

Gemeinde Schernfeld

# Wohnraumbedarfsanalyse

06.08.2020



## GEGENSTAND

Wohnraumbedarfsanalyse  
06.08.2020

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Schernfeld**  
Gundekarstraße 7a  
85072 Eichstätt

Telefon: 08421 9740-0  
Telefax: 08421 9740-50

E-Mail: [poststelle@evg-eichstaett.de](mailto:poststelle@evg-eichstaett.de)  
Web: [www.schernfeld.de](http://www.schernfeld.de)

Vertreten durch: 1. Bgm. Stefan Bauer

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Anna Walter - M.Sc. Umweltplanung  
Bernd Munz - Dipl. Geograph & Stadtplaner

Memmingen, den 06.08.2020

---

Anna Walter  
M.Sc. Umweltplanung

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
1	Anlass und Ziel der Analyse	5
2	Methodik	6
3	Räumliche Lage der Gemeinde Schernfeld	7
4	Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Schernfeld	8
4.1	Bevölkerungsentwicklung	8
4.2	Bevölkerungsprognose	9
4.3	Exkurs: Haushaltsentwicklung	10
4.4	Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung	11
<b>B</b>	<b>Plausibilitätsprüfung des Wohnraumbedarfs</b>	<b>12</b>
1	Allgemeine Richtwerte der zukünftigen städtischen Entwicklung	12
1.1	Bevölkerungsprognose bis 2031	12
1.2	Belegungsdichte und Auflockerungsbedarf	13
2	Wohnraumbedarfsermittlung	15
3	Erhebung, Darstellung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Schernfeld	17
3.1	Potenzialflächen	17
3.2	Reserveflächen	18
3.3	Kartographische Darstellung der Innenentwicklungspotenziale	19
3.4	Innenentwicklungspotenziale – Resümee	25
3.5	Verfügbar- und Nutzbarkeit von Potenzial- und Reserveflächen	25
3.6	Mobilisierungsstrategie zur Aktivierung von Potenzial- und Reserveflächen	26
3.7	Bilanzierung – Ermittlung des absoluten Wohnraumbedarfs	26
<b>C</b>	<b>Fazit und zusammenfassende Erklärung</b>	<b>28</b>
<b>D</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>31</b>

---

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Entwicklung der Wohngebäude- und Wohnungsbestände einschließlich der Wohnfläche in der Gemeinde Schernfeld (Quelle: GENESIS-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik)	11
Tabelle 2:	Bevölkerungsprognose und durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der Bevölkerung in der Gemeinde Schernfeld von 2017 bis 2031 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2019d, S. 5)	13
Tabelle 3:	Entwicklung der Belegungsdichten von 2008 bis 2018 (Quelle: GENESIS-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik)	13
Tabelle 4:	Belegungsdichten im Jahr 2018 unterschiedlicher Räume im Vergleich (Quelle: GENESIS-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik)	14
Tabelle 5:	Potenzialflächen im Gemeindegebiet von Schernfeld	18
Tabelle 6:	Reserveflächen im Gemeindegebiet von Schernfeld	18
Tabelle 7:	Resümee der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Schernfeld	25
Tabelle 8:	Kennwerte zum relativen Wohnraumbedarf sowie den Potenzial- und Reserveflächen in der Gemeinde Schernfeld bis 2031	27

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lageplan der Wohnbaugebiete „Streueggern“, „Spitzelberg“ und „Taläcker“ innerhalb des Gemeindegebietes Schernfeld	5
Abbildung 2:	Maßstabsloser Ausschnitt der Raumstrukturkarte des Regionalplans Ingolstadt (Quelle: Planungsverband Region Ingolstadt, 2011)	7
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schernfeld von 2008 bis 2017 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2019a, S. 6)	8
Abbildung 4:	Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Schernfeld bis 2031 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2019d, S. 5)	9
Abbildung 5:	Privathaushalte in Bayern seit 1950 nach Haushaltsgröße in Prozent aller Haushalte (Quelle: <a href="https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/mikrozensus/index.html#link_2">https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/mikrozensus/index.html#link_2</a> )	10
Abbildung 6:	Freiflächen, Potenzial- (rot) und Reserveflächen (lila) in Schernfeld	20
Abbildung 7:	Freiflächen in Schönfeld	21
Abbildung 8:	Freiflächen in Sappendorf	22
Abbildung 9:	Freiflächen und Reservefläche in Workerszell und Rupertsbuch	23
Abbildung 10:	Freiflächen und Reservefläche in Schönau, Birkhof und Langensallach	24

## A GRUNDLAGEN

### 1 Anlass und Ziel der Analyse

Die Gemeinde Schernfeld beabsichtigt innerhalb des Gemeindegebietes die Entwicklung von drei Wohnbaugebieten, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Es handelt sich hierbei um die folgenden Baugebiete: „Streueggern“ im Norden von Workerszell, „Spitzelberg“ im Südwesten von Schernfeld und „Taläcker“ im Südwesten von Schönfeld (vgl. Abb. 1). Auf den besagten – zum Zeitpunkt der gegenständlichen Analyse – landwirtschaftlich genutzten Flächen soll Baurecht für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften geschaffen werden.

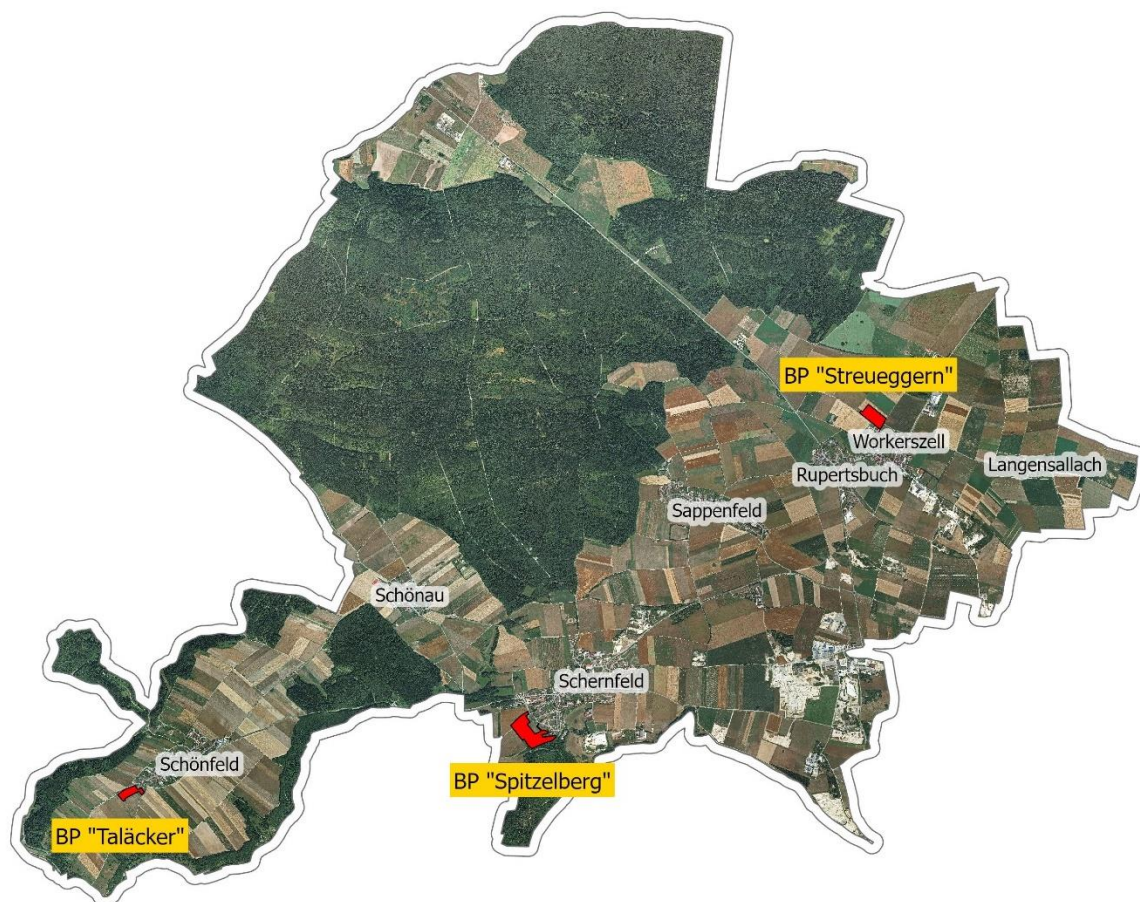


Abbildung 1: Lageplan der Wohnbaugebiete „Streueggern“, „Spitzelberg“ und „Taläcker“ innerhalb des Gemeindegebietes Schernfeld

Zur Herstellung der baurechtlichen Voraussetzungen, plant die Gemeinde Schernfeld die Aufstellung von drei Bebauungsplänen mit einer Gesamtfläche von 12,07 ha. Dabei sollen Wohnbauflächen in Höhe von 7,26 ha entstehen. Die geplanten Wohnbaugebiete „Spitzelberg“ und „Streueggern“ entwickeln sich dabei aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld. Diese

Flächen wurden im Zuge der 9. Änderung bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Fläche des geplanten Wohnbaugebietes „Taläcker“ ist im rechtgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld dagegen noch als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet. Derzeit befindet sich jedoch die 11. Änderung für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld im Verfahren, in der die landwirtschaftliche Nutzfläche im Geltungsbereich des geplanten Wohnbaugebietes „Taläcker“ zu Wohnbaufläche umgewandelt wird.

