammenhang (Quelle: BayernAtlasPlus, Zugriff: 21.05.2015)

Bei Regensburg besteht der Anschluss an die überregionalen Verbindungen der Autobahnen A 93 (Hof - München) und A 3 (Passau - Nürnberg). Angebunden ist der Ort an die Staatsstraße 2165 sowie den vorhandenen Kreisstraße R 32 und R39 die das Gemeindegebiet verbindet.

Darüber hinaus besteht eine gute Verkehrsanbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Regensburg.

Der Hauptort Pielenhofen konzentriert neben Einrichtungen zur Grundversorgung (zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge) auch die wohnbauliche Entwicklung sowie gemeindliche Funktionen. Neben Wohn- und Mischgebieten bestehen Schulen, kirchliche Einrichtungen, Kindergärten und eine Vielzahl an Grünflächen, die sowohl sportlichen als auch ökologischen Funktionen dienen.

## 2.3 Geschichte

### 2.3.1 Aus der Ortsgeschichte Pielenhofen

Seit Urzeiten haben sich an der fischreichen Naab und in der Nähe der wildreichen Wälder Menschen angesiedelt. Bereits vor 3000 Jahren haben in dieser Gegend Menschen gelebt. Über die erste Besiedlung des Ortes Pielenhofen ist allerdings nichts genaues bekannt. Um 500 vor Christus ließen sich die Kelten hier nieder. Die ältesten Funde sind 25 Grabhügel auf dem Pielenhofener Nordberg (Käferberg), die vermutlich aus der Bronzezeit stammen. Die Kelten wurden während der Völkerwanderung im 6. Jahrhundert nach Christus durch die Bajuwaren verdrängt, die nun hier sesshaft wurden.

Zur Zeit Karls des Großen war die Naab Teil des uralten Handelsweges vom Norden Deutschlands in den Süden. Waren wurden über eine Handelsstraße bis in die Gegend von Burglengenfeld gebracht. Dort schiffte man sie ein und fuhr sie naababwärts zur Donau. Um die Wende des 1. christlichen Jahrtausends entstanden die ersten Rittergüter und Ritterburgen. Auch in unserer Gegend hat eine solche Ritterburg - wohl gegenüber der Freyung - gestanden.

Eine halbe Wegstunde westlich von Pyelnhof in Münchsried (Monechrivte) bestand ursprünglich ein adeliges Nonnenkloster nach der Regel des hl. Bernhard. Da das Kloster sich in einem sehr baufälligen Zustand befand, verkaufte ein Ritter Ulrich am 2. Februar 1240 nach inständigen Bitten der Nonnen sein 1137 hier erbautes Jagdschloss für 50 Pfund Regensburger Münzen an die Äbtissin Irmgard vom Zisterzienserorden. Aus einer Urkunde vom 12. März 1240 geht hervor, dass Bischof Siegfried von Regensburg den Nonnen des Zisterzienserordens die Kirche Pielenhofen übertrug mit der Auflage, daselbst zu Ehren Gottes und der hl. Maria ein Kloster zu gründen. Das Kloster an der rechten Seite der Naab erhielt den Namen: "Portus Marianus - Maria am Gestade" Der Ort auf der linken Seite der Naab hieß Pielenhofen oder Pulenhouven. Hier wohnten Landarbeiter, Fischer, Flößer und Überfahrer. Die Ortsgemeinde und das Kloster wurden eine Arbeits- und Lebensgemeinschaft.

Die meisten Pielenhofener Einwohner kamen in die Dienste des Klosters. Die Namen Bleicher, Biersack, Bach, Endl, Jobst und Schmid lassen sich viele Jahrhunderte zurückverfolgen. Westlich von Pielenhofen waren Hopfengärten. 1372 besaß das Kloster eine Mühle und eine Brauerei. Es war ein landsässiges Kloster, d.h. die Äbtissin zählte zu den Landsassen, gehörte als "Prälatin" zum "Landstand", sie wurde in der "Landtafel" geführt und war Mitglied des "Landtages", der Vertretung der Stände.



Das Kloster stellte mit seinen Besitzungen eine klösterliche Hofmark dar, in der die Äbtissin nicht nur grundherrliche Rechte ausübte, sondern auch über Gerichtsrechte verfügte. In Pielenhofen saß dem Klostergericht aber nicht die Äbtissin vor, sondern ein Klosterrichter. 1726 wurde das Haus des Klosterrichters erbaut, das heute als Pfarrhaus dient. Malefizfälle, Verbrechen also, die zur Todesstrafe führen konnten, unterstanden der Gerichtsbarkeit des Landesherrn. Im Mittelalter war der Frachtverkehr auf der Naab beträchtlich. Die vielen Eisenhämmer an der Naab und der Vils brachten ihre Erzeugnisse mit Lastkähnen zur Donau.

Im 15. Jahrhundert ist in Pielenhofen ein Hammerwerk bezeugt. Anfang des 17. Jahrhunderts wurde in Pielenhofen ein Holzkohlehochofen gebaut. Durch den Glaubenswechsel des Herzogs von Pfalz-Neuburg wurde 1542 das Kloster der Zisterzienserinnen aufgehoben. Ein weltlicher Pfleger verwaltete für den Landesherrn das Klostergut. Pielenhofen wurde protestantisch, ein Pastor nahm hier Wohnung. So blieb es bis 1614. In diesem Jahr wurde Pielenhofen wieder katholisch.

1655 kauften die Mönche der Fürstabtei Kaisheim bei Donauwörth das Kloster Pielenhofen mit Pettendorf vom Herzog um 18 000 Gulden. Die weißen Mönche der Zisterzienser brachten neues Leben in das Naabtal. Sie bauten das Brauhaus aus und errichteten den jetzt noch stehenden vorderen Hauptteil des Klosters. Dann rissen sie die alte Kirche nieder und bauten die herrliche barocke Hallenkirche nach den Plänen des Baumeisters Franz v. Beer aus Vorarlberg. Der Bau der Kirche begann 1717 und wurde 1738 fertig gestellt.

Über eineinhalb Jahrhunderte waren die Zisterziensermönche in Pielenhofen tätig. Die Laienmönche bewirtschafteten das Klostergut und die Patres versorgten als Seelsorger die umliegenden Ortschaften. Im Jahre 1803 mussten die Zisterzienser durch die Säkularisation das Kloster verlassen. Der größte Teil der Wirtschaftsgebäude des Klosters ging in Privathände, der Wald in den Besitz des Staates über. Drei Jahre später fanden die Karmeliterinnen aus München und Neuburg in den eigentlichen Klostergebäuden ihre letzte Zuflucht. Sie brachten das heute noch viel verehrte Ecce-Homo Gnadenbild mit.

Im Jahre 1838 kauften die Salesianerinnen die Klostergebäude und errichteten ein Institut für Höhere Töchter. Für einige Jahre übernahmen sie auch den Volksschulunterricht in klostereigenen Räumen. Von 1912 - 1941 leiteten sie eine sechsklassige höhere Mädchenschule. 1941 wurde die Klosterschule geschlossen. Während des II. Weltkrieges beherbergte das Kloster als "Kinderlandverschickungslager" evakuierte Schüler aus Paderborn, Hamburg und Berlin, zuletzt auch noch ein Kriegslazarett. Von 1946 bis 1980 führten die Salesianerinnen wieder eine eigene Schule mit Internat, das Chantalgymnasium.

Nach umfangreichen Umbaumaßnahmen dienen die Schul- und Internatsräume seit dem Schuljahr 1981 den jüngsten Regensburger Domspatzen als Heimat. So hat Pielenhofen mit seinem Kloster und der 160-jährigen Tradition der Salesianerinnen (Schwestern der Heimsuchung Mariens), als Bildungs- und gern besuchte Wallfahrtsstätte sowie als beliebter Ausflugsort, bis heute seine Bedeutung nicht verloren.

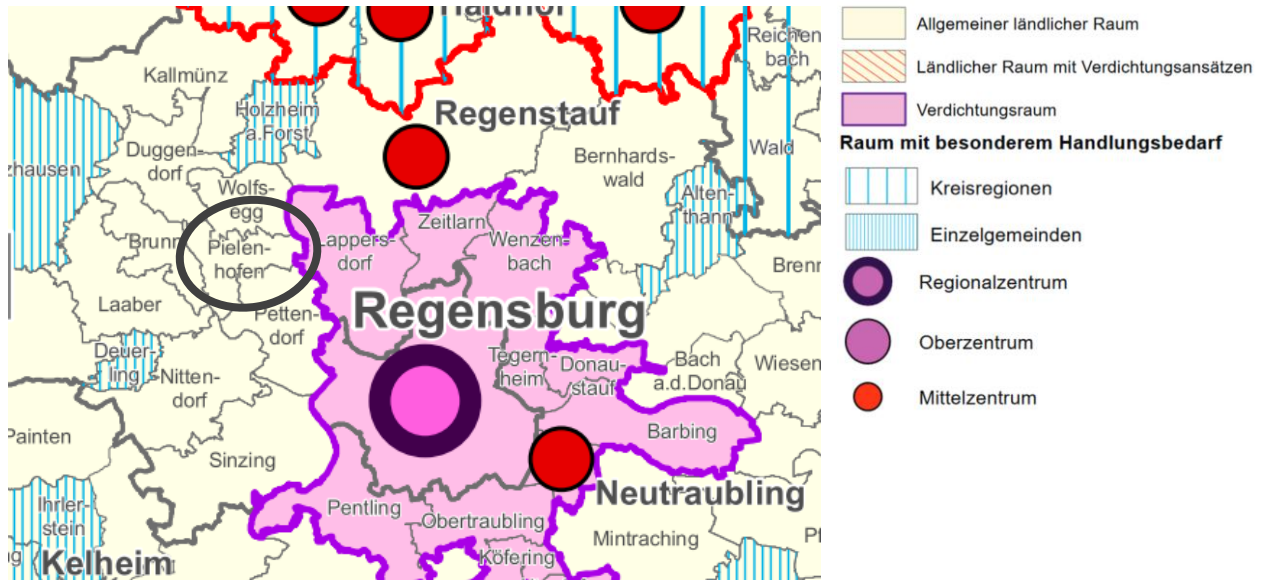
Quelle: Homepage Pielenhofen

### 3. Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Pielenhofen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023, im Allgemeinen ländlichen Raum.

Im Regionalplan Regensburg- Region 11 (Karte 1, Strukturkarte mit Grundzentren, Stand 15.03.2019) ist Pielenhofen nicht als Grundzentrum eingestuft.



Ausschnitt nach LEP- Anhang 2 Strukturkarte, o.M., aus Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern beinhaltet folgende übergeordnete Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung vor:

#### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

Das Ziel betrifft im wesentlichen überörtlich raumbedeutsame Planungen.

Die Siedlungsentwicklung im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf dient hinsichtlich der dargestellten gewerblichen Bauflächen insbesondere auch dem Ziel, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen.

#### 1.2 Demographischer Wandel

##### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

*(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

Aufgrund der fehlenden, hinreichenden Bestimmtheit ist dieses Ziel im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung und entsprechend der geltenden Rechtsprechung zumindest als Grundsatz in die Abwägung einzustellen.<sup>1</sup> Der Aspekt ist in der Bedarfsermittlung berücksichtigt.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

Im Rahmen der Bedarfsermittlung für die zukünftigen Bauflächen wurden alle Innenentwicklungspotentiale ermittelt, geprüft und in die Bedarfsberechnung eingestellt. Die Gemeinde hat alle Eigentümer von Baulücken und bekannten Leerständen ermittelt und zur Frage der Aktivierbarkeit angeschrieben. Das Ergebnis ging in die Bedarfsermittlung ein.

Kleinere Innenentwicklungsflächen wurden im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Erhebung und Dokumentation der Baulücken und Leerstände zum Jahr 2025 liegt bei der Gemeinde nach datenschutzrechtlichen Vorhaben vor.

Nach Bilanz verbleibt ein Bauflächenbedarf sowohl für wohnbauliche als auch für gewerbliche Entwicklungen, der im vorgesehenen Planungszeitraum nicht durch vorrangige Innenentwicklung gedeckt werden kann.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)*

In Rohrdorf sind die Entwicklungsflächen an die bestehenden Wohngebiete angeschlossen. Die Kreisstraße wird von der Gemeinde hinsichtlich der Fortführung der baulichen Entwicklung in westlicher Richtung nicht als derartige Trennung gesehen, dass das allgemeine Anbindegebot verletzt sei. In der Bewertung war dabei auch der bereits vorhandene Gebäudebestand zu berücksichtigen, so dass keine freie Landschaft beansprucht wird.

Im Pielenhofen ergibt sich bedingt durch die topographische Lage zwischen den Steilhängen, den Schutzgebieten sowie des Überschwemmungsgebietes eine einzige wesentliche Entwicklungsfläche westlich der Staatsstraße. Eine geringfügige Erweiterung des Hauptortes im nördlichen Teil setzt die bestehende, topographisch bedingte bandartige Siedlungsentwicklung zwar fort, durch die Lage des Sportplatzes erfolgt jedoch keine Inanspruchnahme bisher freier Landschaft.

