



## 2.6 Bevölkerungsprognose

Die nachfolgende Bevölkerungsprognose bezieht sich auf die statistischen Auswertungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung. Der Betrachtungszeitraum bezieht sich dabei auf die Jahre 2009 bis 2029. Die Betrachtungsebene bildet der Markt Regenstauf im Vergleich zum Freistaat Bayern, dem Regierungsbezirk Oberpfalz, dem Landkreis Regensburg sowie den bereits vorgestellt fünf Vergleichskommunen. Bei der Betrachtung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung insgesamt sowie den Veränderungswerten von 2029 bis 2009 ist ein Vergleich bei allen Vergleichskommunen sowie überregionalen Einheiten möglich. Bei den Entwicklungen ist jedoch nur ein Vergleich auf interkommunaler Ebene möglich, da das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bei der Entwicklung der überregionalen Einheiten andere Altersgruppen ausgewiesen hat als bei den interkommunalen Einheiten.

### a) Bevölkerungsprognose – insgesamt

Für den Markt Regenstauf weist die Statistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ein prognostiziertes Wachstum von 2,9 Prozent auf 15.470 Einwohner voraus. Damit ist der Markt Regenstauf im Vergleich zum Freistaat Bayern (0,3 Prozent) und dem Regierungsbezirk Oberpfalz (-3,2 Prozent) wesentlich besser gestellt. Er reicht jedoch nicht an das prognostizierte Wachstum des Landkreises Regensburg mit 4,6 Prozent heran. Der Markt Regenstauf liegt im interkommunalen Vergleich im Mittelfeld. Dabei ist zu beachten, dass der Markt Lappersdorf (4,8 Prozent) sowie die Stadt Burglengenfeld (4,5 Prozent), die direkt benachbarte Kommunen sind, im Durchschnitt des Landkreises Regensburg liegen und damit ein höheres prognostiziertes Wachstum aufweisen als der Markt Regenstauf. Auch der Markt Mering wird eine höhere Zunahme (13,5 Prozent) erfahren. Nur der Markt Eckental sowie die Gemeinde Burgthann werden künftig vor dem Problem der rückläufigen Bevölkerungszahlen stehen (vgl. Abbildung 24).

Betrachtet man die zukünftige ausgewiesene Entwicklung des Marktes Regenstauf (Abbildung 25), so zeigt sich, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2024 konstant auf 15.500 Einwohner ansteigen wird, um dann zwei weitere Jahre auf diesem Niveau zu verweilen und anschließend leicht abzusinken. Im Gegensatz dazu zeigt sich, dass der

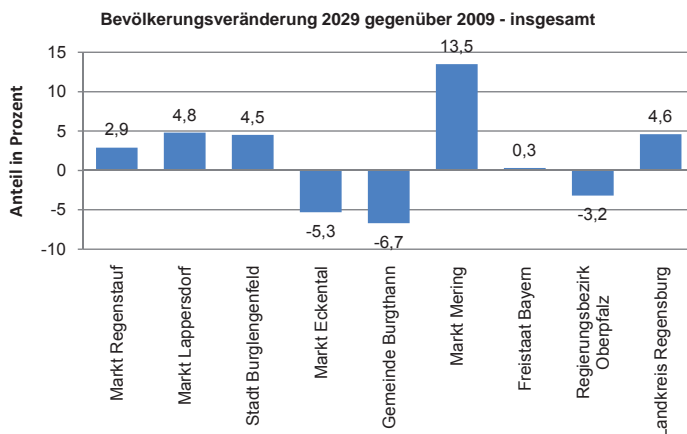


Abbildung 24 – Bevölkerungsveränderung 2029 gegenüber 2009 – insgesamt

Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S



Freistaat Bayern (2020) sowie der Regierungsbezirk Oberpfalz (2010) bereits wesentlich früher mit rückläufigen Bevölkerungszahlen zu rechnen haben. Demgegenüber verzeichnet der Landkreis Regensburg insgesamt einen kontinuierlichen Zuwachs.

Der interkommunale Vergleich zeigt, entsprechend den prognostizierten Werten, dass der Markt Mering kontinuierlich an Bevölkerung zunehmen wird. Der Markt Lappersdorf sowie die Stadt Burglengenfeld werden ebenfalls stärker zunehmen als der Markt Regenstein. Während der Markt Lappersdorf 2026 seinen höchsten Stand erreicht hat und diesen halten wird, erreicht die Stadt Burglengenfeld, wie auch der Markt Regenstein, seinen Höchststand im Jahr 2024, verweilt kurz auf diesem Niveau, um dann leicht abzusinken. Die anderen beiden Kommunen zeigen deutlich rückläufige Tendenzen (vgl. Abbildung 26).