Mit Blick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als Ziel formuliert sowie dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist das landesplanerische Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung (LEP Bayern 3.2) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Demnach sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen (z. B. Nachverdichtung durch An- und Ergänzungsbauten sowie Erhöhung der Geschossigkeit, Wiedernutzbarmachung von Leerständen und Brachen etc.). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Gegenstand der vorliegenden Analyse ist die Ermittlung und Plausibilitätsprüfung des konkreten Wohnraumbedarfs und die Gegenüberstellung des Bedarfs mit den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung, um eine nachvollziehbare Begründung für die geplante Neuausweisung der Wohnbauflächen „Spitzelberg“, „Streueggern“ und „Taläcker“ zu liefern.

## **2 Methodik**

„Eine wichtige Grundlage für eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung [...] sind die verfügbaren Daten zur Bevölkerungsprognose“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: 2019, S. 100). Im Rahmen der gegenständlichen Untersuchung werden daher in einem ersten Schritt die bisherige Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungsprognose der Gemeinde Schernfeld dargestellt. Zusätzlich werden auch die Daten des Landkreises und der Region aufgezeigt, um die Entwicklungen der Gemeinde Schernfeld mit den Entwicklungen des Landkreises und der Region vergleichen zu können. Die Datengrundlagen entstammen den statistischen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik („Statistik kommunal 2018“, „Demographie-Spiegel für Bayern“ in „Beiträge zur Statistik Bayerns“, GENESIS-Online Datenbank). Als Zielhorizont wird das Jahr 2031 festgelegt.

In einem weiteren Schritt werden die vorhandenen und planungsrechtlich relevanten Potenziale der Innenentwicklung (Potential- und Reserveflächen) dargestellt und untersucht. Auf diese Weise kann daran anschließend der ermittelte Wohnraumbedarf den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen gegenübergestellt und abgeleitet werden, ob die bestehenden Potenziale ausreichen oder zusätzliche Flächenbedarfe bestehen.

### 3 Räumliche Lage der Gemeinde Schernfeld

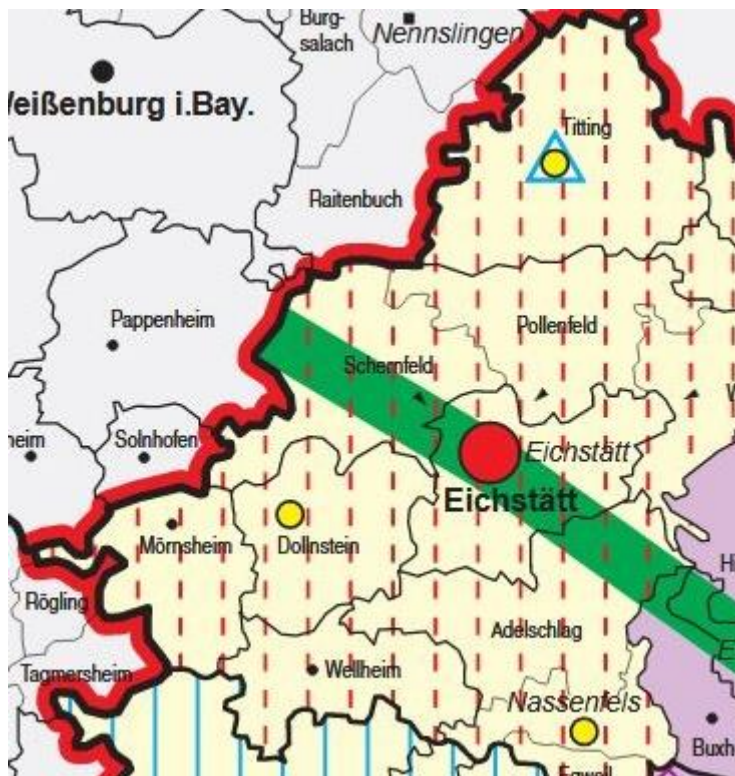


Abbildung 2: Maßstabsloser Ausschnitt der Raumstrukturkarte des Regionalplans Ingolstadt (Quelle: Planungsverband Region Ingolstadt, 2011)

Die Gemeinde Schernfeld liegt nordwestlich des Mittelzentrums Eichstätt im allgemein ländlichen Raum und wird von einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung durchzogen (vgl. Abb. 2). Die von Würzburg nach München verlaufende B 13 durchzieht das Gemeindegebiet von Norden nach Süden, wodurch die Gemeinde Schernfeld verkehrlich gut angebunden ist (insbesondere in Richtung Eichstätt und Ingolstadt). U. a. erlangt die Gemeinde Schernfeld hierdurch als Wohnstandort zunehmend an Attraktivität. Dies kann durch den berufsbedingten Pendlerverkehr aufgezeigt werden: Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik sind die Auspendler seit 2008 von 1.000 an der Zahl bis zum Jahr 2018 auf 1.344 angewachsen.

Die Gemeinde Schernfeld liegt in einer wachsenden Region, die in den letzten Jahren durch eine positive Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet war: Der Regierungsbezirk Oberbayern ebenso wie der Landkreis Eichstätt verzeichneten in der jüngsten Vergangenheit ein stetiges Bevölkerungswachstum. Hiervon profitierte auch die Gemeinde Schernfeld. Aufgrund der Lage der Gemeinde Schernfeld und der allgemeinen positiven Entwicklung des Raumes ist auch in Zukunft mit einem Zuwachs der Bevölkerung zu rechnen.

## 4 Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Schernfeld

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2008	2 990	–	–
2009	3 019	29	1,0
2010	3 027	8	0,3
2011	3 039	12	0,4
2012	3 073	34	1,1
2013	3 087	14	0,5
2014	3 122	35	1,1
2015	3 155	33	1,1
2016	3 181	26	0,8
2017	3 216	35	1,1

In der Gemeinde Schernfeld ist laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik die Bevölkerungszahl in Höhe von 2.990 Einwohner (EW) im Jahr 2008 bis zum Jahr 2017 auf insgesamt 3.216 EW stetig angestiegen (vgl. Abb. 3).

Aktuell (2018) liegt die Einwohnerzahl bei insgesamt 3.197 EW. Dies bedeutet ein Zuwachs seit 2008 von insgesamt 207 EW bzw. 6,92 %.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schernfeld von 2008 bis 2017 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2019a, S. 6)

Im selben Zeitraum von 2008 bis 2018 stieg zum Vergleich die Bevölkerung im Landkreis Eichstätt um 6,03 % und im Regierungsbezirk Oberbayern um 8,01 %. Der Bevölkerungszuwachs der Gemeinde Schernfeld verlief damit positiver als im Landkreis, im Vergleich zum Regierungsbezirk ist er Bevölkerungswachstum der Gemeinde dagegen geringer ausgefallen. Dennoch zeugen die Zahlen insgesamt von einer prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung der Region.

Dabei ist das Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Schernfeld sowohl auf einen Wanderungsgewinn durch Zuzug (positiver Wanderungssaldo aus Zu- und Fortgezogenen) als auch einen Geburtenüberschuss zurückzuführen, wobei der auf den Zuzug zurückzuführende Bevölkerungswachstum über die letzten Jahre hinweg einen größeren Anteil ausmacht. Die anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung zeugt insgesamt von einer fortdauernden Attraktivität der Gemeinde Schernfeld als Wohnstandort, begünstigt u. a. durch die verkehrsgünstige Lage.



## 4.2 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungs- stand am 31.12....	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	3 216	640	2 098	478
2018	3 200	640	2 070	490
2019	3 220	650	2 070	500
2020	3 240	650	2 080	510
2021	3 260	660	2 070	530
2022	3 270	660	2 070	550
2023	3 280	660	2 050	570
2024	3 300	670	2 030	600
2025	3 310	670	2 000	630
2026	3 320	670	2 000	650
2027	3 330	680	1 980	680
2028	3 350	680	1 960	700
2029	3 360	680	1 960	720
2030	3 380	680	1 960	740
2031	3 390	680	1 950	760

\* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Basierend auf der bisherigen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schernfeld veröffentlicht das Bayerische Landesamt für Statistik im regelmäßigen Turnus einen Demographie-Spiegel, der eine Bevölkerungsvorausberechnung beinhaltet und die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreibt.

Abbildung 4: Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Schernfeld bis 2031  
 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2019d, S. 5)

Die Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen und dürfen nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden.

Gemäß dem Demographie-Spiegel für Bayern (Stand: 07/2019) ist in der Gemeinde Schernfeld, ausgehend vom Jahr 2017, auch bis zum Jahr 2031 von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung von ca. 5,3 % auszugehen, sodass die Bevölkerung im Jahr 2031 insgesamt ca. 3.390 EW (gerundeter Wert) betragen wird. (vgl. Abb. 4)

Die prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung ist u. a. auf die Lage der Gemeinde Schernfeld im Umfeld des großen Verdichtungsraums Ingolstadt zurückzuführen. Für den Landkreis Eichstätt und auch die Region Ingolstadt geht das Bayerische Landesamt für Statistik bis zum Jahr 2038 von einem wanderungsbedingten Anstieg der Bevölkerungszahlen aus (Stand: 01/2020): Im Landkreis Eichstätt wird mit einem Anstieg der Bevölkerung um rund 7,6 %, in der kreisfreien Stadt Ingolstadt um etwa 7,3 % und im Regierungsbezirk Oberbayern um ca. 8,0 % gerechnet.

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsgruppe, die als potenzielle Hausbesitzer bzw. -käufer in Betracht kommen (18- bis unter 65-Jährige), zeigt sich bis zum Jahr 2031 eine leicht rückläufige Tendenz von 2.098 auf 1.950 Personen.