#### Ziel LEP 7.1.6 Biotopverbundsystem

*Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.*

Mit den Darstellungen und Zielen des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes wird diesem Ziel entsprochen.

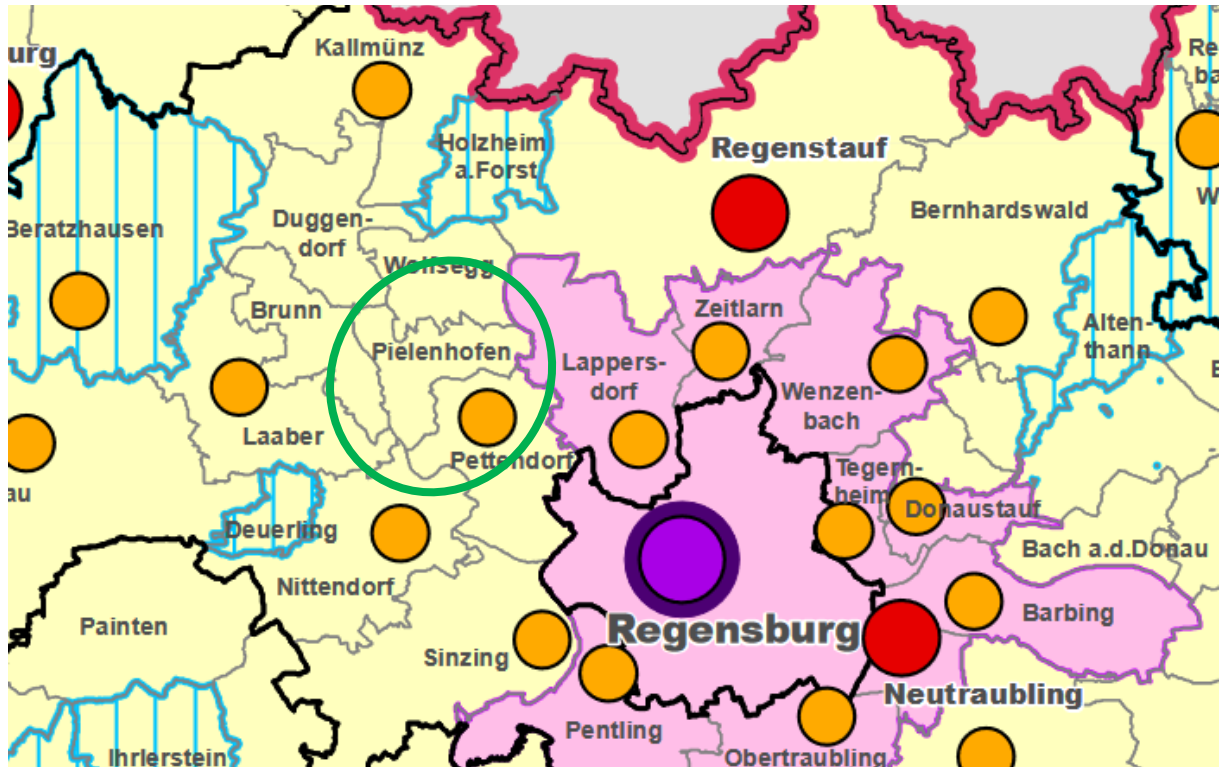
Weiter sind keine für die Flächennutzungsplanfortschreibung relevanten landesplanerischen Ziele betroffen. Die regionalplanerischen Festlegungen sind im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

---

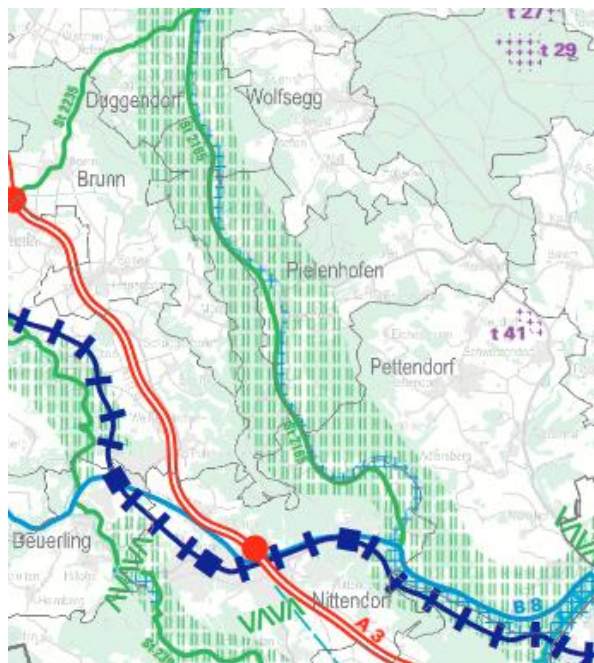
<sup>1</sup> VerfGH München, Entscheidung v. 18.02.2016 – Vf. 5-VII-14; VGH München v. 31.08.2018 – 9 NE 18.6

### 3.2 Regionalplan

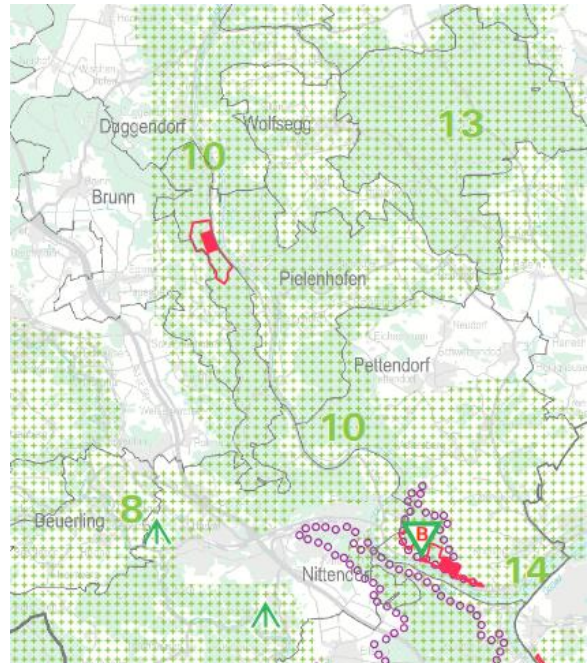
Im **Regionalplan der Region Regensburg** liegt Pielenhofen im allgemein ländlichen Raum. Nächstes Grundzentrum liegt in Pettendorf und Lappersdorf.



Regionalplan Region Regensburg (2019), Karte 1 – Strukturkarte mit Grundzentrum, Lage der Gemeinde Pielenhofen (grün)



Regionalplan Region Regensburg, Karte 2 Siedlung und Versorgung



Regionalplan Region Regensburg, Karte 3 Landschaft und Erholung

Die gesamte Gemeinde liegt laut Karte 3 - Landschaft und Erholung - in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10. Hier sollen neue Nutzungen oder landschaftsverändernde Maßnahmen sorgfältig geprüft werden, damit die natürlichen Entwicklungsgrundlagen für die Region nicht beeinträchtigt werden (vgl. Teil B I S. 129). „Bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen werden diese Darstellungen zu werten und bei Bedarf in Landschaftsplänen genau zu beschreiben sein“ (ebd.).

**zur Nr. 10:** „Naab- und Vilstal weisen bei etwas geringerer Tiefe ähnliche Verhältnisse wie das Altmühltal auf. Wegen der nur mäßigen Entfernung zum Oberzentrum Regensburg besteht ein stärkerer Siedlungsdruck und eine Inanspruchnahme durch Erholungssuchende, durch welche z.B. Felspartien in den Haupttälern aber auch reizvolle Seitentälchen betroffen sind. Auch hier ist zur Pflege des Trockenrasens eine gesicherte Schafbeweidung anzustreben.“ (Teil B I S. 131).

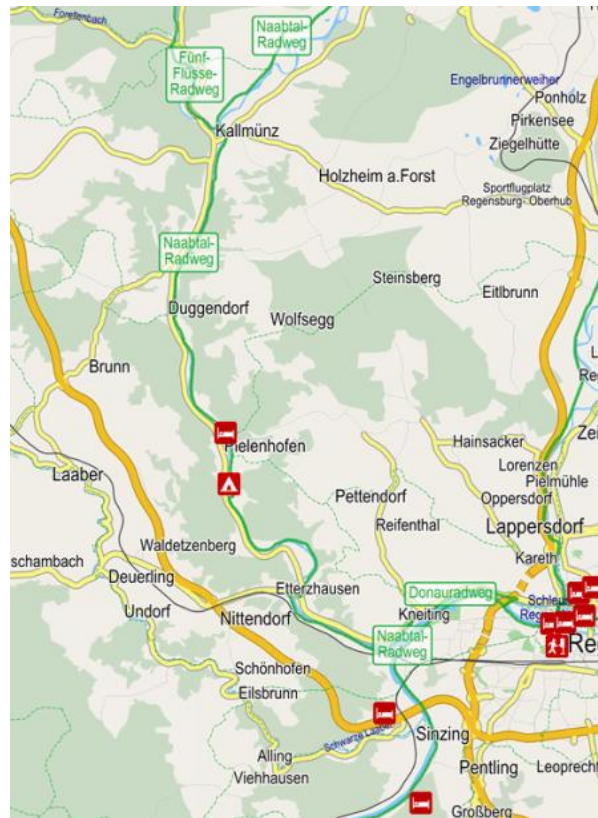
Die Gemeinde Pielenhofen besitzt entsprechend ihres hohen landschaftlichen Potentials und ihrer hohen Erholungseignung ein attraktives Wohnumfeld mit hohem Wohn- und Freizeitwert.

Der Gemeinderat berücksichtigte in der **Abwägung**, dass das Überspringen der Staatsstraße mit der Hauptentwicklungsfläche städtebaulich grundsätzlich nicht unkritisch ist und die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes mit ausreichendem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist. In der Abwägung überwiegen jedoch aufgrund der fehlenden Alternativen die Aspekte, die für die Neuentwicklung einer Wohnbaufläche mit angrenzender Mischbaufläche und Gewerbebaufläche sprechen.

Die Gemeinde ist Schnittpunkt überregionaler Wander- und Radwanderwege.



Lage der Wanderwege (rot, orange) in der Gemeinde Pielenhofen  
Quelle: aus BayernAtlas Plus



Lage der Radwanderwege (grün) in der Gemeinde Pielenhofen  
Quelle: Bayernnetz für Radler

Vorbehalts- oder Vorranggebiete zur Rohstoffsicherung sowie Windenergiegebiete aus der Fortschreibung des Regionalplanes liegen im Gemeindegebiet nicht vor.

## **TEIL B – Fachliche Ziele und Grundsätze**

### **II Siedlungswesen**

#### 1 Siedlungsstruktur

*Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen*

Mit dem Verzicht auf weitere bandartige Entwicklungen und der Konzentration der baulichen Entwicklung am Hauptort wird dieses Ziel unterstützt. Mit der Hauptentwicklungsfläche in Pielenhofen westlich der Staatsstraße soll erreicht werden, dass der Ort nicht noch weiter in Richtung Norden oder Süden bandartig ausufert. Zudem vermeidet diese Konzentration die Entwicklung in schützenswerten Talauen, Steilhängen und auch in landschaftlich durch kleinere Orte geprägte Hochflächen im östlichen Teil der Gemeinde.

#### 3 Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen

*3.1 In allen Teilräumen der Region, [...] sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. [...]*

Die Entwicklungsflächen sind an die Bedarfsprognose angepasst, eine Reduzierung von Flächen erfolgte Rahmen der Abwägung im Aufstellungsverfahren.

*3.5 Für die Weiterentwicklung bestehender Industrie- und Handwerksbetriebe sowie für gewerbliche Neuansiedlungen sollen schwerpunktmäßig Bauflächen in günstiger Lage zu den Hauptwohnsiedlungsgebieten und überörtlichen Verkehrswegen bereitgestellt werden*

Nach sorgfältiger Abwägung der Standort Alternativen verblieb eine Entwicklungsfläche westlich der Staatsstraße im direkten Anschluss an die vorgesehene Wohnbauentwicklung. Der Standort liegt verkehrsgünstig, erhebliche Konflikte mit bestehenden Wohngebieten konnten durch die Lage vermieden werden.

### **IV Gewerbliche Wirtschaft**

#### 1 Regionale Wirtschaftsstruktur

*1.1.1 Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird.*

*1.1.2 Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass*

- die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,*
- der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird,*
- geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich, insbesondere in den Gebieten nördlich der Donau, gesichert und geschaffen werden.*

*1.1.3 Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden.*

Derzeit verfügt die Gemeinde über keine nennenswerten Gewerbegebiete. Im Rahmen der Planaufstellung war jedoch ein Bedarf für bestehende Betriebe erkennbar. Um eine Abwanderung von Betrieben und Arbeitsplätzen zu vermeiden, konnte nach sorgfältiger Prüfung ausreichend Potenzial für die zukünftige gewerbliche Entwicklung dargestellt werden.