### b) Bevölkerungsprognose – Durchschnittsalter

Die im Abschnitt c) Altersgruppen beschriebenen Entwicklungen führen zu einer Überalterung der Bevölkerung des Marktes Regenstein. Dabei setzt sich im Gebiet des Marktes Regenstein der landesweite Trend eines zunehmend höheren Durchschnittsalters durch. Lag das Durchschnittsalter um das Jahr 2000 bei ca. 39,3 Jahren, erreichte es um das Jahr 2010 (Gegenwart) bereits ca. 43 Jahre (vgl. Kapitel 3a) und wird nach der Prognose um das Jahr 2029 bei ca. 47,8 Jahre liegen. Das entspricht einem Zuwachs des Durchschnittsalters innerhalb eines Zeitraumes von ca. 30 Jahren.

Abbildung 25 – Bevölkerungsprognose Markt Regenstein 2009-2029  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

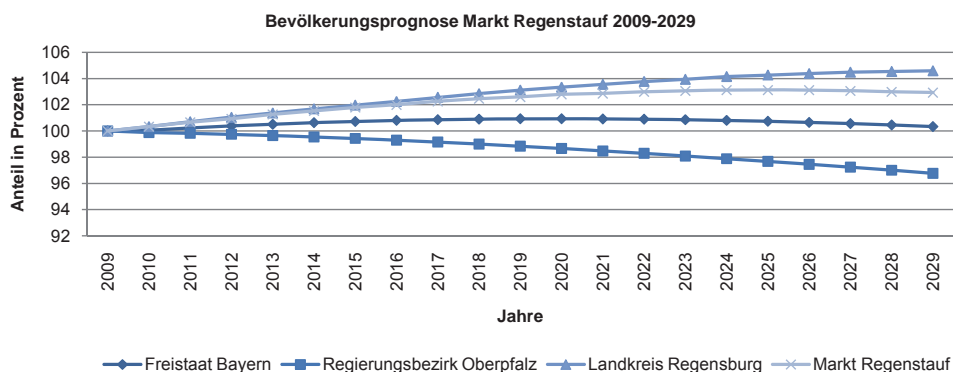
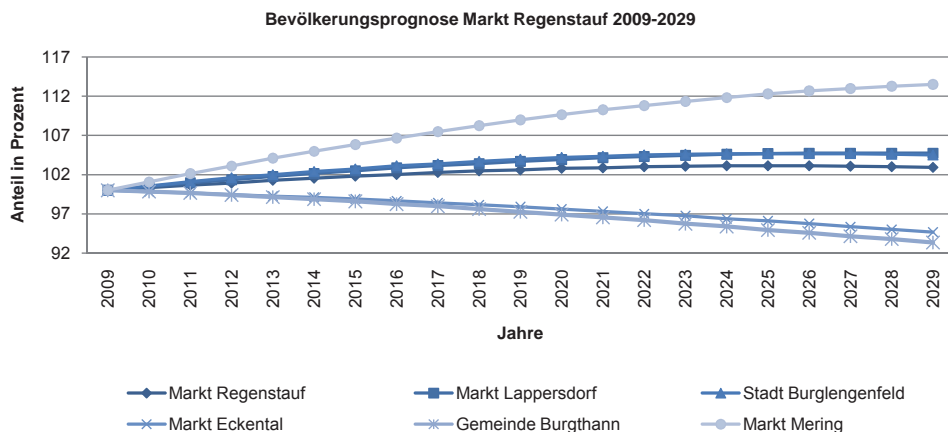


Abbildung 26 – Bevölkerungsprognose Markt Regenstein 2009-2029  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S





ren um 8,5 Jahre. Das bedeutet, dass die etwa gleich bleibende Bevölkerungszahl von einer sich deutlich verändernden Altersstruktur geprägt sein wird.

Bei der Betrachtung der Vergleichskommunen sowie der übergeordneten Raumeinheiten fällt auf, dass der Markt Regenstauf mit 8,5 Jahren die höchste Zunahme zwischen 2000 und 2029 erreicht. Selbst der Landkreis Regensburg, der ebenfalls eine starke Zunahme des Durchschnittsalters aufweist, ist durch eine Zunahme von 7,6 Jahren gekennzeichnet. Gegenüber dem Freistaat Bayern mit einer Zunahme des Durchschnittsalters von 5,9 Jahren liegt der Markt Regenstauf deutlich höher. Auch wenn der Markt Regenstauf in 30 Jahren die höchste Zunahme zu verzeichnen hat, wird in der Gemeinde Burgthann dennoch ein höheres Durchschnittsalter (49,2 Jahre) als im Markt Regenstauf mit 47,8 Jahren für das Jahr 2029 prognostiziert. Alle anderen Vergleichskommunen sowie übergeordneten Raumeinheiten bewegen sich in einer Spanne des Durchschnittsalters von mindestens 46,2 Jahren und höchstens 47,4 Jahren im Jahr 2029 (vgl. Tabelle 30).