Mit der Bevölkerungsentwicklung ist auch eine verstärkte Siedlungstätigkeit verbunden, dem die Gemeinde durch entsprechende Planungsschritte und bauliche Entwicklungen begegnen muss.

### 4.3 Exkurs: Haushaltentwicklung

Die Haushalte werden laut den statistischen Ämtern tendenziell immer kleiner. Dabei stellen Einpersonenhaushalte inzwischen seit geraumer Zeit die größte Gruppe dar und ihr Anteil nimmt weiterhin beständig zu (vgl. Abb. 5). Für die künftige Entwicklung wird angenommen, dass sich dieser Trend weiter fortsetzen wird.

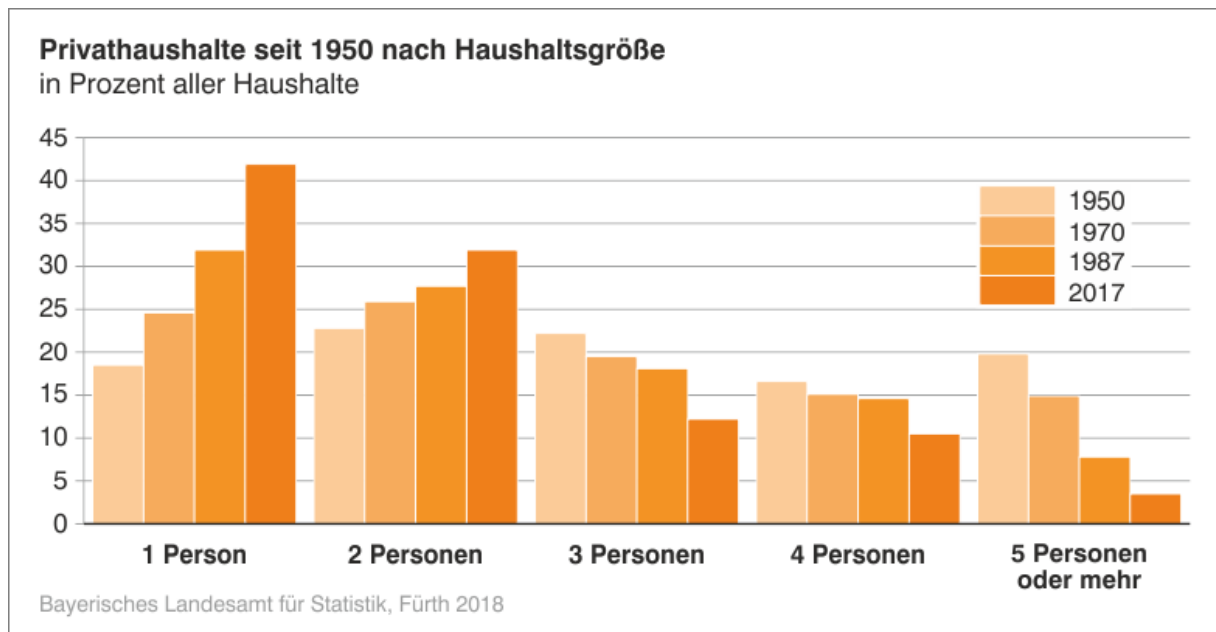


Abbildung 5: Privathaushalte in Bayern seit 1950 nach Haushaltsgröße in Prozent aller Haushalte  
(Quelle: [https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/mikrozensus/index.html#link\\_2](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/mikrozensus/index.html#link_2))

Da sich der Trend zu kleineren Haushalten fortsetzen wird, werden auch die Anzahl und Größe von benötigten Wohnungen in Zukunft steigen. Mit der Volkszählung am 25. Mai 1987 und dem Zensus am 9. Mai 2011 wird dieser Trend auch in der Gemeinde Schernfeld deutlich: So ist die Anzahl an Privathaushalten im Betrachtungszeitraum von 679 auf insgesamt 1.046 angestiegen, was eine Veränderung von 54,05 % bedeutet. Die darunter befindliche Anzahl der Einpersonenhaushalte ist im selben Zeitraum von 82 auf 215 angewachsen. Dies bedeutet ein Anstieg um 162,20 %. Unter der Annahme, dass sich dieser Trend fortsetzen wird, ist auch in der Gemeinde Schernfeld mit einem erheblichen Mehrbedarf an Wohnraum zu rechnen.

#### 4.4 Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung

Tabelle 1: Entwicklung der Wohngebäude- und Wohnungsbestände einschließlich der Wohnfläche in der Gemeinde Schernfeld

(Quelle: GENESIS-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik)

Gemeinde Schernfeld	Wohngebäude- und Wohnungsbestand einschließlich Wohnfläche				
	Wohngebäude	Wohnungen		Wohnfläche	
		in Wohngebäuden	in Wohn- und Nichtwohngebäuden	in Wohngebäuden	in Wohn- und Nichtwohngebäuden
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>2014</b>	850	1.129	1.158	145.543	148.968
<b>2015</b>	860	1.146	1.177	147.793	151.474
<b>2016</b>	862	1.149	1.180	148.152	151.833
<b>2017</b>	882	1.175	1.206	151.915	155.596
<b>2018</b>	894	1.188	1.220	154.368	158.153

Im Zeitraum zwischen 2014 bis 2018 gab es in der Gemeinde Schernfeld einen Zuwachs an 62 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden und damit einen Anstieg um 5,35 % (vgl. Tab. 1). Das entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 16 Wohnungen pro Jahr. Im selben Zeitraum gab es im Landkreis Eichstätt einen Zuwachs von 5,70 % und im Regierungsbezirk Oberbayern von 4,02 %.

Bei der Entwicklung der Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden zeichnet sich ein ähnliches Bild ab: In der Gemeinde Schernfeld gab es im selben Betrachtungszeitraum einen Anstieg der Wohnfläche um 9.185 m<sup>2</sup> und damit einen Anstieg um 6,17 %. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Zuwachs von rund 2.296 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr. Der Landkreis Eichstätt verzeichnete im selben Zeitraum ein Zuwachs von 6,54 % und der Regierungsbezirk Oberbayern in Höhe von 4,50 %.

In den vergangenen Jahren gab es in der Gemeinde Schernfeld damit einen geringeren relativen Zuwachs an Wohnungen sowie der Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden als im Landkreis Eichstätt, jedoch einen höheren relativen Zuwachs an Wohnungen sowie der Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden als im Regierungsbezirk Oberbayern.

## B PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG DES WOHNRAUMBEDARFS

Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist nach ihrem tatsächlichen Bedarf zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Ziel- und Entwicklungsvorgaben der Gemeinde zur Siedlungsstruktur und -dichte, den Wohnpräferenzen bzw. -ansprüchen der Bevölkerung, den Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsprognose vor Ort ergibt. Dem ermittelten Bedarf ist das in der Gemeinde schon bestehende Angebot und Entwicklungspotenzial an Wohnbau- und Wohngebietsflächen gegenüberzustellen. Daraus leitet sich ab, ob die vorhandenen Potenziale ausreichen oder zusätzliche Flächenbedarfe bestehen.

In den folgenden Ausführungen wird dargelegt, durch welchen konkreten Bedarf die geplanten Ausweisungen der neuen Wohnbau- und Wohngebietsflächen „Streueggern“, „Spitzelberg“ und „Taläcker“ ausgelöst wird und ob bzw. inwieweit die im Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplänen un bebauten bzw. ungenutzten Innenentwicklungspotenziale den Bedarf decken können.

### 1 Allgemeine Richtwerte der zukünftigen städtischen Entwicklung

Entscheidend für die Wohnraumbedarfsermittlung sind grundsätzlich die Faktoren „äußerer Bedarf“, bedingt durch die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsprognose), sowie der „innere Bedarf“, der sich aus dem Auflockerungsbedarf im Wohnungsbestand (Belegungsdichte von Wohnungen) ergibt. Der Wohnraumbedarf der Gemeinde Schernfeld kann modellhaft berechnet werden (vgl. dazu Kap. 4.2), wobei der gegenständlichen Analyse die nachfolgenden Werte zur Bevölkerungsprognose und zum Auflockerungsbedarf zugrunde liegen.

#### 1.1 Bevölkerungsprognose bis 2031

Im Zeitraum zwischen 2008 bis 2017 schwankte die jährliche Wachstumsrate, d. h. die Veränderung der Bevölkerung im Vergleich zum Vorjahr, im Bereich von 0,3 % bis 1,1 %; eine negative Wachstumsrate wurde entsprechend nicht verzeichnet (vgl. dazu Abb. 3).

durchschnittliche jährliche Wachstumsrate in %

$$= \left[ \left( \frac{\text{Endwert}_{\text{Bevölkerung}}}{\text{Anfangswert}_{\text{Bevölkerung}}} \right)^{\frac{1}{a}} - 1 \right] \times 100$$

a = Anzahl der Jahre im Betrachtungszeitraum

Im Betrachtungszeitraum von 2008 bis 2017 ergibt sich somit eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate in Höhe von 0,59 %. Aufgrund der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist auch in Zukunft von einer vergleichbaren Wachstumsrate auszugehen: Von 2017 bis zum Jahr 2031 ist mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate in Höhe von 0,38 % zu rechnen. In konkreten Zahlen bedeutet dies Folgendes: Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert

für die Gemeinde Schernfeld – mit 3.216 EW im Jahr 2017 als Ausgangssituation – eine Einwohnerzahl gerundet in Höhe von 3.390 EW bis zum Jahr 2031 (+ 174 EW) (vgl. Tab. 2).