#### 2.3 Handwerk

*Die Handwerkswirtschaft soll gesichert und verbessert werden. Der weitere Zugang des Handwerks zur technologischen Entwicklung soll gewährleistet, die betriebswirtschaftlichen und technischen*

*Beratungsdienste sowie die Einrichtungen der beruflichen Aus- und Fortbildung bzw. Umschulung sollen bedarfsgerecht ausgebaut werden*

*Mit einer gewerblichen Entwicklungsfläche und Mischbauflächen soll eine zukunftsfähige Weiterentwicklung vorbereitet werden.*

#### 2.4 Handel

*Eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll gewährleistet werden. [...]*

*Mit der Konzentration der zukünftigen Wohnbauflächen am Hauptort mit den entsprechenden Nahversorgungseinrichtungen kann dieses Ziel gestärkt werden.*

## **4. Vorliegende Entwicklungs- und Rahmenpläne**

Vorliegende städtebauliche Entwicklungs- oder Rahmenpläne wurden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Die Ergebnisse des Sturzflutenmanagements werden in der Endfassung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet, sofern relevante Ergebnisse vorliegen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen die vorgesehenen Entwicklungsflächen nicht in relevanten Gefahrenbereichen.

## **5. Umfang der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung**

### **5.1 Bedarfsanalyse Wohnbauflächen**

Eine bedarfsorientierte Planung im gesamten Gemeindegebiet ist Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Eine umfassende Bedarfsermittlung, die die statistischen Daten sowie die städtebaulichen Ziele des gesamten Gemeindegebiets umfasst, ist eine wichtige Aufgabe bei der Aufstellung oder Fortschreibung von Flächennutzungsplänen.

Diese Bedarfsprognose unterscheidet sich von der Begründung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die nur einen Teilbereich des Gemeindegebiets betreffen. Hier ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches eine geordnete städtebauliche Entwicklung dann sichergestellt, wenn die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden.

Insofern dürfte nur bei Bebauungsplänen, die mit automatischer Anpassung des Flächennutzungsplanes verbunden sind (§ 13a) die Auseinandersetzung mit dem Bedarf im gesamten Gemeindegebiet sachgerecht sein.

Etwas anderes gilt, wenn der gemeindliche Flächennutzungsplan sehr alt ist und somit nicht mehr den aktuellen Entwicklungen entspricht, was für die Gemeinde Pielenhofen der Fall ist.

Für reguläre Bebauungspläne jedenfalls ist eine Bedarfsbegründung, die regelmäßig die Entwicklungsdaten des gesamten Gemeindegebiets zu Grunde legt, nicht erforderlich. Für die Begründung ist es lediglich erforderlich, nach § 1 Abs. 3 BauGB darzulegen, warum die gewählte Flächengröße („sobald und soweit“) erforderlich ist.

Eine bedarfsgerechte Planung ist nach § 5 BauGB primär eine Aufgabe des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen.

Die Planungsvorgabe, nach „voraussehbaren Bedürfnissen“ zu planen, enthält § 8 BauGB (Zweck des Bebauungsplanes) nicht mehr. Ob für jeden einzelnen Bebauungsplan eine Bedarfsprognose erforderlich ist, hat die Rechtsprechung zum § 1 BauGB geklärt.

Den Gemeinden wird hier ein Entschließungs- und Gestaltungsermessen zugesprochen. Es bleibt ihren eigenen städtebaulichen Vorstellungen überlassen, ob, wie und wann sie einen Bauleitplan

aufstellen ändern oder aufheben. Die Gemeinde besitzt dazu ein sehr weites planerisches Ermessen; einer (standardisierten) Bedarfsanalyse bedarf es insoweit nicht.

Vielmehr reicht es aus, wenn z. B. der Bedarf an Wohnbauland plausibel mit dem Trend zu kleinen Haushalten begründet ist, der ebenso wie der Trend zu größeren Wohnflächen einen zusätzlichen Wohnflächenbedarf auslöst. Was städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Der VGH München hat lediglich das Planerfordernis für den Fall verneint, dass für eine überdimensionierte Planung kein hinreichender Bedarf besteht und die Planung deshalb nicht auf Verwirklichung in angemessener Zeit angelegt ist. Dies entspricht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, nachdem ein Bebauungsplan dann nicht erforderlich ist, wenn er aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt.

Neben den Zielen der Raumordnung sind im Rahmen einer Bauleitplanung für die Wohnbauentwicklung die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Dabei soll unter anderem die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung erfolgen.

Ergänzt wird die Leitlinie durch die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB -sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlichem Anspruch von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht besteht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. In der Begründung zu den Bauleitplänen sollen dabei auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, hierbei sind insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten von Bedeutung.

## 5.2 Methodik der Bedarfsprognose

Bei der Bedarfsermittlung für die erforderlichen Wohnbauflächen sind nach den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bauministeriums im Wesentlichen folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung durch steigende, individuelle Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und ein evtl. bestehender Ersatzbedarf für Sanierungsfälle
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für die vorrangige Innenentwicklung.

Für die Bedarfsprognose in Flächenangabe ist darüber hinaus die zukünftige Siedlungsdichte ein entscheidendes Kriterium.

Die Planungshilfen der Obersten Baubehörde empfehlen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ein Modul der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Das Berechnungsmodul setzt sich im Wesentlichen aus zwei Komponenten zusammen. Zum einen die Bevölkerungsprognose für die jeweilige Kommune, die sich auf die amtliche

Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes stützt. Die Unsicherheit dieser Prognose und der zugrunde liegenden Bevölkerungsdaten ist in Fachkreisen bekannt.

Für die zweite Komponente, den Auflockerungsbedarf, wird im Datenbankmodul eine vorgegebene Voreinstellung verwendet. Von einer Änderung dieser Voreinstellung wird abgeraten. Als Gründe werden unerwünschte Auflockerungstendenzen genannt, die städtebaulich nicht wünschenswert seien. Was städtebaulich wünschenswert und erforderlich ist, entscheidet jedoch allein die planaufstellende Kommune im Rahmen ihrer grundgesetzlich zugesicherten Planungshoheit nach den Vorgaben des § 1 BauGB. Eine allgemeinpolitisch motivierte Voreinstellung des Landesamtes für Umweltschutz ist keinesfalls geeignet, die in der Rechtsprechung verankerten Grundsätze der kommunalen Bauleitplanung infrage zu stellen. In der Bedarfsprognose wird deshalb statt der Berücksichtigung willkürlicher Faktoren die tatsächliche Entwicklung der Belegungsdichte im Gemeindegebiet und ggf. dem Verflechtungsbereich analysiert und bewertet.

Die Datenbank stützt des Weiteren das berechnete Ergebnis auf einen Wert „Wohnungen je Hektar Wohnbaufläche“, der sich aus der Anzahl der statistisch erfassten Wohnungen des Gemeindegebiets sowie aus der Wohnbaufläche und zu 50 % der Fläche gemischter Nutzung selbst errechnet. Für die wohnbaulich genutzten Flächen werden dabei die zum einen relativ ungenauen zum anderen nur für das gesamte Gemeindegebiet erfassten ALKIS-Daten verwendet.

Damit lassen sich weder ortsteilbezogene Prognosen der zukünftigen Siedlungsdichte noch die nach derzeitigem Stand üblichen Siedlungsdichte neuentwickelter Wohnbauflächen gesichert ableiten. Die Datenbank des Landesamtes ist für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes hilfreich, für einen Bauleitplanung jedoch keinesfalls bindend.

Das Büro Bartsch hat auf Grundlage der genannten fachlichen Vorgaben eine differenzierte, eigene Methodik entwickelt:

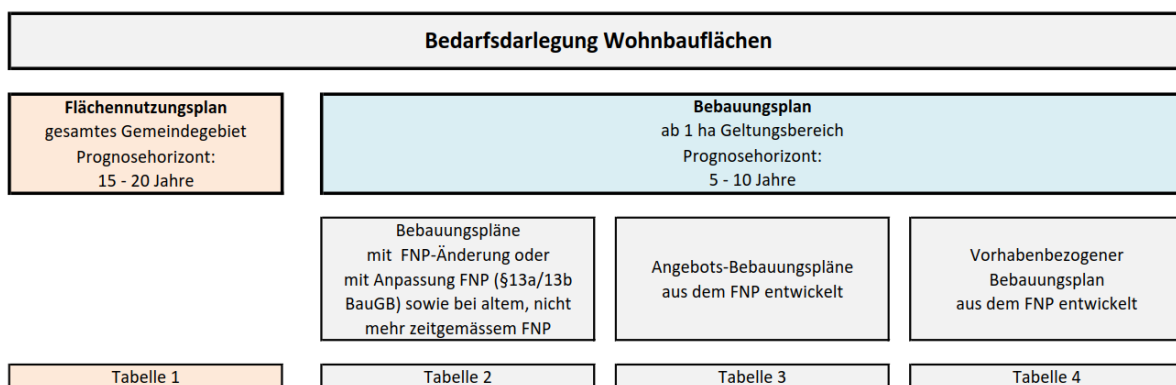


Abb.: BARTSCH (2021) Übersicht zur Methodik zur differenzierten Bedarfsdarlegung unterschiedlicher Bauleitpläne

Nachdem für das Gemeindegebiet kein aktueller Flächennutzungsplan mehr vorliegt, ist im Rahmen einer Bedarfsprognose die Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets für einen längeren Planungszeitraum **von 15 bis 20 Jahren** erforderlich.

Die folgende Tabelle gibt dabei eine Übersicht der für die Prognose verwendeten Schritte und Kriterien.

<b>Flächennutzungsplanung gesamtes Gemeindegebiet</b> Prognosezeitraum: 15 - 20 Jahre			
<b>Schritt 1</b>	Neubedarf Bevölkerungsentwicklung	bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Kommune	
		amtl. Statistische Prognosen (statistisches Landesamt) Demographiespiegel und Bevölkerungsvorausberechnung Gemeinde und ggf. Landkreis	
		ergänzende Prognosen, sofern vorliegend	
		Bewertung mit Festlegung einer Prognosespanne in Einwohner (EW) "best-Case" und "worst-Case"	
		Ergebnis: EW / Zieldichte Schritt 5	ha
<b>Schritt 2</b>	Auflockerungsbedarf aus Haushaltsstrukturveränderung	Analyse bisherige Entwicklung der Belegungsichte Einwohner pro Wohneinheit anhand Statistik Kommunal	
		Lineare und ggf. angepasste Prognose der Belegungsichte ggf. Abgleich im Verflechtungsbereich	
		Bewertung mit Prognosespanne "best-Case" und "worst-Case" Umrechnung in Einwohnergleichwerte	
		Ergebnis: Einwohnergleichwerte / Zieldichte Schritt 5	ha
<b>Schritt 3</b>	Nachholbedarf nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt	Angebots- und Nachfragevergleich in der Gemeinde, ggf. im Verflechtungsbereich	
		Ergebnis ggf. Zusatzbedarf in ha	ha
<b>Schritt 4</b>	Ersatzbedarf für Abriss und Umnutzung	Auswertung vorhandener Analysen zum Gebäudebestand/Alter, Abrissprognose	
		Bewertung von Leerständen auf Reaktivierbarkeit	
		Ergebnis ggf. Zusatzbedarf in ha	ha
<b>Schritt 5</b>	Analyse der Baudichte städtebauliche Zieldichte	Ermittlung bestehende Baudichte ggf. getrennt nach verdichteten und ländlichen Ortsteilen	
		Analyse der Baudichte zuletzt entwickelter Bauflächen	
		Formulierung städtebaulicher Zieldichte ggf. getrennt nach verdichteten/ländlichen Ortsteilen	
		Ergebnis: Städtebauliche Zieldichte einer nachhaltigen, bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ggf. getrennt nach verdichteten/ländlichen Ortsteilen	EW/ha
<b>Zwischenergebnis Bedarf Schritt 1-4</b>			<b>ha</b>
<b>Schritt 6</b>	Gegenüberstellung Innenentwicklungspotentiale	Analyse der Baulücken mit Baurecht nach §34 und §30 BauGB	
		ggf. Auswerten vorhandener, nutzbarer Leerstände	
		Ermittlung einer realistischen Aktivierungsquote	
		realisierbares bzw. verfügbares Ergebnis	ha
<b>Schritt 7</b>	Bilanz	Zwischensumme Schritt 1-5	ha
		abzüglich Ergebnis Schritt 6	ha
<b>Wohnbauflächenbedarf (Spanne) für das gesamte Gemeindegebiet</b>			<b>ha</b>

Abb.: BARTSCH (2021) Methodik zur Bedarfsprognose im gesamten Gemeindegebiet, Planungshorizont FNP

Um den zukünftigen Bedarf an Wohnbauland für die Bauleitplanung in Flächengrößen zu fassen, ist die zukünftige Siedlungsdichte (Wohneinheiten WE bzw. Einwohner EW pro Hektar ha) aufgrund der örtlichen Verhältnisse, den voraussehbaren Bedürfnissen sowie den städtebaulichen Zielen der Kommune zu ermitteln und festzulegen.

### 5.3 Neubedarf Bevölkerungsentwicklung

#### 5.3.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Pielenhofen steigt seit dem Jahr 2003 kontinuierlich an. Lediglich im Jahr 2010 und 2011 kam es zu einer Stagnation.