### c) Bevölkerungsprognose – Altersgruppen

Die Bevölkerungsskizze (Abbildung 28) des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zeigt sehr gut den Wandel der Altersgruppen. Während die jungen Altersgruppen immer weiter abnehmen werden, werden die älteren Bevölkerungsgruppen immer stärker zunehmen. Dadurch wird künftig ein Übergewicht bei den älteren Bevölkerungsgruppen entstehen, welches der Markt Regenstauf durch entsprechende Maßnahmen ausgleichen muss bzw. künftig seine Infrastruktur entsprechend den Bedürfnissen der älteren Bevölkerungsgruppen anpassen muss. Im nachfolgenden Abschnitt werden die einzelnen Altersgruppen näher erläutert.

In der Abbildung 29 ist die Bevölkerungsveränderung der unter 18-Jährigen bis 2029 im Markt Regenstauf im Vergleich zu den anderen Kommunen sowie den überörtli-

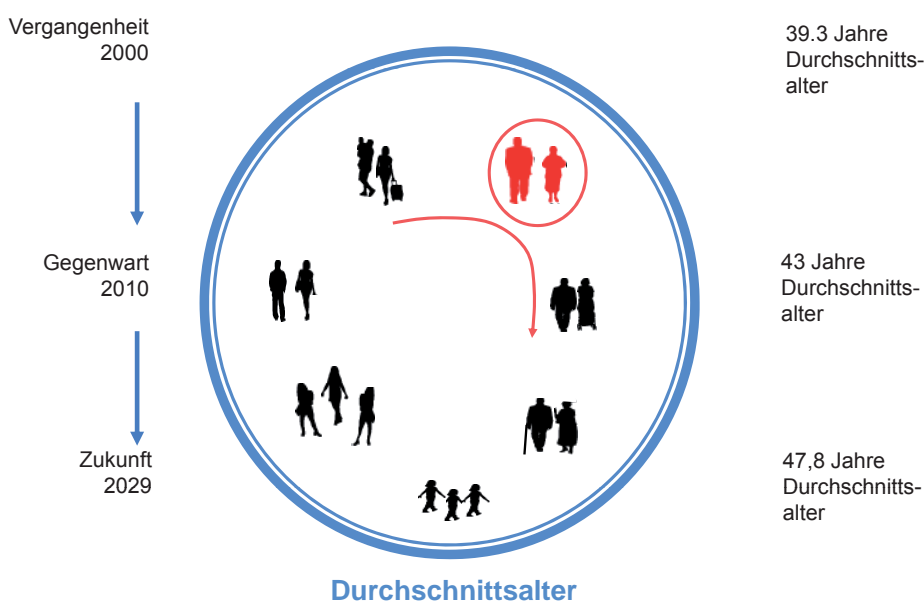


Abbildung 27 – Entwicklung des Durchschnittsalters des Marktes Regenstauf zwischen 2000 und 2029  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S



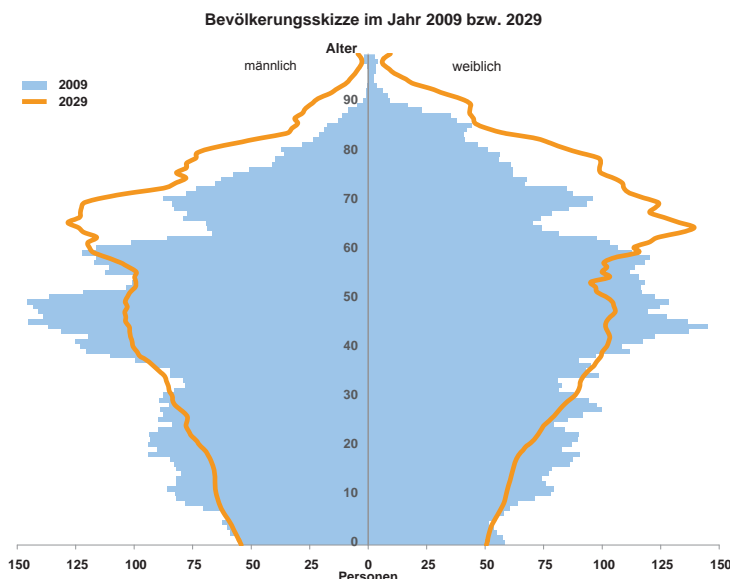
chen Ebenen dargestellt. Gut zu erkennen ist, dass der Markt Regenstauf mit einem Rückgang von -15,2 Prozent in dieser Altersgruppe rechnen muss. Demgegenüber weisen der Freistaat Bayern (-11,7 Prozent), wie auch der Landkreis Regensburg (-11,2 Prozent) jedoch geringere rückläufige Werte auf, als der Markt Regenstauf. Auch für die benachbarten Kommunen (Markt Lappersdorf -9 Prozent | Stadt Burglengelfeld -6,7 Prozent) werden bis zum Jahr 2029 mit geringeren Rückgängen in dieser Altersgruppe zu rechnen haben.