*Tabelle 2: Bevölkerungsprognose und durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der Bevölkerung in der Gemeinde Schernfeld von 2017 bis 2031 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2019d, S. 5)*

Gemeinde Schernfeld	Jahr	
	2017	2031
Bevölkerung (Anzahl)	3.216	3.390 (gerundet)
Wachstumsrate (in Prozent)	-	0,38

## 1.2 Belegungsdichte und Auflockerungsbedarf

Im Jahr 2018 standen gemäß dem Bayerischen Landesamtes für Statistik in der Gemeinde Schernfeld 3.197 EW insgesamt 1.220 Wohneinheiten (WE in Wohn- und Nichtwohneinheiten) zur Verfügung. Dies entspricht einer Belegungsdichte von 2,62 Personen pro Wohnung und ist im Vergleich zu 2008 um 0,24 gesunken (2008: 2.990 EW/1.047 WE = 2,86 EW/WE, vgl. Tab. 3).

*Tabelle 3: Entwicklung der Belegungsdichten von 2008 bis 2018 (Quelle: GENESIS-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik)*

Jahr	Bevölkerung (Anzahl)	Wohnungen (Anzahl)	Belegungsdichte
2008	2.990	1.047	2,86
2009	3.019	1.050	2,88
2010	3.027	1.050	2,88
2011	3.039	1.119	2,72
2012	3.073	1.135	2,71
2013	3.087	1.136	2,72
2014	3.122	1.158	2,70
2015	3.155	1.177	2,68
2016	3.181	1.180	2,70
2017	3.216	1.206	2,67
2018	3.197	1.220	2,62

Die Belegungsdichte liegt in der Gemeinde Schernfeld über dem Durchschnittswert des Landkreises von 2,28 EW/WE, der Belegungsdichte im Regierungsbezirk Oberbayern von 2,03 EW/WE als auch dem bayernweiten Durchschnitt in Höhe von 2,03 EW/WE (vgl. Tab. 4).

*Tabelle 4: Belegungsdichten im Jahr 2018 unterschiedlicher Räume im Vergleich  
(Quelle: GENESIS-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik)*

Raum	Bevölkerung (Anzahl)	Wohnungsbestand (Anzahl)	Belegungsdichte
Gemeinde Schernfeld	3.197	1.220	<b>2,62</b>
Lkr. Eichstätt	132.341	58.132	<b>2,28</b>
Oberbayern	4.686.163	2.304.083	<b>2,03</b>
Bayern	13.076.721	6.430.292	<b>2,03</b>

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerung im Bestand, die sich z. B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußern (mehr Klein- oder Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW). Dies ist ein in Deutschland allgemein beobachtbarer Trend. Eine Auflockerung ist somit stets auch mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden. Eine allgemeingültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors besteht nicht, so dass die in der Praxis angenommenen Auflockerungsfaktoren variieren, oft in der Größenordnung zwischen 0,3 und 0,5 % pro Jahr. Aufgrund der bisherigen Entwicklung der Belegungsdichte (von 2,86 im Jahr 2008 auf 2,62 im Jahr 2018) wird auch zukünftig mit einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte gerechnet. Aufgrund der deutlich höheren Belegungsdichte in Schernfeld im Vergleich zum Landkreis bzw. des Regierungsbezirks ist davon auszugehen, dass sich die Belegungsdichte künftig an die des Landkreises anpassen wird. Für die Bestimmung des inneren Bedarfs wird in der gegenständlichen Analyse dementsprechend eine jährliche Auflockerung von 0,45 % angesetzt.

## 2 Wohnraumbedarfsermittlung

Gemäß der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Schernfeld und dem benötigten Auflockerungsbedarf werden zusätzliche Flächen für Wohnraum benötigt. Für die Berechnung des Wohnraumbedarfs einer Kommune gibt es bislang keine standardisierte, allgemeingültige Methode. Die gegenständliche Analyse bedient sich der empfohlenen Methode des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), an den Vorgaben der Flächenmanagement-Datenbank des LfU. Die erforderlichen Datensätze für die Berechnung entstammen der GENESIS-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Alle erforderlichen Daten für die Berechnung wurden für das Jahr 2018 entnommen, da für dieses Jahr für alle benötigten Daten die aktuellsten Werte für die Gemeinde Schernfeld vorliegen. Als Prognosejahr wurden die Jahre 2031 gewählt.

- Bevölkerungszahl (2018): 3.197 EW
- Bevölkerungswachstumsrate pro Jahr: 0,38 % bis 2031
- Wohneinheiten (2018): 1.220 WE
- Belegungsdichte (2018): 2,62 EW/WE
- Wohnbaufläche (2018): 66,37 ha
- Wohneinheitendichte (2018): 1.220 WE/66,37 ha = 18,38 WE/ha

### Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (äußerer Bedarf)

Die aktuelle Bevölkerungszahl (3.197 EW) wird mit der jährlichen Bevölkerungswachstumsrate für die Gemeinde (0,38 %) und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums (13 a von 2018 bis 2031) multipliziert. Daraus ergibt sich die Entwicklung der Einwohnerzahl im vorliegenden Prognosezeitraum.

$$3.197 \text{ EW} \times 0,38 \% \times 13 \text{ a} = 158 \text{ EW}$$

Die zuvor ermittelte Bevölkerungsveränderung im Betrachtungszeitraum (+158 EW) wird anschließend durch die bis 2031 erwartete Belegungsdichte (2,47 EW/WE) geteilt. Das Ergebnis zeigt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2031 auf Grundlage der zuvor ermittelten Bevölkerungsentwicklung auf.

$$158 \text{ EW} \div 2,47 \text{ EW/WE} = 64 \text{ WE}$$

### Schritt 2: Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)

Die zukünftige Belegungsdichte im Jahr 2031 wird auf Grundlage der aktuellen Belegungsdichte (2,62 EW/WE), des jährlichen Auflockerungsbedarfs (0,45 %) und der Anzahl der Jahre des Betrachtungszeitraums (13 a) ermittelt.

$$2,62 \text{ EW/WE} - 2,62 \text{ EW/WE} \times 0,45 \% \times 13 \text{ a} = 2,47 \text{ EW/WE}$$

---

Anschließend wird die aktuelle Bevölkerungszahl (3.197 EW) durch die oben errechnete, prognostizierte Belegungsdichte (2,47 EW/WE) geteilt. Daraus ergibt sich die zukünftige Wohneinheitenzahl für die aktuelle Bevölkerung am Ende des Prognosezeitraums.

$$3.197 \text{ EW} \div 2,47 \text{ EW/WE} = 1.296 \text{ WE}$$

Daraufhin wird von der aus dem Auflockerungsbedarf im Prognosezeitraum abgeleiteten, zukünftigen Anzahl an Wohneinheiten (1.296 WE) der aktuelle Bestand an Wohneinheiten (1.220 WE) subtrahiert. Die Differenz ergibt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2031 auf Grundlage des Auflockerungsbedarfs.

$$1.296 \text{ WE} - 1.220 \text{ WE} = 76 \text{ WE}$$

### **Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Wohnbauflächenbedarfsermittlung**

Die Entwicklung der Zahlen der Wohneinheiten aus dem äußeren (60 WE) und inneren (76 WE) Bedarf werden saldiert.

$$64 \text{ WE} + 76 \text{ WE} = 140 \text{ WE}$$

Der Saldo (140 WE) wird anschließend durch die kommunenspezifische Wohneinheitendichte (18,38 WE/ha) geteilt. Das Ergebnis liefert den benötigten Flächenbedarf an Wohnbauland in ha bis zum Jahr 2031.

$$140 \text{ WE} \div 18,38 \text{ WE/ha} \\ = \mathbf{7,6 \text{ ha}}$$

Nach oben gezeigter Analyse ergibt sich bis zum Jahr 2031 ein relativer Wohnraumbedarf von insgesamt rund 7,6 ha für die Gemeinde Schernfeld.



### 3 Erhebung, Darstellung und Bewertung vorhandener Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Schernfeld

Nachdem der relative Bedarf an Wohnbauflächen für die Gemeinde Schernfeld ermittelt wurde, kann im Folgenden mittels einer Bestandserfassung demonstriert werden, in welchem Umfang dieser Bedarf über vorhandene Innenentwicklungspotenziale wie Potenzial- und Reserveflächen abgedeckt werden kann. Anschließend wird in einem letzten Schritt dargestellt, ob und in welchem Umfang die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen erforderlich ist.

Zur Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale wurde der aktuell wirksame Flächennutzungsplan mit allen Änderungen sowie rechtsverbindliche Bebauungspläne der Gemeinde Schernfeld überprüft. Dabei wurden alle Wohnbau- und Wohngebietsflächen sowie gemischte Bauflächen und Mischgebietsflächen mit aktuellen Luftbildern überlagert, um hierdurch sämtliche, vorhandene Potenzial- und Reserveflächen zu identifizieren und kartographisch darzustellen.

Die ermittelten Potenziale und Reserven wurden anschließend hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit überprüft und bilanziert.

#### 3.1 Potenzialflächen

Bei Potenzialflächen handelt es sich um ungenutztes Baurecht: Potenzialflächen definieren sich als nicht bebaute bzw. ungenutzte Wohn- und Mischgebietsflächen, für die Baurecht nach §§ 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) und § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) des Baugesetzbuches vorhanden ist (z. B. Baulücken; Leerstände; Nachverdichtungen durch Bebauung in zweiter Reihe, An- und Ergänzungsbauten oder Aufstockungen etc.). Mischgebietsflächen können jedoch aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nur zur Hälfte als mögliche Potenzialfläche für Wohnraum angerechnet werden.