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km <sup>2</sup>	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt <sup>2)</sup>	Veränderung 31.12.2024 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
Anzahl			%				
01.12.1840	749	121,8	50	2014	1 494	29	2,0
01.12.1871	890	86,6	59	2015	1 534	40	2,7
01.12.1900	816	103,6	54	2016	1 534	-	-
16.06.1925	863	92,5	58	2017	1 550	16	1,0
17.05.1939	867	91,6	58	2018	1 563	13	0,8
13.09.1950	1 131	46,9	75	2019	1 620	57	3,6
06.06.1961	995	66,9	66	2020	1 612	- 8	- 0,5
27.05.1970	1 051	58,0	70	2021	1 591	- 21	- 1,3
25.05.1987	1 060	56,7	71	2022	1 646	55	3,3
09.05.2011	1 404	18,3	94	2023	1 645	- 1	- 0,1
15.05.2022	1 605	3,5	111	2024	1 661	16	1,0

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal 2025

Die Einwohnerzahl stieg im Gemeindegebiet von 1.550 Einwohner zum 31.12.2017 auf 1.661 Einwohner zum Stand 31.12.2024, somit um 111 Einwohner in 7 Jahren.

Bei linearer Weiterentwicklung entspricht dies einem Wachstum von ca. **238 bis 317 Einwohner** im Prognosezeitraum von ca. 15 bis 20 Jahren.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 35 Einwohnern pro Hektar entspräche dies einem Wohnbauflächenbedarf von ca. **7 - 9 ha**.

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München ging in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2031 (Stand 2012) für den Landkreis Regensburg von einer Bevölkerungszunahme von 2,5–7,5 % aus. Demnach würde die Bevölkerung im Landkreis von 184.800 (2011) auf etwa 189.700 Einwohner (2031) zunehmen.

### 5.3.2 Bevölkerungsentwicklung nach Prognose bayer. Statistisches Landesamt

Laut Bevölkerungsvorausberechnung wird für Pielenhofen bis zum Jahr 2033 ein gleichmäßiges Bevölkerungswachstum auf insgesamt 1.770 Personen prognostiziert.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*
2014	1 494	2019	1 620
2015	1 510	2020	1 610
2016	1 530	2021	1 620
2017	1 540	2022	1 640
2018	1 560	2023	1 650
2019	1 570	2024	1 670
2020	1 590	2025	1 680
2021	1 600	2026	1 690
2022	1 620	2027	1 700
2023	1 630	2028	1 720
2024	1 640	2029	1 730
2025	1 650	2030	1 740
2026	1 660	2031	1 750
2027	1 670	2032	1 760
2028	1 680	2033	1 770

Prognose 2016

Stand 2021

Daten aus der Statistik Kommunal 2015, Demographiespiegel Pielenhofen vom April 2016/Aktualisierung von 2021

Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von gut 12 Einwohnern. Auf den Planungszeitraum von 15 - 20 Jahren entspräche dies einem Zuwachs von ca. 180 – 240 Einwohnern.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 35 Einwohnern pro Hektar entspräche dies einem Wohnbauflächenbedarf von 5 -7 ha.

Im Vergleich mit der tatsächlichen, bisher stattgefundenen Bevölkerungsentwicklung ist festzustellen, dass der statistisch prognostizierte Anstieg nur beim etwa halben Anteil liegt.

#### **Aktualisierung im Jahr 2024:**

Ausgehend von 1.658 Einwohnern zum einen 30.12.2022 entspricht dies einem Anstieg um 112 Einwohnern im Zeitraum bis 2033. Umgerechnet und fortgeschrieben auf einen 15- 20jährigen Planungszeitraum entspricht dies einem Wachstum von ca. **153 Einwohner** auf dann ca. 1.811 Einwohner.

Beim Vergleich der statistischen Daten ist erkennbar, dass die etwas veraltete Prognose aus dem Jahr 2021 die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung unterschätzt.

### 5.3.3 Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung

Aus den statistischen Daten und der amtlichen Prognose ergeben sich 2 Szenarien:

**Szenario 1** - lineare Weiterentwicklung der tatsächlich stattfindenden Bevölkerungsentwicklung: Bedarf an Wohnraum für ca. **240 bis 320 Einwohner**

**Szenario 2** Prognose auf Grundlage der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung: Bedarf an Wohnraum für ca. **150 Einwohner**

## 5.4 Haushaltsstrukturveränderung

Ein steigender Wohnraumbedarf pro Einwohner und die zunehmende Zahl von Singlehaushalten bedingen eine Änderung der Haushaltsstrukturen, die unmittelbar Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnbauflächen haben. Nachdem Gemeinden Bauleitpläne nach den voraussehbaren Wohnbedürfnissen der Bevölkerung aufzustellen haben, kann dieser Trend zu vermehrten Single-Haushalten, zu größeren Wohnraumflächen pro Person insbesondere aufgrund zunehmender Home-Office Tätigkeit sowie der gestiegenen Wohnraumsprüche hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse in Pandemiezeiten in der Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben.

Eine individuelle Bewertung der Belegungsdichte innerhalb des Gemeindegebiets ist somit erforderlich.

### 5.4.1 Bisherige Entwicklung Gemeinde Pielenhofen

Die Analyse zur Belegungsdichte anhand der statistischen Daten ergibt:

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte	Verringerung
31.12.2009	1.433	574	2,50 EW/WE	-
31.12.2011	1.446	585	2,47 EW/WE	
31.12.2015	1.534	652	2,35 EW/WE	
31.12.2016	1.534	656	2,35 EW/WE	
31.12.2019	1.620	685	2,36 EW/WE	
31.12.2022	1.658	710	2,34 EW/WE	
31.12.2024	1.661	717	2,316 EW/WE	0,19/15 Jahre

Tabelle Belegungsdichte (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal 2017/2019/2025, eigene Berechnungen)

In den vergangenen **15 Jahren** nahm die Belegungsdichte um **0,19 EW/WE** ab.

Für einen Prognosezeitraum von **15 – 20 Jahren** gerechnet läge bei linearer Weiterentwicklung die prognostizierte Belegungsdichte bei ca. **2,13 – 2,06 EW/WE**.

Bei der Wohnraumfläche pro Einwohner ist insbesondere durch die Folgen der Pandemie und den Bedarf an zusätzlichen Wohnraum für Homeoffice-Arbeitsplätze keine zurückgehende Entwicklung zu erwarten. Die zunehmende Aufgabe zur Unterbringung von anerkannten Geflüchteten ist eine weitere Aufgabe der Kommunen. Nachdem es sich dabei weitgehend nicht um Einwohner handelt, die bereits im Gemeindegebiet angemeldet wohnen, dürfte dieser Aspekt bei der Entwicklung der Belegungsdichte eine zu vernachlässigende Rolle spielen.

Nachdem die Belegungsdichte in den statistischen Daten ohne Berücksichtigung des Lebensalters im gesamten Gemeindegebiet ermittelt wird, dürften demographisch bedingt geänderte Altersstrukturen eine nicht zu vernachlässigende Rolle spielen. Die zunehmend älter werdende Gesellschaft alleine ist für eine fachliche Bewertung dieses Aspekts nicht ausreichend. Dieser Trend besteht schon seit vielen Jahren, sodass auch in den vergangenen 10 Jahren dieser Effekt bei der Entwicklung der (rückläufigen) Belegungsdichte wie auch bei der Bevölkerungsentwicklung vorlag.

Zu bewerten wäre allenfalls, ob im Gemeindegebiet eine überdurchschnittliche hohe Anzahl älterer Einwohner vorliegt. Dabei ist festzustellen, dass im Gemeindegebiet das derzeit bestehende und auch das prognostizierte Durchschnittsalter deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises und des Regierungsbezirks liegt:

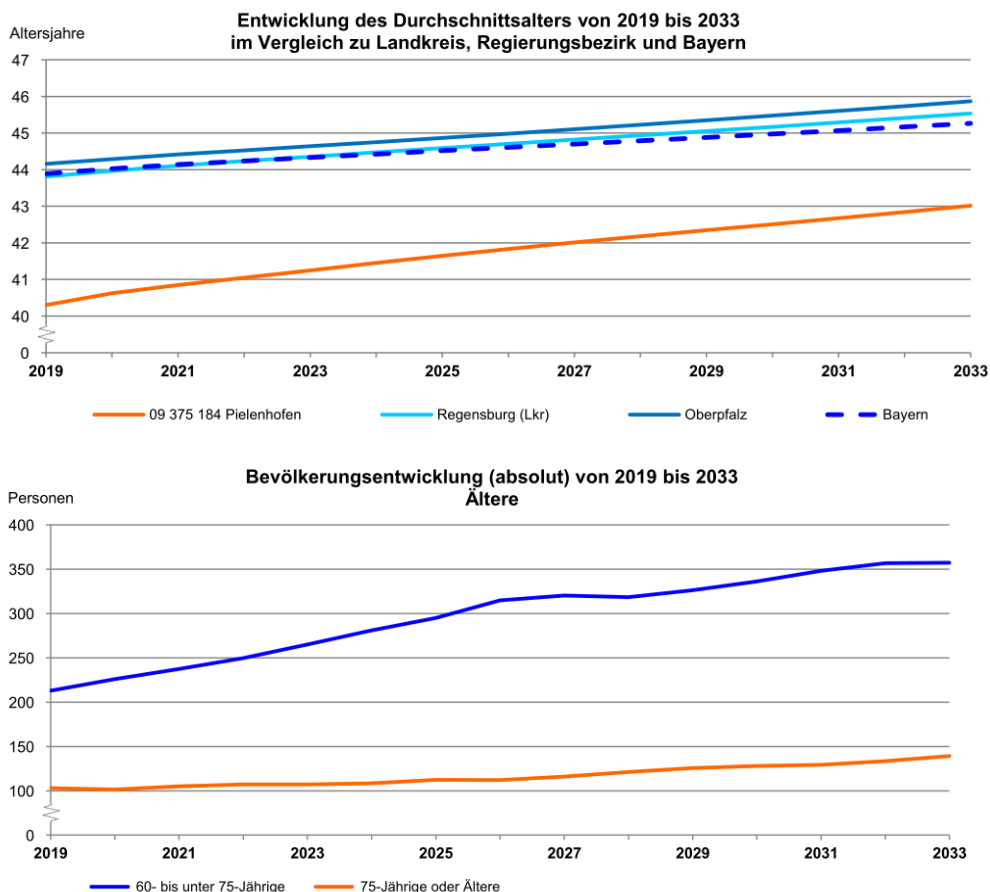


Abb.: Demographiespiegel Pielenhofen, Stand August 2021

Die Kurve verläuft unauffällig gegenüber dem Landkreisdurchschnitt, sodass auch gebietsübergreifend nicht davon auszugehen ist, dass sich erhebliche Verschiebungen im Gemeindegebiet aufgrund der demographischen Situation ergeben.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei leicht zunehmender absoluter Anzahl der über 75-jährigen vermehrt Wohneinheiten frei werden könnten, die derzeit von einer einzigen Person bewohnt sind, die in diese Altersgruppe fallen wird. Andererseits ist damit eine quantifizierbare Zunahme von freiwerdenden Wohneinheiten auf dem Angebotsmarkt schwierig.

Der Annahme, dass durch die Überalterung und die dadurch ansteigende Belegung von nur einer Person pro Wohneinheit maßgeblich zur Reduzierung der Belegungsdichte beiträgt, steht die derzeitige Entwicklung derjenigen gegenüber, die aufgrund Familiengründungen, vermehrtem Home-Office sowie der geänderten gesellschaftlichen Lebensweisen zukünftig mit einem größeren Anteil der Wohnfläche pro Einwohner leben werden.

Im **Szenario lineare Weiterentwicklung entsprechend der vergangenen 15 Jahre** ergibt sich im Planungszeitraum auf der Basis von ca. 717 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von **0,186 bis 0,256<sup>2</sup> x 717 = 133 bis 184 EW.**

<sup>2</sup> Belegungsdichte 2024 2,316 – Prognosedichte 2,13 – 2,06 = 0,186 – 0,256

## 5.5 Vorrangige Innenentwicklungspotentiale

### 5.5.1 Ermittlung der Potenziale

Für die kommunale Bauleitplanung gilt der Planungsgrundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie die Umwidmungssperre, die eine Entwicklung von Bauflächen auf bisher landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen nur dann ermöglicht, wenn es hierfür keine ausreichenden Möglichkeiten der Innenentwicklung gibt. Diese Innenentwicklungsvorrang ist auch im bayerischen Landesentwicklungsprogramm verankert.

Eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung ist hieran auszurichten, im Rahmen der vorliegenden Bedarfsprognose wird auf die im Jahr 2024 ermittelten Daten zu Innenentwicklungspotentialen der Gemeindeverwaltung zurückgegriffen. Insgesamt wurden ca. 50 Innenentwicklungspotentiale festgestellt.

### 5.5.2 Strategien für Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, Realisierbarkeit

Insgesamt wurden im Gemeindegebiet ca. 40 Baulücken identifiziert. Von den angeschriebenen Eigentümern wurden keinerlei Verkaufsabsichten kundgetan.