Zu den Potenzialflächen zählen u. a. auch bereits bebaute Flächen, die ein Nachverdichtungspotenzial aus stadtplanerischer und städtebaulicher Sicht aufweisen. Ebenso sind Wohnraumleerstände hierbei zu berücksichtigen. Um eine genaue Angabe dieser Art von Potenzialflächen erhalten zu können, bedarf es ihrer systematischen Dokumentation mittels eines kommunalen Flächenmanagements. Hierbei ist es bspw. notwendig Vor-Ort-Untersuchungen durchzuführen, in Wohngebieten das Baurecht hinsichtlich Gebäudeaufstockungen oder Bebauungen in zweiter Reihe zu überprüfen oder auch Möglichkeiten der Nachverdichtungen auf Frei- und Grünflächen unter Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlich relevanter Belange abzuklären. Aufgrund fehlender Daten werden diese Art von Potenzialflächen bei der gegenständlichen Analyse jedoch nicht weiter berücksichtigt. Da – bedingt durch die hohe Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Schernfeld – Wohnraumleerstände kaum bis nicht vorhanden sind und somit ein nur marginales Potenzial aufweisen, können diese ohne Weiteres unberücksichtigt bleiben. Das weitaus größte Entwicklungspotenzial unter den Potenzialflächen in der Gemeinde Schernfeld stellen ohnehin die Baulücken dar.

Tabelle 5: Potenzialflächen im Gemeindegebiet von Schernfeld

Fläche	Nutzungsart	Flächengröße in m <sup>2</sup>	davon Flächenan- teil für Wohnen	Potenzialfläche in m <sup>2</sup>
P1	Dorfgebiet	1.630	0,5	815
P2	Dorfgebiet	1.030	0,5	515
<b>Summe:</b>				<b>1.330</b>

Im Gemeindegebiet von Schernfeld sind somit Potenzialflächen auf einer Gesamtfläche von 1.330 m<sup>2</sup> bzw. 0,13 ha vorhanden. Die Potenzialflächen könnte deutlich höher ausfallen, wäre die Bereitschaft zur Abgabe der Grundstücke höher. Beispielsweise gibt es in den Baugebieten „südlichen Forstamt“ sowie „Niederfeld“ jeweils über zehn freie Bauplätze (gem. Aussage LRA Eichstätt). Nach Aussage der Gemeinde, wurde das Baugebiet „südlich Forstamt“ von der Erbgemeinschaft als Grundstückseigentümer erschlossen. Die Abgabebereitschaft scheiterte stets und von Beginn an. Im Baugebiet Niederfeld hingegen ist laut der Gemeinde ein Erwerb überhaupt nicht möglich. Die Plätze wurden 1977 im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Baulandumlegung als Grundstücksabfindung zugeteilt [...]. Versuche, seit vielen Jahren, Bauplätze dort von der Gemeinde zu erwerben, sind stets gescheitert.

### 3.2 Reserveflächen

Als Reserveflächen werden Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen bezeichnet, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen entsprechend dargestellt sind (vorbereitende Bauleitplanung), für die jedoch aufgrund einer fehlenden verbindlichen Bauleitplanung noch kein Baurecht besteht. Ebenso wie bei den Potenzialflächen, gilt auch für die Reserveflächen, dass gemischte Bauflächen aufgrund ihrer vorgesehen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nur zur Hälfte als mögliche Reservefläche für den Wohnraum angerechnet werden.

Tabelle 6: Reserveflächen im Gemeindegebiet von Schernfeld

Fläche	Nutzungsart	Flächengröße in m <sup>2</sup>	davon Flächenan- teil für Wohnen	Potenzialfläche in m <sup>2</sup>
R1	Allgemeines Wohngebiet	8.520	1,0	8.520
R2	Dorfgebiet	5.030	0,5	2.515
R3	Dorfgebiet	1.690	0,5	845
R4	Dorfgebiet	7.120	0,5	3.560
R5	Wohnbaufläche	8.070	1,0	8.070
<b>Summe:</b>				<b>23.510</b>

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld befinden sich im Gemeindegebiet von Schernfeld Reserveflächen mit insgesamt 23.510 m<sup>2</sup> bzw. 2,35 ha. Jedoch ist dabei auch zu berücksichtigen, dass ein gewisser Anteil dieser Reserveflächen auch für Freiflächen (Grünflächen, ca. 5 bis 10 %) oder Verkehrsflächen (Erschließung; ca. 15 bis 20 %) benötigt wird.

### **3.3 Kartographische Darstellung der Innenentwicklungspotenziale**

Für eine Übersichtsdarstellung und Verortung der einzelnen Innenentwicklungspotenziale (Potential- und Reserveflächen) werden diese anhand von Luftbildern kartographisch dargestellt.

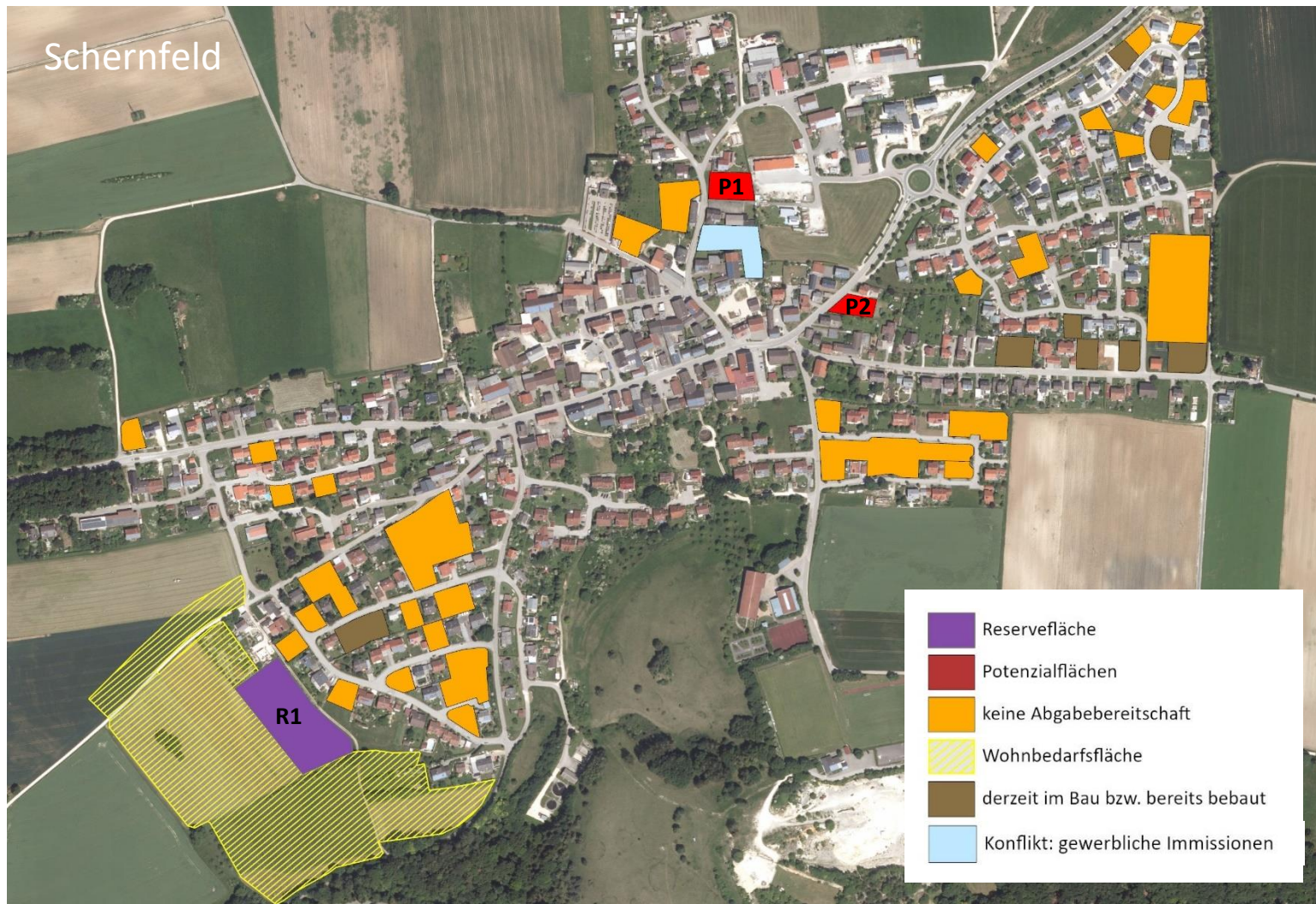


Abbildung 6: Freiflächen, Potenzial- (rot) und Reserveflächen (lila) in Schernfeld