Von den 11 ermittelten Leerständen waren nach dem Anschreiben der Eigentümer 5 Rückmeldungen mit Verkaufsabsicht erkennbar.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl Gemeindegebiet findet regelmäßig eine direkte Ansprache der Gemeindeverwaltung und des Bürgermeisters gegenüber den Eigentümern von Baulücken und Leerständen statt. Fehlende Abgabebereitschaft oder die Weiterverfolgung anderer Ziele durch die Eigentümer werden dabei respektiert. Die Führung der Gemeinde verfolgt damit das Ziel, auch zukünftig eine gute Gesprächsbasis zu pflegen. Weitergehende Aktionen (Tauschbörsen oder die Ansprache durch Dritte) würden die Gefahr bergen, dass die Eigentümer potentieller Innenentwicklungspotentiale dies als übergriffig oder belästigend empfinden und keine Kooperationsbereitschaft mehr zeigen könnten.

Zum aktuellen Zeitpunkt ist nur von einem geringen Entwicklungspotenzial von ca. einem Grundstück bzw. einem Gebäude auszugehen. Prognostiziert man diese aktuelle Situation (mit einem aktuellen Angebot pro Jahr) auf einen 15 – 20-jährigen Planungszeitraum, wäre maximal von 10 -15 aktivierbaren Baulücken oder Leerständen auszugehen.

Mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> im Gemeindegebiet wäre demnach ein **Innenentwicklungspotentiale von ca. 0,7 – 1 ha** realistisch.

## 5.6 Siedlungsdichte

Die Gemeinde Pielenhofen liegt im ländlichen Raum. Neben dem Siedlungsbereich des Hauptortes Pielenhofen bestehen neben den kleineren Orten noch Rohrdorf und Dettenhofen.

Die bestehende Siedlungsdichte (Einwohner je Hektar) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft vergrößern. Dies ist damit zu begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 700 bis 750 m<sup>2</sup> umfassen, in den Folgejahren auf etwa 600 m<sup>2</sup> verkleinern werden.

Es ist außerdem anzunehmen, dass die Siedlungsdichte im Hauptort Pielenhofen aufgrund seiner topografischen Lage entlang des Naab-Tales und umgeben von Waldflächen weniger stark ansteigen wird als in den zur Nachverdichtung besser geeigneten restlichen Ortsteilen. So wurden in den vergangenen Jahren u.a. in Rohrdorf, einem historisch ländlich gewachsenen Ortsteil, neue Wohnbauflächen als alternativer Wohnstandort ausgewiesen.

Bei der Analyse der bestehenden Siedlungsdichte wurde in diesem Ortsteil ein neues Wohngebiet mit überwiegend freistehender Einzelhaus- und Doppelhausbebauung untersucht. Auf einer Fläche von ca. 5 ha befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt insgesamt 60 Gebäude, 2 Bauplätze sind unbebaut. Nimmt man an, dass sich in jedem Gebäude 1,25 WE befinden, ergeben sich für diese Fläche 75 WE. Nimmt man weiter eine Belegungsdichte von aktuell 2,27 EW/WE an, so

wohnen in dem Gebiet etwa 136 EW. Damit ergibt sich auf dieser Fläche eine Siedlungsdichte von aktuell **27 EW/ha**. Auch wenn die noch freien Grundstücke zukünftig bebaut werden, bleibt die Siedlungsdichte in Rohrdorf unverändert.

In Pielenhofen dagegen liegt eine Siedlungsdichte von aktuell **31,4 EW/ha** (947 EW auf einer Fläche von 30,2 ha) vor, da die hier historisch entstandenen Grundstücke zumeist größer sind als die neu bebauten in Rohrdorf. Daraus ergibt sich im Durchschnitt eine Siedlungsdichte von 34 EW/ha für das gesamte Gemeindegebiet Pielenhofen.

Analyse des zuletzt entwickelten Baugebiets „An den Klostergründen“ ergab 128 Einwohner auf 3,15 ha Wohnbauflächen somit ca. **40 EW/ha**.

Für die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird daraus abgeleitet ein Mittelwert von rund **35 EW/ha** angesetzt.

## 5.7 Verbleibender Wohnbauflächenbedarf für Neuentwicklung

Sofern der ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen die aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale übersteigt, ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine städtebaulich gezielte Neuentwicklung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben erforderlich.

Eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern lässt sich nach Erfahrung der Gemeinde gesamten Gemeindegebiet kaum realisieren. Das innovative Konzept einer verdichteten, nachhaltigen Holzhaussiedlung im Baugebiet „Klosterfelder“ konnte bis heute nicht umgesetzt werden.

Hauptgrund dafür wird vom Vorhabensträger die seit Jahren fehlende, ausreichend hohe Nachfrage nach entsprechenden Wohnformen im Gemeindegebiet genannt.

Auch bei der Gemeindeverwaltung ist erkennbar, dass weitaus größte Teil der Wohnungssuchenden bzw. bauwilligen Interessenten nur an Einfamilienhäusern interessiert ist. Auch wenn dies nach allgemeinen, politischen Zielen zum Flächensparen und den Flächensparvorgaben des Baugesetzbuches bedauernd erscheint, hat die Gemeinde dennoch den Auftrag bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung zu erfüllen. Die Stadt hat ihre städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung dabei nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB an den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung auszurichten.

Im Rahmen der vorliegenden Bedarfsprognose sind somit auch die städtebaulichen Entwicklungsziele sowie die vorliegenden, strukturellen Möglichkeiten der Gemeinde Pielenhofen mit zu berücksichtigen.

Eine differenzierte Betrachtung des Wohnbauflächenbedarfs zwischen Hauptort und umliegenden Ortsteilen ist aufgrund der vorhandenen Struktur und der vorliegenden Nachfragetendenz nicht angezeigt.

Stellt man nun den berechneten Bauflächenbedarf dem bestehenden Bauflächenpotential gegenüber, so ergibt sich bei linear fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

<b>Bevölkerungsentwicklung 240 - 320 EW / 35 EW/ha =</b>	<b>6,9 – 9,1 ha</b>
<b>Haushaltsstrukturveränderung 133 - 184 EW/35 EW/ha =</b>	<b>3,8 – 5,3 ha</b>
<b>Innenentwicklungspotential aktivierbar</b>	<b>- 0,7 - 1,0 ha</b>
<b>Gesamt gerundet</b>	<b>ca. 10 – 13,5 ha</b>

**Für Neuausweisungen ergibt sich ein prognostizierter Bedarf von ca. 10 – 13,5 ha Wohnbauflächen in den nächsten 15 – 20 Jahren**

## 5.8 Konzeptionelle Ziele Wohnbauflächen und Alternativen

### 5.8.1 Hauptort Pielenhofen

Neue Wohnbauflächen sollen möglichst bestehenden Wohngebieten angegliedert werden, damit vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt und neue Erschließungsaufwendungen verringert werden. Die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen für die Siedlungstätigkeit sollen an geeigneten Standorten bereitstehen oder rechtzeitig bereitgestellt werden, um eine Über- bzw. Unterschreitung bestimmter Auslastungsschwellen bei mangelnder Abstimmung mit der langfristig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung zu vermeiden.

Ziel ist eine Konzentration der wesentlichen Wohnbauentwicklung auf den Hauptort Pielenhofen und **in geringerem Umfang an** den Ortssteilen Rohrdorf bzw. Dettenhofen. Nur so können hier die vorhandenen technischen und gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsfunktionen sowohl für den Hauptort als auch für die Ortsteile im unmittelbaren Wirkungsbereich langfristig gesichert werden. Sie ermöglicht zudem die Realisierung zentraler, innovativer Energieversorgungsformen mit kurzen Leitungswegen.

In Pielenhofen bestehen durch den Überschwemmungsbereich der Naab sowie die Steilhänge mit entsprechenden Schutzgebieten nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten. Zudem ist der bestehende Ort bereits strukturell sehr langgezogen, was weite Wege in das Ortszentrum bedingt. Die zuletzt entwickelte Fläche im unmittelbaren Anschluss an das Kloster konnte sehr schnell verkauft und umgesetzt werden. Eine weitere Entwicklung Richtung Norden ist städtebaulich nur eingeschränkt möglich.

Eine Erweiterungsfläche Richtung Sportplatz ist im Entwurf beinhaltet. Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass auf Basis der Sportnutzung durch den Verein die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Lediglich Veranstaltungen, die als seltene Ereignisse einzustufen sind, wären im Rahmen der Abwägung auf Ebene des Bebauungsplanes zu bewerten.

**Der Sportplatz soll erhalten werden, eine Umnutzung in Wohnbauflächen kam im Rahmen der Alternativenprüfung nicht infrage. Auch weiter nördlich ist durch die Lage der Kläranlage keine konfliktfreie Erweiterung von Wohnbauflächen möglich.**

**Am Hauptort sind auch Entwicklungen in südlicher Richtung östlich der Naab aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsbereiches nicht möglich.**

**Westlich der Naab sind nur geringfügige Entwicklungsflächen bis zur Staatsstraße möglich. Im direkten Anschluss an das zuletzt entwickelte Wohngebiet erschwert das Landschaftsschutzgebiet eine sinnvolle Erweiterung.**

Aufgrund der strukturellen und topographischen Gegebenheiten ist eine nennenswerte Wohnbauflächenentwicklung somit nur westlich der Staatsstraße am Hauptort möglich.

Die Entwicklungsfläche in Pielenhofen ist ortsstrukturell auch deshalb erforderlich, weil die bisherigen Entwicklungen vor allem in Rohrdorf stattgefunden haben und somit die Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen im Pielenhofen erschwert haben. Nachdem die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale für den ermittelten Bedarf nicht im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen, ist diese Entwicklung unumgänglich. Die Entwicklungsfläche steht lediglich unter dem Vorbehalt, dass entlang der Staatsstraße aktiver Lärmschutz erforderlich ist. In den höher gelegenen Teilflächen im westlichen Teil der Entwicklungsfläche sind zudem bauliche oder passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der schalltechnischen Bewertung (Anlage zur Begründung) erforderlich. **Durch die Richtung Westen ansteigende Hanglage sind Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht unerheblich betroffen. Die Bauflächenentwicklung beschränkt sich deshalb auf die weniger struktureichen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereiche. Ein ausreichender Abstand zur heckenreichen Landschaft am Oberhang wird vermieden. Die gewählten Flächen verfügen grundsätzlich über eine ausreichende Nähe zum bestehenden Ortszentrum mit seinen Infrastruktureinrichtungen.**

Auf nachfolgender Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird zu prüfen sein, wie insbesondere eine fußläufige Verbindung (z. B. durch eine Unterführung) zwischen den geplanten Bauflächen und dem Ortskern erreicht werden kann.

Aufgrund des prognostizierten Bedarfes im unmittelbaren Anschluss an den Verdichtungsraum Regensburg ist es nach den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zudem erforderlich, neben dem Hauptort Pielenhofen auch Entwicklungsflächen in den Ortsteilen Dettenhofen und Rohrdorf langfristig vorzusehen.

Der Vorentwurf enthielt alternative Bauflächen für die wohnbauliche als auch die gewerbliche Entwicklung in Dettenhofen und in Rohrdorf:

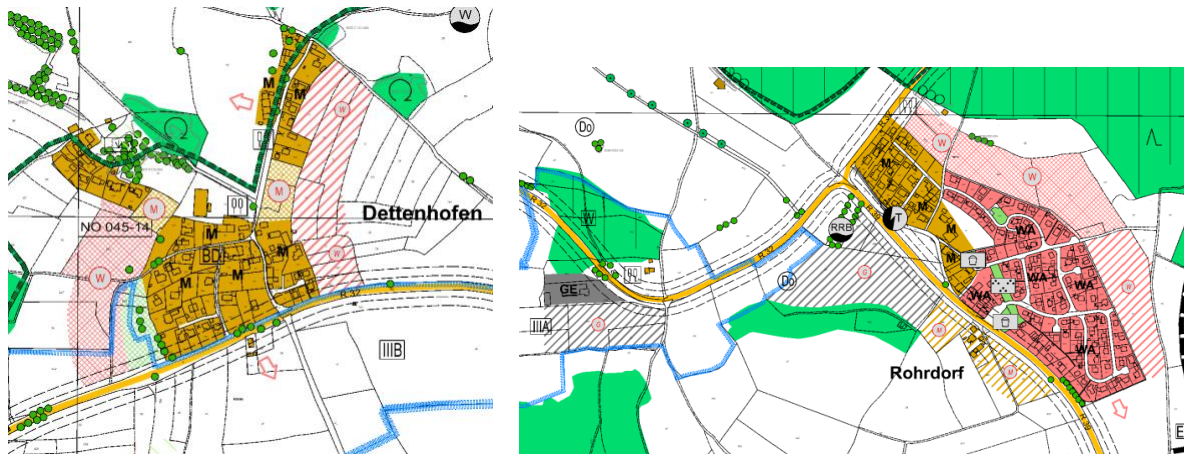


Abb.: Vorentwurf Bereich Dettenhofen und Rohrdorf

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen war in der Abwägung erkennbar, dass eine größere Bauflächenentwicklung in Dettenhofen siedlungsstrukturell wie auch ortsplannerisch ungünstig ist. Zudem entsprach eine umfangreiche Wohnbauflächenentwicklung in Dettenhofen und Rohrdorf nicht dem prognostizierten Bedarf, der vorrangig am Hauptort Pielenhofen gedeckt werden sollte.

### 5.8.2 Entwicklungsflächen in den Ortsteilen

In **Dettenhofen** fand in den vergangenen Jahren kaum eine Bauflächenentwicklung statt.

Nach Abwägung der verschiedenen Alternativen ergab sich in **Dettenhofen** eine deutliche Reduzierung der Bauflächen. Zudem ergab die Abwägung, dass aufgrund vorhandener, gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzungen lediglich eine Mischbaufläche in geringen Umfang sinnvoll ist.

Im Flächennutzungsplan sind ausschließlich die Ortsteile Rohrdorf und Dettenhofen mit **bestehenden** Bauflächen dargestellt, da sie aufgrund der Art und des Maßes ihrer baulichen Nutzung, ihrer Bauweise und der Grundstücksflächen als „im Zusammenhang bebaut“ (§ 34 Abs. 1 BauGB) einzustufen sind. Die Siedlungsstruktur der restlichen Gemeindefläche ist geprägt von einer Vielzahl an Einzelgehöften, kleinteiligen Siedlungen und zahlreichen „Splittersiedlungen“.

Eine Splittersiedlung erfüllt nicht die Voraussetzungen eines "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" gemäß § 34 BauGB, da deren Gebäude nicht "zueinander in einem engeren räumlichen Zusammenhang stehen" (Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger: BauGB, Kommentar) und die Siedlung dementsprechend "zersiedelt" ist. Es entsteht weder der Eindruck einer Geschlossenheit noch einer Zusammengehörigkeit der Gebäude. Folglich ist diese als "Splittersiedlung" oder zusammenhanglose, regellose Streubebauung dem "Außenbereich" gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, deren Verfestigung oder Erweiterung vermieden werden soll und wo Vorhaben grundsätzlich unzulässig sind (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Oftmals existiert für diesen Bereich keine verbindliche Bauleitplanung, weshalb eine geordnete Städtebauliche Entwicklung auszuschließen ist.

**Dettenhofen** befinden sich am Weinbergweg 8 Hauptgebäude, die im Zusammenhang bebaut sind. Unabhängig von der Frage, ob bereits ein Baubestand von 8 Hauptgebäuden ein gewisses Gewicht und somit einen im Zusammenhang bebauten Ort darstellt ist in diesem Fall entscheidend, dass die unbebaute Fläche zwischen Weinbergweg 1 und der Bebauung Waldweg 4 und Waldweg 6 nicht mehr als den zwei bis dreifachen, für den Ort typischen Grundstücksabstand umfasst. Die Darstellung der Mischbauflächen von Dettenhofen berücksichtigt diesen Sachverhalt.

Zur organischen Entwicklung entschied sich die Gemeinde, lediglich bestehende Baulücken entlang der Dorfstraße als zukünftige Mischbauflächen darzustellen. Mit der Darstellung wird auch sichergestellt, dass

- a. die Belange der örtlichen Landwirtschaft berücksichtigt werden
- b. als auch genügend Entwicklungsoptionen für die Zukunft auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Stichwort Mischgebiet oder urbanes Gebiet) verbleiben.

In **Rohrdorf** liegen die ortsplanerisch am besten angebundenen Flächen im Norden des Ortes. Denkbar wäre auch eine Erweiterung des bestehenden, größeren Wohngebiets im Südosten. Um eine für das Landschaftsbild weniger optimale Entwicklung Richtung Waldflächen zu vermeiden, wäre ein Überspringen der Kreisstraße Richtung Westen eine städtebauliche Option, die nach den Stellungnahmen des frühzeitigen Verfahrens im Rahmen der Abwägung als Mischbauflächenentwicklung in eingeschränktem Umfang dargestellt ist. Im zentralen Bereich (Teilfläche Flurnummer 894) bestand erkennbar keine Realisierungschance, sodass eine innerörtliche Außenbereichsinsel verbleibt. Im Rahmen der Abwägung wurde dabei auch berücksichtigt, dass innerörtliche, unbebaute Flächen auch im Rahmen des Klimawandels ausgleichende Funktionen übernehmen können.

Im Gemeindegebiet Pielenhofen sind zahlreiche Splittersiedlungen zu finden: u.a. in den Ortsteilen Ober- und Unterfreigung, Distelhausen, Zieglhof, Reinhardtsleiten, Reinhardshofen oder Aignhof. Diese Bereiche sind zum Großteil aus landwirtschaftlichen Einzelgehöften oder ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben entstanden, um die sich im Laufe der Jahre vereinzelt Wohnbauungen angesiedelt haben. Die Größe dieser Siedlungen ist jedoch nicht ausreichend, um sie als „im Zusammenhang bebaut“ oder „geschlossen“ einzustufen. Die Erschließung der Siedlungen ist als problematisch zu bezeichnen, wenn nicht sogar kaum vorhanden, da sie sich zumeist an Talhängen oder an umliegenden Steilhängen befinden. Daneben sind die Gebäude ohne verbindliche Bauleitplanung errichtet worden. Nicht zuletzt ist die Lage der Siedlungen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes zu nennen, wo grundsätzlich keine Bauflächen ausgewiesen werden dürfen. Seitens der Gemeinde Pielenhofen wurde in den vergangenen Jahren keine Nachfrage für diese Bereiche dokumentiert, was auch weiterhin für die Zukunft zu erwarten ist.

## 5.9 Bedarfsgerechte Entwicklung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes enthält folgende Bestands- und Entwicklungsflächen:

Ortsteil	W	W Pot	MI	MI Pot	GE	GE Pot	SO	GBF	GRÜN	Grün Pot	Vers	Vers Pot	Summe
Pielenhofen	16,64	6,70	6,71	1,19		1,75		1,28	5,54	1,18	0,28	0,43	41,70
Distelhausen							5,68		1,00				6,68
Aighof													0,00
Berghof													0,00
Dettenhofen			6,98	0,95									7,93
Ober-/Unter-Freieung													0,00
Rohrdorf	7,23	4,24	3,05	1,92	0,76				0,42				17,63
Zieglhof													0,00
Reinhardshofen													0,00
Reinhardslaiten													0,00
<b>Gesamt</b>	<b>23,87</b>	<b>10,94</b>	<b>16,74</b>	<b>4,06</b>	<b>0,76</b>	<b>1,75</b>	<b>5,68</b>	<b>1,28</b>	<b>6,96</b>	<b>1,18</b>	<b>0,28</b>	<b>0,43</b>	<b>73,94</b>
Wohnpotential	12,97												
Gewerbepotential					3,78								
Grünflächenpotential									1,18				
Versorgungspotential											0,43		

Die im Flächennutzungsplan dargestellten wohnbaulichen Entwicklungsflächen umfassen insgesamt knapp 11 ha. Nimmt man an, dass 50 % der ca. 4 ha umfassenden potentiellen gemischten Entwicklungsflächen ebenfalls wohnbaulich genutzt werden, ergeben sich **ca. 13 ha zusätzliche mögliche Wohnbauflächen**.

**Das dargestellte Entwicklungspotenzial liegt innerhalb der Spanne des ermittelten Bedarfs. Eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung ist somit sichergestellt.**

**Die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ist somit unumgänglich.**

Von den vorgeschlagenen Entwicklungsflächen liegen knapp 7 ha Wohnbaulandpotential am Hauptort Pielenhofen. Dies entspricht gut der Hälfte des Wohnbauflächen Potentials.

Der Bevölkerungsanteil des Hauptortes Pielenhofen an der Gemeinde beträgt ca. 2/3.

Damit kann durch den vorliegenden Entwurf die Bevölkerungsverteilung zwischen Hauptort und umliegenden Ortsteilen nicht ganz kongruent berücksichtigt werden. Hauptgrund dafür ist die aus topographischen Gründen eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit am Hauptort.

## 5.10 Gewerbliche Bauflächen, Alternativen

In der Gemeinde Pielenhofen waren im bisher wirksamen Flächennutzungsplan keine Flächen für gewerbliche Nutzung ausgewiesen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist nur ein Betrieb im Außenbereich als bestehendes Gewerbegebiet entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Betrieb nicht. Eine Erweiterung ist aufgrund der Außenbereichslage städtebaulich nicht zielführend.

Ziel der Gemeinde Pielenhofen ist es, in moderatem Umfang bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben längerfristig eine Erweiterungsoption (oder eine konfliktfreie Auslagerung) am Hauptort zu ermöglichen. Dazu eignet sich die Fortsetzung der Wohnbauflächenentwicklung westlich der Staatsstraße. Im südlichen Teil dieser Entwicklungsfläche ist eine Gliederung durch eine topographisch vorgegebene Grünfläche und eine Mischbaufläche Puffer dargestellt.

Mit einer überschaubaren Flächengröße von 1,75 ha ist für den Prognosezeitraum des Flächennutzungsplanes eine ausreichende und zugleich moderate Entwicklung sichergestellt.

Die **Alternative** einer gewerblichen Entwicklung bei Rohrdorf oder im südlichen Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb zwischen Rohrdorf und Dettenhofen wurde nicht weiterverfolgt.

Ergänzt wird das Potenzial zur gewerblichen Entwicklung für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbearten durch die Darstellung von **Mischbauflächen**.

Legt man zugrunde, dass etwa 50 % der insgesamt ca. 4 ha als **Mischbauflächen** dargestellten Flächen gewerblich genutzt werden, ergibt sich für die Gesamtgemeinde Gewerbeflächenentwicklungspotenzial von knapp 3,8 ha.

Eine Bedarfsberechnung ist für den gewerblichen Bauflächenbedarf schwierig. Die Gemeinde Pielenhofen ist kein typischer Gewerbestandort, die gewerblichen Nutzungen beschränken sich grundlegend auf die wenigen, topografisch-städtebaulich möglichen Standorte innerhalb der gemischten Bauflächen. Berechnungsparameter fehlen, ein Vergleich mit den bisherigen Gewerbeflächenentwicklungen wäre zwar möglich, ein verlässliches, fachlich fundiertes Ergebnis läge damit jedoch eher weniger vor.

Mit der vorliegenden Planung sollen u.a. die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde dargestellt werden. Da die Gemeinde aufgrund der strukturellen Gegebenheiten keine großflächige gewerbliche Entwicklung forciert bzw. die Belange der wohnbaulichen Weiterentwicklung denen einer gewerblichen Entwicklung überwiegen, ist in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes nur südlich von Pielenhofen eine Gewerbefläche von 1,75 ha ausgewiesen. In den letzten Jahren war eine zunehmende Nachfrage an Gewerbefläche zu verzeichnen, sodass die Gemeinde hier nunmehr Handlungsbedarf sieht. Die Nachfrage ist seitens der Gemeinde dokumentiert. Der Flächennutzungsplan soll für den Bedarf an lokalen Kleingewerbe (wie Malerbetrieb, Fliesenleger, Schreiner etc.) Flächen bieten, um weiterhin die wichtige infrastrukturelle Grundversorgung an Kleinbetrieben/Kleingewerbe im Gemeindegebiet dauerhaft zu erhalten und im überschaubaren Maß weiter zu entwickeln. Die unmittelbare Nähe und gute Verkehrsanbindung an der Staatsstraße 2165 mit überregionaler Anbindung an die Region Regensburg (mit bedeutender Versorgung/Arbeitsplatzfunktion etc.) bedingen diese Entscheidung zusätzlich. Die Gemeinde hält dies im Rahmen des planerischen Ermessensspielraums für ausreichend bedarfsorientiert **und aufgrund der Zielvorgaben des Regionalplans begründet**.

### 5.11 Sonderbauflächen

Dienstleister und Einzelhändler für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes, wie bspw. Arztpraxen, Klosterstadel, Bäcker oder Frisör konzentrieren sich vorrangig am Hauptort. Die nächstgelegenen Grundversorgungszentren sind Laaber in ca. 5 km westlicher Richtung oder Petendorf in ca. 3,5 km südöstlicher Richtung. Das Oberzentrum Regensburg ist rund 11 km entfernt.

Ein Sondergebiet Einzelhandel stellt der Flächennutzungsplanentwurf nicht dar, die Gemeinde sieht derzeit dafür keinen Bedarf. Zudem wäre ein derartiger Standort nur am Hauptort vorstellbar. Hauptort bestehen jedoch kleinere Versorgungsbetriebe, die sich in städtebaulich integrierter, weitgehend historischer Lage befinden.

Mit dem Campingplatz in Distelhausen besteht ein für die Naherholung und die überörtliche Erholung bedeutender Standort. Der Bestand ist im Flächennutzungsplan als **Sonderbaufläche** nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Camping** dargestellt. Erweiterungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Weitere Sonderbauflächen für erneuerbare Energien sind derzeit nicht vorgesehen, da sich die planungsrechtliche Situation in den vergangenen Jahren häufig geändert hat und die Gemeinde eine Einzelfallentscheidung bei entsprechenden Anfragen vornehmen wird.

### 5.12 Landwirtschaft

Aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden sich überwiegend in den im Flächennutzungsplan dargestellten Splittersiedlungen oder Einzelgehöften im Außenbereich. Vereinzelt sind Landwirtschaftsunternehmen auch in den dargestellten gemischten Bauflächen vorhanden.

Wie bei den zuvor genannten bestehenden handwerklichen Betrieben sollen auch die Belange der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, ihre Standorte sowie ihre Entwicklungsmöglichkeiten in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden.