Abbildung 7: Freiflächen in Schörfeld

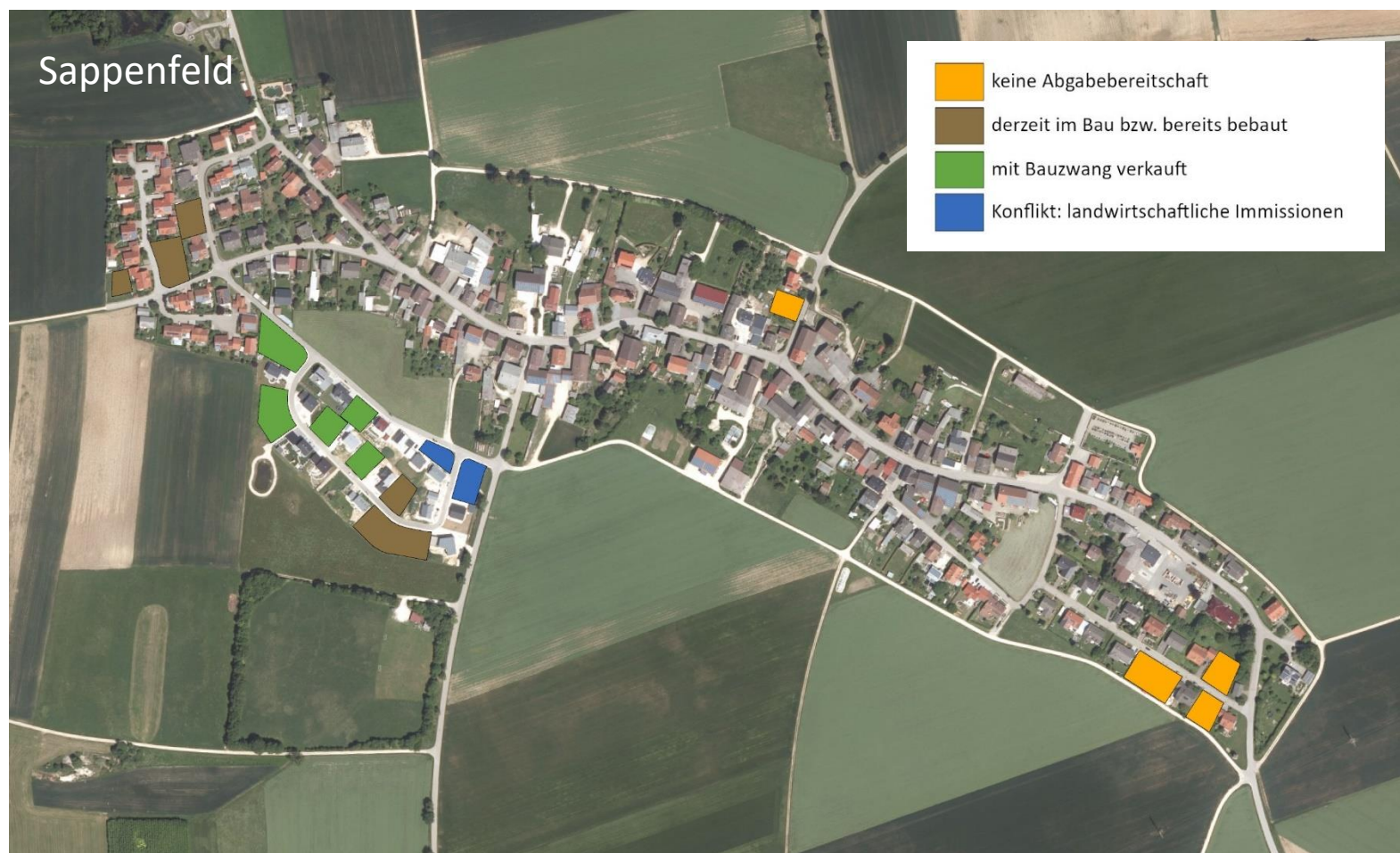


Abbildung 8: Freiflächen in Sappendorf

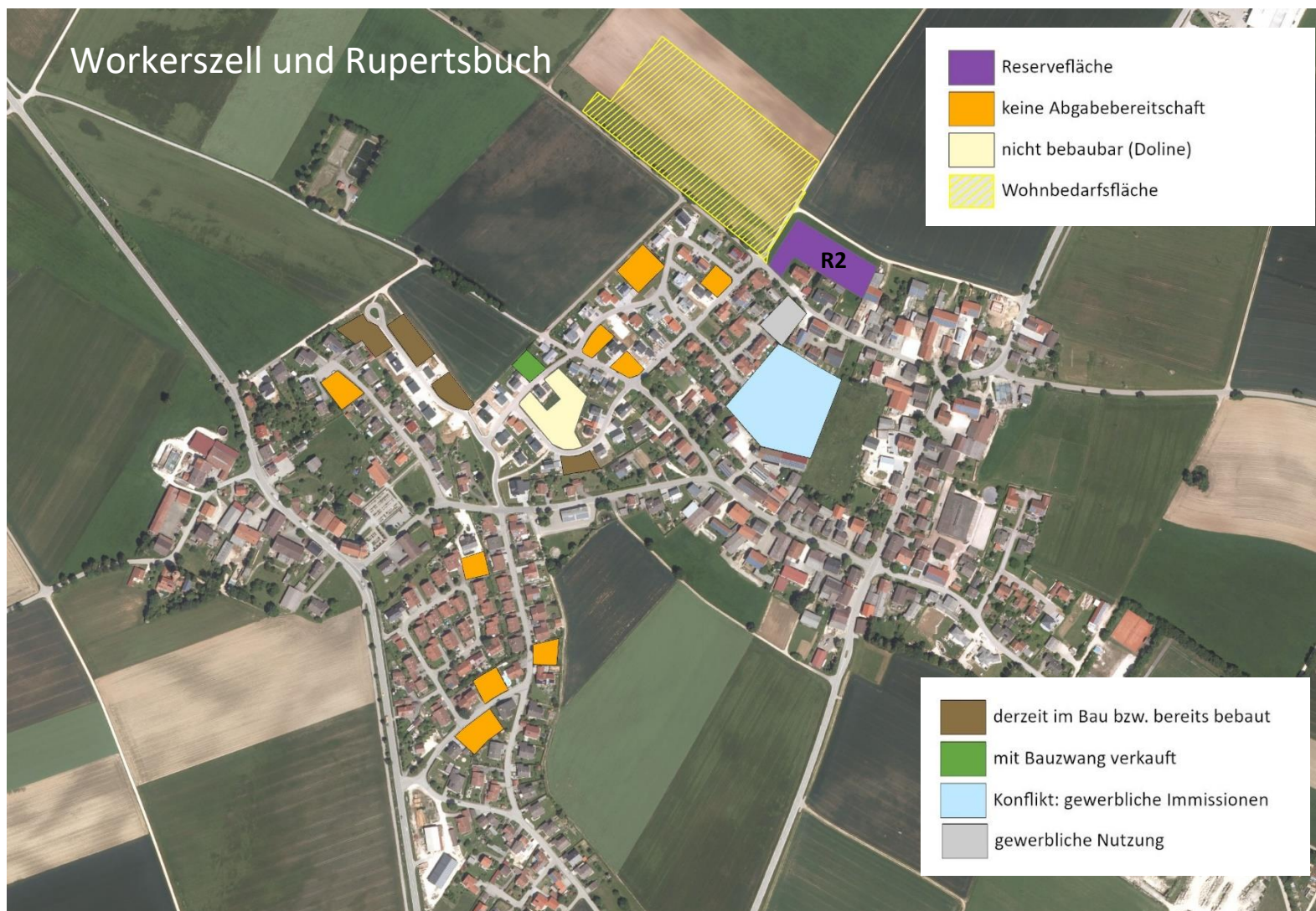


Abbildung 9: Freiflächen und Reservefläche in Workerszell und Rupertsbuch

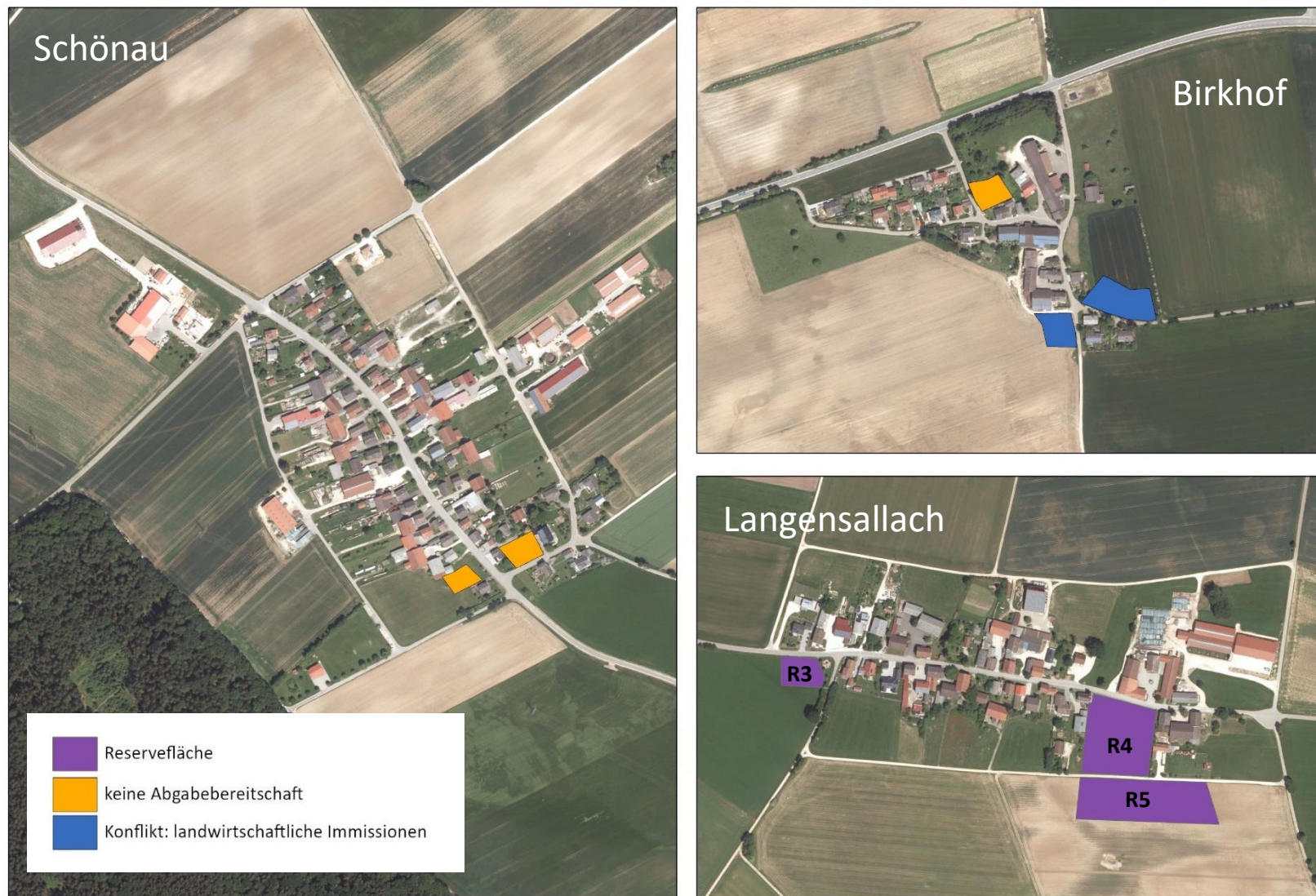


Abbildung 10: Freiflächen und Reservefläche in Schönau, Birkhof und Langensallach