Im Umfeld der Betriebe wird auf die Zumutbarkeit von Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, etc.), die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen, hingewiesen.

Um Konfliktpotential bei heranrückender Bebauung und Bepflanzung an bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebe und Flächen zu vermeiden, sollten entsprechende Abstände eingehalten werden. Bei landwirtschaftlichen Tierhaltungen o.ä. geruchsintensiven Betrieben ist ggf. auf nachfolgender Bauleitplanebene ein Geruchsimmissionsgutachten anzufertigen und entsprechende Maßnahmen festzusetzen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen sollen der landwirtschaftlichen Nutzung in ausreichendem Umfang erhalten bleiben (§ 15 Abs. 3 BNatSchG). Auf einen möglichst sparsamen Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu achten und auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Unwirtschaftliche Restflächen sollen vermieden bzw. als Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden. Vorhandene Zufahrten zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind zu erhalten und freizuhalten. Änderungen sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen.

Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser sowohl der landwirtschaftlichen Nutzflächen als auch der heranrückenden Bebauung muss zum Schutz Dritter gewährleistet werden.

### **5.13 Gemeinbedarf**

In der Gemeinde Pielenhofen sind einige Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die Gemeinbedarfsflächen konzentrieren sich auf den Hauptort:

Innerhalb des Hauptortes befindet sich der größte Gemeinbedarf auf der westlichen Seite der Naab im Bereich des Klosters.

#### 1. Westlich der Naab

In diesem Teil konzentrieren sich vorrangig Gemeinbedarfseinrichtungen, die kirchlichen Zwecken dienen.

Dieser Bereich ist der wohl älteste Siedlungsteil des Hauptortes, von dem aus die Siedlungsentwicklung ihren Lauf nahm. Hier befinden sich die Katholischen Klosteranlage Maria Himmelfahrt. Aufgrund der Historie kommen hier zahlreiche Boden- und Baudenkmäler vor. In dem Gebäude sind derzeit die Realschule und die Fachoberschule für Gestaltung des Fördervereins „Herder-Schulverein“ untergebracht.

Im Südwesten hat besteht der Bruder-Konrad-Kindergarten.

In der Rogeriusstraße 10 befindet sich das Bürgerbüro Pielenhofen.

Die freiwillige Feuerwehr Pielenhofen liegt neben dem Kloster am Hauptort.

#### 2. Östlich der Naab

An der westlichen Ortsausfahrt Richtung Dettenhofen befindet sich der gemeindliche Wertstoffhof.

Ein Waldkindergarten befindet sich an der nördlichen Ortsgrenze.

#### Zusammenfassung

Durch die Konzentration der Gemeinbedarfsfläche sind diese durch das Kurze-Wege-System gut erreichbar. Erweiterungsflächen für die bestehenden Gemeinbedarfsflächen sind derzeit nicht notwendig und geplant. Weiterführende Schulen bestehen im Oberzentrum Regensburg. Diese sind über die Buslinien des Nahverkehrssystems ausreichend angebunden.

Ein Jugendtreff ist in der Gemeinde Pielenhofen nicht vorhanden. Für Treffen und Zusammensitzen ist im neu errichteten bzw. renovierten Klosterstadl, direkt im Zentrum von Pielenhofen möglich. Hier hat sich neben einem Kultursaal, ein Dorfladen mit Café und Kaffeerösterei etabliert.

Da auch in der Gemeinde Pielenhofen aufgrund des demografischen Wandels zukünftig die Zahl an Senioren zunehmen wird besteht im Gemeindegebiet ein ambulanter Pflegedienst. Die Gemeinde hat drei Seniorenbeauftragte, die den Senioren bei Anliegen beratend zur Seite stehen. Für das soziale Miteinander hat sich ein Verein „Nachbarschaftshilfe“ gegründet. Ebenso herrscht ein reges Vereinsleben in der Gemeinde.

#### Restliche Ortsteile

In den restlichen Ortsteilen sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

### **5.14 Grünflächen**

#### Sportlichen Zwecken dienende Grünflächen

Am Hauptort befindet sich in nördlicher Richtung die Sportfläche des TSV Pielenhofen mit den dazugehörigen Fußballfeldern. Im Ortskern ist westlich der Klosteranlage eine Bolzplatzfläche vorhanden.

Im Ortsteil Rohrdorf befinden sich im Wohngebiet mehrere kleine Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage.

#### Gliedernde Grünflächen/Grünverbindungen

Im Hauptort Pielenhofen besteht am linken Naabufer, eine größere zusammenhängende Grünstruktur. Hier befindet sich ein Spielplatz mit anschließender Grünfläche, die zum Sitzen und Verweilen einlädt. Auf der Naabinsel wurden vor wenigen Jahren ein Wassertretbecken und eine kleine Grünfläche angelegt. Um das Kloster bzw. der Wallfahrtskirche befinden sich, von hohen Mauern umgeben, nicht öffentlich zugängliche Klostergärten. Am nördlichen Ortsrand von Pielenhofen besteht ein größeres Sportgelände mit Sportheim und zwei mit Flutlicht beleuchteten Bolzplätzen.

Eine **Entwicklungsfläche** ist im nördlichen Teil der Wohnbau Entwicklungsfläche westlich der Staatsstraße dargestellt. In diesem Bereich ist aufgrund der vorhandenen Vegetation und der topographischen Lage die Entwicklung eines Wohngebiets nicht vorgesehen. Die Grünfläche dient insbesondere auch dem Ziel, die vorhandenen Biotopstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Im Ortsteil Rohrdorf findet man eine parkartige längliche Grünfläche, an der südlich und nördlich je ein Spielplatz angrenzt.

In den weiteren kleineren Ortsteilen bestehen aufgrund der dörflichen Struktur und Größe der Siedlungen keine zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen.

#### Friedhöfe

In Pielenhofen ist derzeit eine Friedhofsfläche von ca. 1.216 m<sup>2</sup> bzw. 1,2 ha südlich der Klosteranlage vorhanden.

Nach der angestrebten Einwohnerzahl von ca. 1.750 EW im Planungszeitraum ergibt sich ein Bedarf nach den städtebaulichen Richtwerten:

- geplante Einwohner x Flächenbedarf  
 $1.750 \times 4,5 \text{ m}^2 = 7.875 \text{ m}^2 = 0,7 \text{ ha}$
- Sterbefälle/Jahr x Liegezeit x Einzelgrabfläche = Nettobelegungsfläche  
 $10 \times 25 \times 8,75 \text{ m}^2 = 2.187,5 \text{ m}^2 = 0,2 \text{ ha}$

Stellt man die bestehende Friedhofsfläche dem berechneten Flächenbedarf gegenüber, entsteht ein Potential von 1,0 ha.

Aufgrund des zunehmenden Anteils an Feuerbestattungen und flächensparenden Urnenwänden ist kein dringender Bedarf an weiteren Flächendarstellungen gegeben. Im Gemeindegebiet Pielenhofen sind keine weiteren Friedhofsflächen vorhanden.

## 5.15 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Naab-Donau-Regen sichergestellt.

Im Gemeindegebiet ist ein Brunnen am Kloster und Wasser(hoch)behälter vorhanden, die die Versorgung gewährleisten.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Kläranlage in Pielenhofen, ca. 4000 m Luftlinie vom Ortskern Pielenhofen Richtung Norden entfernt.

Die Kapazitäten der vorhandenen Anlagen sind für die Schmutzwasserentsorgung der Fortschreibungsflächen ausreichend. Eine Erweiterungsoption für derzeit noch nicht absehbare technische Ergänzungen ist nicht vorgesehen.

Für Telekommunikationseinrichtungen sind in den verbindlichen Bauleitplänen geeignete Trassen aufzunehmen.

### Gashaupt- und Stromleitungen

Innerhalb der Leitungsschutzzonen der bestehenden Hochspannungsfreileitungen ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Normen DIN EN 50341 und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, Badeseen, Fischgewässern etc. zu den Leiterseilen, auch im ausgeschwungenen Zustand, festgelegt sind. An Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung ist bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Mischgebieten der Leitungsbetreiber zu beteiligen.

Innerhalb des Gemeindegebietes tangiert eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk AG von Nord nach Süd den Hauptort, sowie vom Hauptort nach Dettenhofen wo sich die Leitung nach Norden Westen und Süden.

## 5.16 Verkehrsanlagen

### 5.16.1 Straßennetz

Pielenhofen wird durch die im Naabtal verlaufende Staatsstraße St 2165 von Süd nach Nord und durch die Kreisstraßen R 32 von Ost nach West erschlossen. Durch diese Straßen bestehen in den südlich benachbarten Gemeinden Anschlüsse an die B 8 (Neumarkt i.d.OPf - Regensburg). Erst bei Laaber oder Nittendorf besteht dann Anschluss an die überregionale Verbindung der A 3 (Passau - Nürnberg).

Innerhalb der Gemeinde verbindet die Staatsstraße St 2165 (Kallmünz/Schmiedmühlen/Amberg) den Ort Pielenhofen mit Kallmünz im Norden und schließt im Süden an die B8 Richtung Regensburg an.

Pielenhofen und die Ortsteile Dettenhofen, Rohrdorf werden mit durch die R32 verbunden. In Rohrdorf schließt die R32 an die R39 an die nach Süden Richtung Schwetendorf weiterführt und im Süden an die B8 stößt.

Die Straßenverkehrstechnische Verbindung zum Oberzentrum Regensburg ist somit über die St 2165 sowie über die R32/R39 gegeben.

Im Gemeindegebiet sind daneben zahlreiche Gemeindeverbindungs- und Ortsstraßen zu finden.

Ein Ausbau bisher bestehender oder neuer Straßen ist bislang nicht vorgesehen.

### 5.16.2 Bahn, ÖPNV

Durch die Gemeinde Pielenhofen führt keine Bahnlinie der Deutschen Bahn AG (DB) oder anderer Privatunternehmen.

Der Regensburger Verkehrsverbund (RVV) erschließt die Gemeinde mit der Buslinie 12 (Heitzenhofen Ost - Regensburg Hbf., etwa 15 Fahrten werktags, 15 Fahrten am Wochenende).



Auszug aus dem Liniennetzplan Region Regensburg (Quelle: Homepage RVV, Zugriff: 24.06.2015)

Darüber hinaus sind die Ortsteile und kleinteiligen Siedlungen mit Bushaltestellen an das Netz des RVV angeschlossen.

## 5.17 Wasserwirtschaftliche Belange

Die baulichen Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten. Teile bebauter Flächen liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, das am Plan nachrichtlich dargestellt ist.

Die Naab befindet sich gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie(WRRL) derzeit in einem guten ökologischen Zustand. Um diesen Zustand zu erhalten, sind strukturelle Maßnahmen am Gewässer erforderlich.

Mit dem Gießgraben ist ein Gewässer III. Ordnung vorhanden, welches jedoch nicht in der WRRL-Kulisse enthalten ist. Auch hier sind jedoch strukturfördernde Maßnahmen (hier durch die Gemeinde) notwendig. Die Bereitstellung des dafür notwendigen Platzbedarfes (Uferstreifen) kann durch Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht verbindlich festgelegt werden.

Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf die derzeit noch in Erstellung befindliche Gewässerrandstreifenkulisse.

Der Gewässerunterhalt der Naab obliegt dem Freistaat Bayern. Für das Gewässer 3. Ordnung Gießgraben liegt die Unterhaltungspflicht bei der Gemeinde.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Dafür sind nach derzeitiger Gesetzeslage 5 Meter breite Uferstreifen entlang des Gießgrabens, sowie 20 Meter entlang der Naab erforderlich.

Nach Abwägung erfolgt im Flächennutzungsplan keine Darstellung als Flächen für die Wasserwirtschaft.

## 6. Nachrichtliche Darstellungen und Vermerke

### 6.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Gemeindegebiet sind aufgrund der vorliegenden Landschaftsbeschaffenheit großflächige Landschaftsschutzgebiete und verschiedene FFH-Gebiete vorhanden. Deren Beschreibung erfolgt im Textteil zum Landschaftsplan.

Aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und der topographischen Rahmenbedingungen ist es erforderlich, dass für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung das vorhandene Landschaftsschutzgebiet in Teilbereichen geändert wird. Entsprechende Anträge hat die Gemeinde an den Verordnungsgeber gestellt. [Mit Bekanntmachung des Landkreis-Amtsblattes vom 27.2.2026 wurden die beantragten und beschlossenen Änderungen bekannt gemacht.](#)

### 6.2 Sonstige Schutzgebiete

Ein Großteil des Südöstliche Gemeindegebietes liegt im [Wasserschutzgebiet](#).

### 6.3 Biotopkartierung

Die amtliche Biotopkartierung mit Biotop-Nummer ist im Plan nachrichtlich dargestellt. Biotop, wo nach aktueller Erhebung zum Landschaftsplan keine Biotope mehr vorhanden waren, sind ebenfalls dargestellt.

### 6.4 Dolinen

Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg sind im Gemeindegebiet Dolinen vorhanden. Diese sind in der Planzeichnung [gekennzeichnet](#).

### 6.5 Geogefahren

[Nach den verfügbaren Daten des Umweltatlas \(Landesamt für Umweltschutz\) bestehen im Gemeindegebiet eine Reihe von Einträgen.](#)

[Aufgrund der Geologie und der Topographie konzentrieren sich diese Hinweise entlang der Steilhänge im Gemeindegebiet. Gelistet sind Georisiko-Objekte, Anbruchbereiche und Ablagerungsbereiche sowie aus der Gefahrenhinweiskarte Gefahren durch Steinschlag/Blockschlag, Felssturz, Erdfälle/Dolinen.](#)

[Auf die Übernahme dieser Geogefahren in einer Übersichtskarte der Anlage zur Begründung wird verwiesen.](#)

### 6.6 Festgesetzte Ausgleichsflächen

Die im Gemeindegebiet bereits festgesetzten und bestimmten Bauvorhaben zugeordneten Ausgleichsflächen wurden im Laufe des Verfahrens in die Planzeichnung eingefügt. Für die zukünftig erforderlichen Ausgleichsflächen ist für die wesentliche Wohnbauentwicklung westlich der Staatsstraße im Pielenhofen eine Aufwertungsfläche dargestellt.

### 6.7 Altlastenverdachtsflächen

[Im Gemeindegebiet sind keine Einträge im Altlastenkataster beinhaltet. Eine vom Landratsamt bekannt gegebene Altlastenverdachtsflächen ist im Plan beim Weiler Oberfreierung gekennzeichnet. Der Gemeinde ist zudem eine alte Auffüllung im Bereich nördlich der Münchsrieder Straße westlich der Staatsstraße bekannt.](#)

### 6.8 Rohstoffsicherung

Im Gemeindegebiet bestehen keine Flächen für die Rohstoffsicherung.

## 6.9 Denkmalschutz

Die vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege aufgestellte Denkmalliste zu Boden- und Baudenkmalern ist im Plan nachrichtlich dargestellt. In der Anlage 4 ist diese Liste beigelegt.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG:

*„Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.“*

Daneben wird an dieser Stelle auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz verwiesen:

*„(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

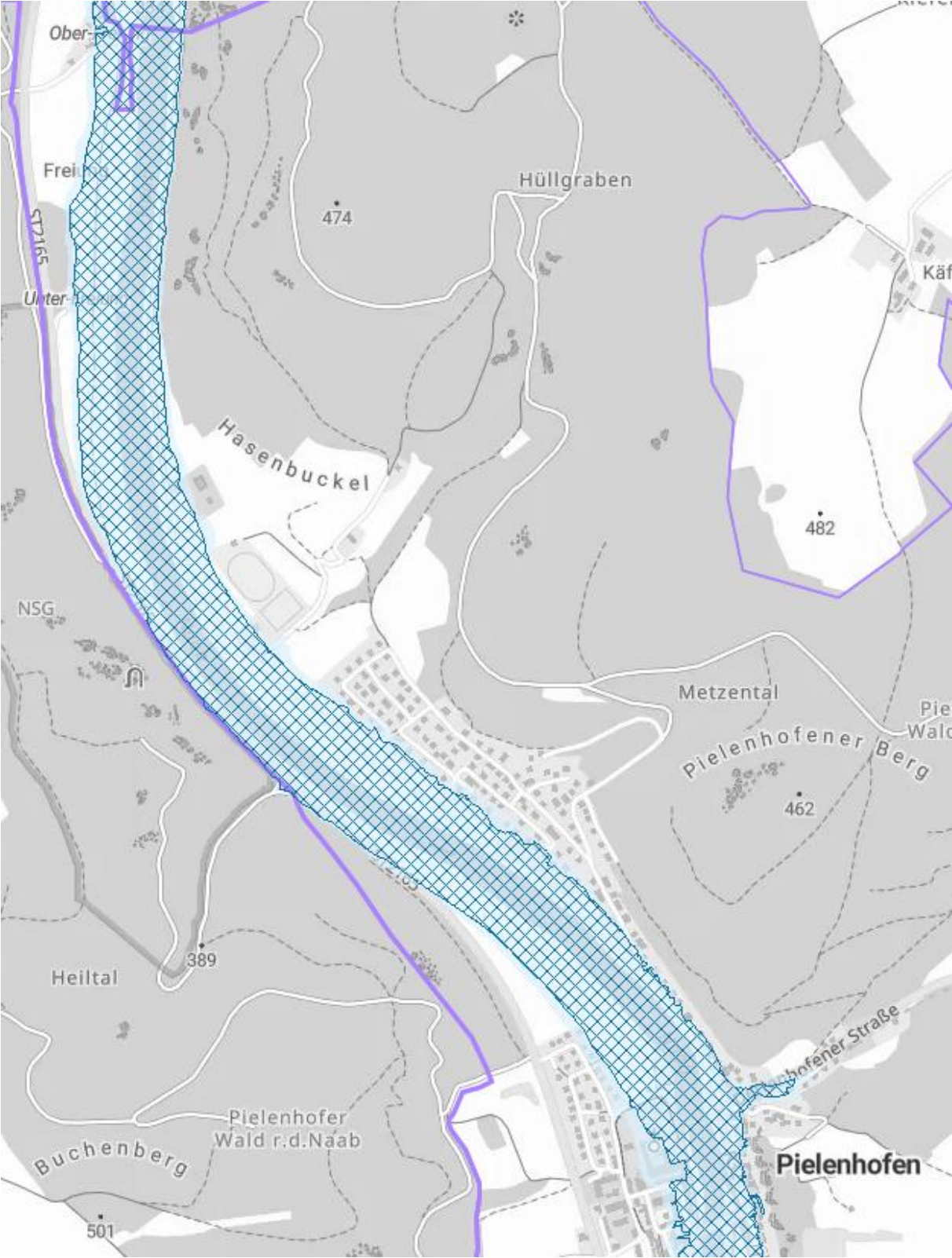
## 6.10 Festgesetzte Überschwemmungsbereiche und Risikogebiete

Entlang der Naab besteht ein festgesetzter Überschwemmungsbereich, der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist.

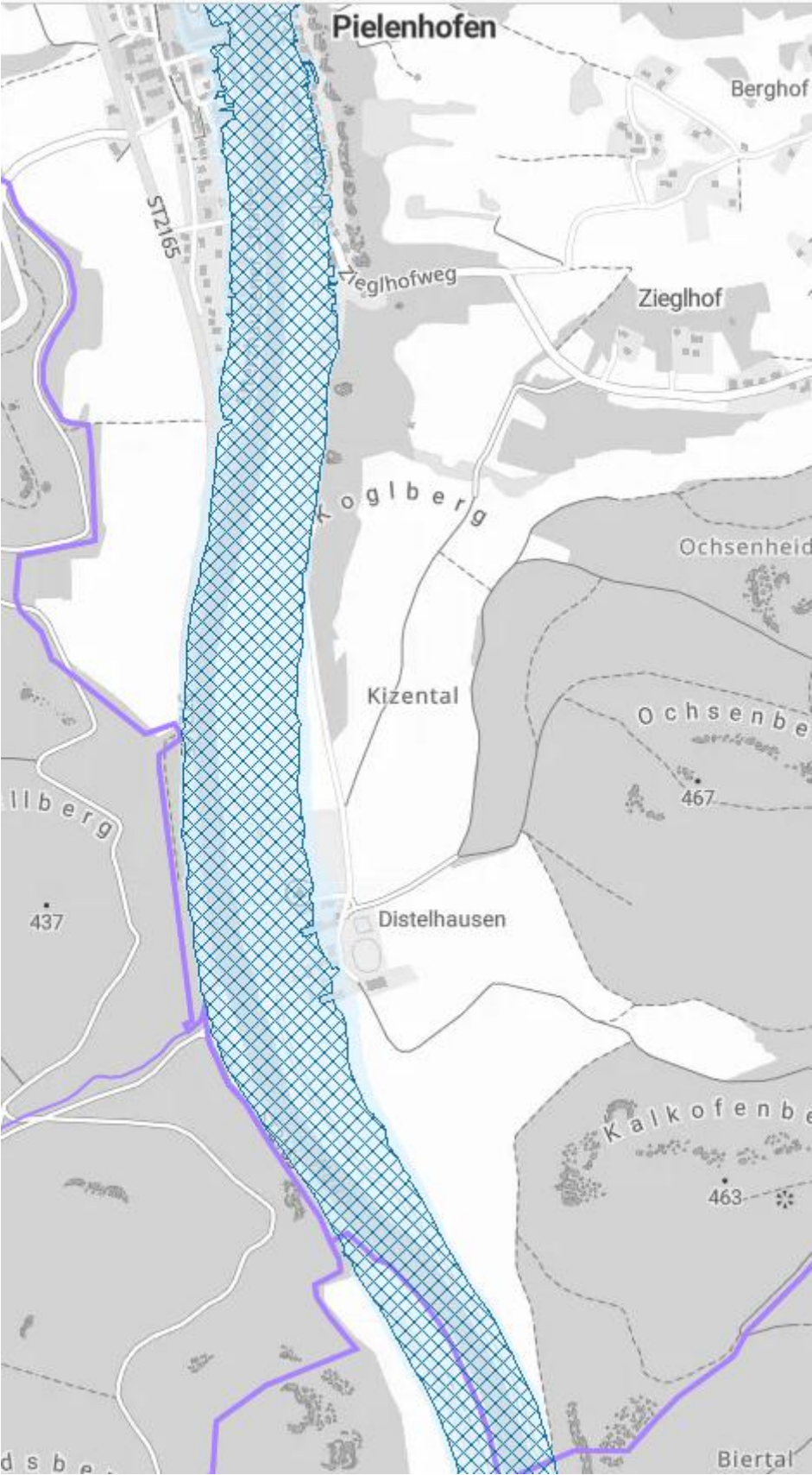
Das Planungsgebiet befindet sich teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Naab im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Neu geplante Bauflächenpotenziale sind nicht betroffen.

Die nachfolgenden Karten zeigen sowohl die festgesetzten Überschwemmungsgebiete (blau Rauten) sowie die Risikogebiete des HQ extrem, hellblaue Flächenfüllung) entlang der Naab als nachrichtliche Übernahme, die auch in der Plandarstellung enthalten ist.

Potentielle Fließwege bei Starkregenereignissen sowie Aufstaubereiche sind gem. Umweltatlas Bayern in den nachfolgenden Karten dargelegt. Das gemeindliche Sturzflutenmanagement lag zum Beschlusszeitpunkt noch nicht vor.



BayernAtlas Plus, Stand Januar 2026, nördliches Gemeindegebiet



BayernAtlas Plus, Stand Januar 2026, südliches Gemeindegebiet



UmweltAtlas Bayern, Stand Januar 2026, südliches Gemeindegebiet

**Verwaltungsgrenzen**

Gemeinden

Gemeinden

— Gemeindegrenze

**Potentielle Fließwege bei Starkregen**

— mäßiger Abfluss

— erhöhter Abfluss

— starker Abfluss

**Geländesenken und potentielle**

**Aufstaubereiche**

— Geländesenken und Aufstaubereiche

— Gewässerflächen

**Wassersensible Bereiche**

— Wassersensibler Bereich

## 7. Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials wurde im Planaufstellungsverfahren auf Grundlage des Vorentwurfs eine schalltechnische Berechnung von einem unabhängigen Gutachter durchgeführt (Anlage zur Begründung).

Im Ergebnis sind an mehreren Stellen aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Die entsprechenden Flächen sind im Flächennutzungsplan mit der überlagernden Darstellung als Flächen für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) dargestellt.

Die erkennbaren Lärmschutzkonflikte lassen sich nach Abwägung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen lösen.

## 8. Weitere Auswirkungen

Im Verfahren wurden für die zukünftigen Bauflächen die Auswirkung auf die örtlichen Infrastruktureinrichtungen geprüft. Derzeit ist nicht zu erwarten, dass im erheblichen Umfang neue Ausweisungen von Verkehrsflächen, Versorgungsflächen oder Gemeinbedarfsflächen erforderlich sind.

Für den Bereich der forstwirtschaftlichen Nutzung entstehen keine Auswirkungen, da keine Waldflächen in Anspruch genommen werden. Da die Potentialflächen vorrangig landwirtschaftlich genutzt werden, ist ein Wegfall an nutzbarer landwirtschaftlicher Produktionsfläche zu verzeichnen. Da die Potentialflächen jedoch städtebaulich günstig an den bestehenden Siedlungseinheiten direkt angrenzen, und sich die Gemeinde in jahrelangen Prozessen um den Erwerb von Grundstücken bemüht, sind langfristige bzw. unvermittelte Auswirkungen auf den einzelnen Landwirt nicht zu prognostizieren.

Die erkennbaren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sind im [Umweltbericht](#) (gesonderter Teil der Begründung, Anlage 2) beschrieben.

## 9. Anlagen

Anlage 1 – Schalltechnische Untersuchung

Anlage 2 – Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (eigener Textteil)

Anlage 3 – Erläuterungen zum integrierten Landschaftsplan (eigener Textteil)

Anlage 4 – Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Anlage 5 – Liste mit Flächenumgriff der vorhandenen Bodendenkmäler

Anlage 6 – Landschaftsökologische Einheiten

[Anlage 7 - Geogefahrenkarte](#)