### 3.4 Innenentwicklungspotenziale – Resümee

Anhand der kartographischen Auswertung der Innenentwicklungspotenziale wird ersichtlich, dass in der Gemeinde Schernfeld ungenutztes Baurecht in Form von Baulücken vorzufinden ist. Bei dem Großteil dieser Flächen (ca. 7,56 ha) handelt es sich jedoch um Flächen bei denen - trotz wiederholter Bemühungen der Gemeinde - bereits seit vielen Jahren keine Abgabebereitschaft besteht und aus diesem Grund auch bis 2031 keine Abgabebereitschaft anzunehmen ist. Diese Flächen wurden deshalb nicht als Potenzialflächen eingestuft. Dementsprechend beläuft sich der Anteil an Potenzialflächen in der Gemeinde Schernfeld lediglich auf ca. 0,13 ha. Flächenmäßig größere und räumlich zusammenhängende Flächen als Reserven für eine Wohnbaulandentwicklung (ca. 2,35 ha) sind in den Ortschaften Schernfeld, Workerszell und Langensallach anzutreffen.

Tabelle 7: Resümee der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Schernfeld

	Potenzialfläche in ha
Potenzialflächen	0,13 ha
Reserveflächen	2,35 ha
gesamt	2,48 ha

In der Gemeinde Schernfeld können insgesamt 2,48 ha an Innenentwicklungspotenzialen identifiziert werden.

### 3.5 Verfügbar- und Nutzbarkeit von Potenzial- und Reserveflächen

#### Potenzialflächen

Es ist anzunehmen, dass alle als Potenzialflächen eingestuft Flächen bis 2031 einer Inanspruchnahme für Wohnbauland zur Verfügung stehen.

#### Reserveflächen

Bei den Reserveflächen ist zu berücksichtigen, dass ein gewisser Anteil dieser Flächen auch für Freiflächen (ca. 5 bis 10 %) oder Verkehrsflächen (Erschließung; ca. 15 bis 20 %) benötigt wird. Wird ein pauschaler Anteil von 20 % für Frei- und Erschließungsflächen von den ermittelten Reserveflächen in Höhe von 2,35 ha subtrahiert, so stehen noch 1,88 ha an Reserveflächen tatsächlich zur Verfügung. Auch wenn die Reserveflächen über den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld für eine Bebauung vorbereitet sind, ist deren Mobilisierung jedoch nur äußerst schwierig umsetzbar. Trotz wiederholter Bemühungen der Gemeinde scheidet eine bauliche Entwicklung einer Vielzahl von Flächen an der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Bei den vorhandenen Reserveflächen lässt sich gegenwärtig eine Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau und damit eine bauliche Entwicklung bis 2031 nur schwerlich abzeichnen. Gleichwohl gilt es eben diese

Flächen vorrangig zu entwickeln ehe Neuausweisungen vorangetrieben werden. Durch stetige Bemühungen der Gemeinde sollte es dennoch gelingen mindestens die Hälfte der vorhandenen Reserveflächen im Betrachtungszeitraum bis 2031 zu mobilisieren. Der Faktor von 0,5 ergibt bei Reserveflächen in Höhe von 1,88 ha einen Wert von 0,94 ha. Entsprechend sollten bis zum Jahr 2031 Reserveflächen in Höhe von 0,94 ha zur Verfügung stehen.

### **3.6 Mobilisierungsstrategie zur Aktivierung von Potenzial- und Reserveflächen**

Wie bereits gezeigt wurde, wird für die Gemeinde Schernfeld in den kommenden Jahren ein positives Bevölkerungswachstum prognostiziert (vgl. dazu Abb. 4). Um ausreichende Entwicklungsflächen für eine wachsende Wirtschaft und Bevölkerung gewährleisten zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB) und gleichzeitig den Flächenverbrauch auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB), bedarf es eines qualifizierten Wachstums. D. h. es sollen unter der Prämisse Innen- vor Außenentwicklung vorrangig und verstärkt die Innenentwicklungspotenziale, wie beispielsweise Baulücken, untergenutzte Bauflächen und Leerstände aktiviert werden.

Das Ziel der Gemeinde Schernfeld muss daher sein, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale systematisch zu erfassen und nutzbar zu machen. Hierzu bedarf es zunächst auf Grundlage der gegenständlichen Analyse den Aufbau eines kommunalen Flächenmanagements durch eine flächendeckende Bestandsaufnahme aller Potenziale und Reserven in der Gemeinde Schernfeld (z. B. mittels Auswertungen von Luftbildern, Bauleitplänen, Erhebungen vor Ort etc.). Dabei müssen ebenso die bisher unberücksichtigt gebliebenen Wohnungsleerstände und Nachverdichtungspotenziale bereits bebauter Flächen erfasst und dokumentiert werden. Hierauf aufbauend können in einem weiteren Schritt zielgerichtete Maßnahmen zur Innenentwicklung aufgezeigt und ergriffen werden. Inhaltlich sollten die Strategien zur Reduzierung des Flächenneuverbrauchs Maßnahmen zum Flächenrecycling, zur Flächenentsiegelung, Flächeneffizienz sowie konzeptionelle Maßnahmen zur Stärkung und Weiterentwicklung bestehender Strukturen umfassen. Dabei soll keine Verdichtung um jeden Preis erfolgen oder die Bebauung wertvoller innerörtlicher Grünflächen angestrebt werden. Vielmehr erfordern die Bevölkerungsentwicklung, der demografische Wandel, hohe Infrastrukturkosten sowie die Berücksichtigung von Energieeffizienz sowie Klima- und Naturschutz eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die sich verstärkt auf den Siedlungsbestand konzentriert und diesen nachhaltig weiterentwickelt.

### **3.7 Bilanzierung – Ermittlung des absoluten Wohnraumbedarfs**

„Dem ermittelten Bedarf ist das [...] schon bestehende Angebot an Bauflächen gegenüberzustellen. Daraus leitet sich ab, ob die vorhandenen Potenziale ausreichen oder zusätzliche Flächenbedarfe bestehen“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: 2019, S. 99). Bestehende Potenzial- und Reserveflächen können jedoch nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Wie bereits gezeigt wurde, ist nur ein gewisser Anteil der ermittelten Innenentwicklungspotenziale bis zum Jahr 2031 einer baulichen Entwicklung zugänglich (vgl. dazu Kap. 3.5).

Durch Ermittlung der Differenz aus dem relativen Wohnraumbedarf und der Summe aus den im Betrachtungszeitraum tatsächlich mobilisierbaren Potenzial- und Reserveflächen (vgl. dazu Tab. 8) kann der absolute Wohnraumbedarf für die Gemeinde Schernfeld bis 2031 ermittelt werden.

*Tabelle 8: Kennwerte zum relativen Wohnraumbedarf sowie den Potenzial- und Reserveflächen in der Gemeinde Schernfeld bis 2031*

	relativer Wohnraum- Bedarf (ha)	Potenzialflächen (ha)		Reserveflächen (ha)	
		gesamt	Tatsächlich mobilisierbar	gesamt	tatsächlich mobilisierbar
bis 2031	7,6	0,13 ha	0,13 ha	2,35 ha	0,94 ha

#### **Absoluter Bedarf an Wohnraum (Prognosejahr 2031)**

$$7,6 \text{ ha} - (0,13 \text{ ha} + 0,94 \text{ ha}) = \mathbf{6,53 \text{ ha}}$$

Der absolute Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche in der Gemeinde Schernfeld bis 2031 beträgt somit 6,53 ha. Folglich kann der Bedarf an Wohnraum nicht über die in der Gemeinde Schernfeld derzeit verfügbaren Potenzial- und Reserveflächen abgedeckt werden. Eine Neuausweisung zusätzlicher Wohnbau- bzw. Wohngebietsflächen ist somit zwingend erforderlich, um den Bedarf vor Ort zu decken.

## C FAZIT UND ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Mit der Ausweisung der Wohngebiete „Streueggern“ im Norden von Workerszell, „Spitzelberg“ im Südwesten von Schernfeld und „Taläcker“ im Südwesten von Schönfeld soll der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Schernfeld begegnet werden. Die Aufstellung der Bebauungspläne „Streueggern“ und „Spitzelberg“ erfolgt dabei auf Basis des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Die Fläche des geplanten Wohnbaugebietes „Taläcker“ (3,2 ha) ist im rechtgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld dagegen noch als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet. Derzeit befindet sich jedoch die 11. Änderung für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld im Verfahren, in der die landwirtschaftliche Nutzfläche im Geltungsbereich des geplanten Wohnbaugebietes „Taläcker“ zu Wohnbaufläche umgewandelt wird. Im Zuge ebendieser Änderung soll darüber hinaus das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet im Osten von Schönfeld (1,3 ha) aufgehoben und zukünftig als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt werden. Unter Berücksichtigung der Neuausweisung und der Aufhebung ergibt sich eine Erhöhung der Flächen um 1,9 ha - wobei auch hier aufgrund von Grünflächen, Erschließung etc. nicht die vollständige Fläche genutzt werden kann.

### Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Die Gemeinde Schernfeld verzeichnete in den vergangenen Jahren ein Wachstum der Bevölkerung. Von 2008 bis 2018 ist laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik die Bevölkerung von 2.990 EW auf insgesamt 3.197 angestiegen. Dies bedeutet einen Zuwachs von insgesamt 207 EW bzw. 6,92 %. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert darüber hinaus bis 2031 weiterhin steigende Bevölkerungszahlen: So soll der Bevölkerungszuwachs ca. 5,3 % betragen und die Bevölkerung auf ca. 3.390 EW (gerundet) anwachsen. Diese Entwicklung begründet eine steigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum bis 2031 (äußerer Bedarf). Ebenso bedingt der Auflockerungsbedarf im Bestand (Rückgang der Belegungsdichte von Wohnungen) einen zunehmenden Bedarf an Wohnraum (innerer Bedarf). Eine Auflockerung ist somit stets auch mit einem zunehmenden Flächenverbrauch verbunden.

### Relativer Wohnraumbedarf bis 2031

Durch Berechnung des Wohnraumbedarfs (äußerer und innerer Bedarf) ergibt sich für die Gemeinde Schernfeld bis zum Jahr 2031 ein zusätzlicher relativer Bedarf von insgesamt 7,6 ha.

### Vorhandene Potenzial- und Reserveflächen

Diesem Flächenbedarf stehen wiederum insgesamt 2,48 ha an Innenentwicklungspotenzialen gegenüber, die sich aus 0,13 ha an Potenzialflächen und 2,35 ha an Reserveflächen zusammensetzen und dem ermittelten Bedarf grundsätzlich zur Verfügung stehen. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können jedoch nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn eine grundsätzliche Mobilisierung realistisch ist. Dies ist u. a. abhängig von den Eigentumsverhältnissen, der Verkaufsbereitschaft, den Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer oder der Wohnungsmarktlage. Es ist anzunehmen, dass alle Potenzialflächen bis zum Jahr 2031 auch

tatsächlich verfügbar sind. Bei den Reserveflächen sind dagegen nur 0,94 ha bis zum Jahr 2031 mobilisierbar. In der Gemeinde Schernfeld können somit insgesamt 1,07 ha an Innenentwicklungspotenzialen identifiziert werden.

### **Absoluter Wohnraumbedarf bis 2031**

Nach Abzug der tatsächlich verfügbaren Potenzial- und Reserveflächen im Betrachtungszeitraum vom relativen Wohnraumbedarf, ergibt sich bis zum Jahr 2031 ein absoluter Bedarf an Wohnraum in Höhe von 2,74 ha. Somit wird ersichtlich, dass der Flächenbedarf nicht gänzlich über die vorhandenen Potenzial- und Reserveflächen im Gemeindegebiet abgedeckt werden kann. Eine Neuausweisung zusätzlicher Wohngebiete neben den bereits vorhandenen Wohnbauflächen ist somit zwingend erforderlich, um den Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Schernfeld decken zu können.

### **Geplante Baugebiete**

Die Gemeinde Schernfeld plant die Ausweisung der Baugebiete „Spitzelberg“ in Schernfeld, „Streueggern“ in Workerszell sowie „Taläcker“ in Schönfeld. Insgesamt kommen die Wohnbaugebiete auf eine Wohnbaufläche von 7,26 ha. Hierbei handelt es sich allerdings lediglich um die Grundstücksgrößen innerhalb der Baugebiete und nicht um die tatsächlich zur Verfügung stehende Nettobaufläche. Diese ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl der einzelnen Baugebiete. Diese beträgt in allen Baugebieten 0,4 zzgl. der zulässigen Überschreitung gem. BauNVO von 50 %. Wird dies berücksichtigt verbleibt eine Fläche von 4,36 ha. Eine differenzierte Betrachtung der GRZ erscheint als sinnvoll, da davon ausgegangen werden muss, dass sowohl die Belegungsdichte als auch die Wohneinheitendichte auf dem Land stetig abnehmen wird. Für solch ein bedarfsgerechtes und zeitgemäßes Wohnen spielen zunehmend die privaten Grünflächen und Gärten eine entscheidende Rolle. Die Gemeinde Schernfeld versucht als Wohnstandort attraktiv zu bleiben, um so ihre ländliche Entwicklung zu erhalten und zu fördern. Auch muss zukünftig davon ausgegangen werden, dass innerhalb eines Baugebietes vermehrt Bolz- oder Spielplätze entwickelt werden und hierfür Fläche bereitgestellt werden müssen.

Die Neuausweisung der Wohngebiete erfolgt nicht nur angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und des Auflockerungsbedarfs und der hierdurch bedingten und steigenden Nachfrage nach Wohnraum, sondern auch um die zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Bauanfragen bedienen zu können. Es existiert eine große Anzahl an örtlichen Bauwilligen, aber auch an überörtlichen Bauinteressentinnen und -interessenten in der Gemeinde Schernfeld, die bei Berechnung des Bedarfs unberücksichtigt bleiben. So liegt die Anzahl der Bewerber um einen Wohnbauplatz im Ortsteil Schernfeld bei 23, in Workerszell / Rupertsbuch bei 47 und in Schönfeld bei 11. Wird diesen Anfragen nachgekommen, wären von den insgesamt ca. 109 geplanten Bauplätzen bereits über 74 % veräußert. Dies macht deutlich, wie stark die Nachfrage nach geeigneten Bauplätzen schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist.

### **Fazit**

Der Wohnraumbedarf wird mit den Baugebieten „Streueggern“, „Spitzelberg“ und „Taläcker“ gedeckt, die insgesamt ca. 7,26 ha an Wohnbauflächen umfassen. Die ausgewiesenen Bauflächen liegen damit aber gerade einmal 0,73 ha über dem tatsächlich errechneten Bedarf für das nächste

Jahrzehnt. Diese geringfügige Überschreitung scheint allemal vertretbar, da die Gemeinde zum einen mehrere Ortsteile bei ihrer Ausweisung berücksichtigen muss und zum anderen die erwerbzbaren Grundstücke natürlich auch nicht teilbar sind. Gerade aufgrund der insgesamt sehr schwierigen Erwerbssituation ist es für die Gemeinde zudem wichtig, eine gewisse Variabilität bei den Grunderwerbsverhandlungen zu haben. Wird indessen die Nettobaufläche berücksichtigt stände nur eine Fläche von 4,36 ha zum Bau zur Verfügung, was ein Flächendefizit von 2,17 ha zur Folge haben würde.

Der Erwerb von geeigneten Flächen stellt sich in der Gemeinde Schernfeld zudem insgesamt als sehr schwierig dar. Die Entwicklung der Baugebiete „Streueggern“, „Spitzelberg“ und „Taläcker“ erfolgt, da die Gemeinde in der Lage war, die entsprechenden Grundstücke zu erwerben. Da die Gemeinde in den letzten Jahren zunehmen Schwierigkeiten hatte Reserve- oder Potenzialflächen zu kaufen und zu mobilisieren, sieht die Gemeinde es als unerlässlich die Baugebiete unmittelbar zu entwickeln, um den gegenwärtigen Anfragen nach Wohnbaufläche gerecht zu werden.

Abschließend ist anzumerken, dass die Aufstellung der Bebauungspläne „Streueggern“ und „Spitzelberg“ auf Basis des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erfolgt, eine vorbereitende Bauleitplanung liegt dementsprechend bereits vor. Aufgrund dessen ist für diese Flächen eine Wohnraumbedarfsanalyse nicht mehr notwendig. Ein Bedarfsnachweis ist lediglich für den Bebauungsplan „Taläcker“ notwendig, der insgesamt 15 Bauplätze vorsieht. Der Gemeinde Schernfeld liegen bereits jetzt elf Bewerbungen um einen Wohnbauplatz in Schönfeld vor, was den hohen Bedarf an Wohnbauflächen in Schönfeld verdeutlicht. Für Schönfeld ist das Baugebiet daher ohnehin schon nahezu gefüllt mit Interessenten.

## D QUELLENVERZEICHNIS

- Bayerisches Landesamt für Statistik: GENESIS-Online Datenbank. URL: <https://www.statistikdaten.bayern.de>
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019a): Statistik kommunal 2018. Gemeinde Schernfeld 09 176 160 Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019b): Statistik kommunal 2018. Landkreis Eichstätt 09 176. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019c): Statistik kommunal 2018. Regierungsbezirk Oberbayern 09 1. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019d): Demographie-Spiegel für Bayern Gemeinde Schernfeld. Berechnungen bis 2031 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550). Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2020a): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038. Demographisches Profil für den Landkreis Eichstätt. (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552). Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2020b): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038. Demographisches Profil für die Kreisfreie Stadt Ingolstadt. (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552). Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2020c): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038. Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Oberbayern. (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552). Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2018): Flächenmanagement-Datenbank 4.0. Hilfe und Anwendungshinweise.
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2019): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.
- Bayerische Staatsregierung (2019): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). München.
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017): Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB.
- Planungsverband Region Ingolstadt (2011): Regionalplan Ingolstadt.