Die künftige Entwicklung der unter 18-jährigen im Markt Regenstauf ist in der Abbildung 224 dargestellt. Es zeigt sich, dass der Markt Regenstauf bis zum Jahr 2020 kontinuierlich an Bevölkerung in der Altersgruppe der unter 18-jährigen verlieren wird. Danach bleibt er bis 2023 auf einem konstanten Niveau, um anschließend weiter zu sinken. Dabei wird in absoluten Zahlen ausgedrückt, die Zahl der unter 18-jährigen von 2009 mit 2.529 Einwohnern auf 2.140 Einwohner zurückgehen. Die Abbildung 32 lässt ebenfalls sehr gut erkennen, dass alle Vergleichskommunen rückläufige Anteile aufweisen, wenn auch in unterschiedlich starkem Umfang.

Die Altersgruppe der Elterngeneration sowie jüngeren Erwerbstätigen wird im Markt Regenstauf ebenfalls zurück gehen (vgl. Abbildung 30). Dabei wird für die Altersgruppe der 18-39-jährigen ein Rückgang von -7,9 Prozent prognostiziert. Im Vergleich zum Freistaat Bayern (-7,4 Prozent) weist der Markt Regenstauf nur einen mäßig größeren Rückgang auf. Gegenüber dem Landkreis Regensburg, der bei -5,3 Prozent liegt, verzeichnet der Markt Regenstauf jedoch einen wesentlich größeren Rückgang in dieser Altersgruppe. Der Vergleich mit dem Regierungsbezirk Oberpfalz zeigt, dass der Markt Regenstauf besser gestellt ist. Während für den Markt Lappersdorf ein Zuwachs um 0,2 Prozent bei den 18-39-jährigen prognostiziert wird, verzeichnet die Stadt Burglengelfeld einen Rückgang von -3,8 Prozent. Damit liegt die Stadt jedoch noch weit vor den rückläufigen Bevölkerungszahlen des Marktes Regenstauf in dieser Altersgruppe.

Der Markt Regenstauf, wie auch die Vergleichskommunen zeigen eine ähnliche Entwicklung, jedoch auf unterschiedlich hohem Niveau, bei den Anteilen der 18-39-jähri-

Abbildung 28 – Bevölkerungsskizze im Jahr 2009 bzw. 2029  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung





gen auf. Der Markt Regenstein wird bis zum Jahr 2018, trotz leichter Schwankungen, in dieser Altersgruppe leicht von 3.961 Einwohnern auf 3.970 ansteigen, um anschließend bis zum Jahr 2029 auf 3.650 Personen der Altersgruppe der 18-39-jährigen zurückzugehen (vgl. Abbildung 34). Eine ähnliche Entwicklung wird ebenfalls im Markt Lappersdorf sowie in der Stadt Burglengenfeld erwartet, jedoch mit höheren absoluten Bevölkerungszahlen und mit unterschiedlich hohen Rückgängen (vgl. Abbildung 225).

Für die Altersgruppe der 40-64-jährigen wird in allen Vergleichseinheiten, bis auf den Markt Mering ein negatives Wachstum prognostiziert. Dabei wird die Bevölkerungszahl in dieser Altersgruppe im Markt Regenstein von 5.821 Einwohnern im Jahr 2009 auf 5.350 Einwohner zurückgehen. Damit verzeichnet der Markt Regenstein einen Bevölkerungsrückgang der 40-64-jährigen um -8,2 Prozent. Gegenüber dem Freistaat Bayern (-5,2 Prozent) sowie dem Landkreis Regensburg (-4,9 Prozent) ist auch in dieser Altersgruppe der Markt Regenstein durch höhere Rückgänge gekennzeichnet. Bei den Vergleichskommunen liegt der Markt Regenstein im Mittelfeld. Während der Markt Mering mit einem Wachstum von 7,7 Prozent zu rechnen hat und damit weit vor dem Markt Regenstein liegt, weisen der Markt Lappersdorf (-4,4 Prozent) sowie die Stadt Burglengenfeld (-1,7 Prozent) zwar ebenfalls rückläufige Anteile auf, jedoch nicht in so großem Ausmaß wie der Markt Regenstein. Die beiden anderen Vergleichskommunen (Markt Eckental und Gemeinde Burghann) werden künftig höhere Rückgänge in dieser Altersgruppe als der Markt Regenstein aufweisen (vgl. Abbildung 31).

Bis zum Jahr 2012 wird nach dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung in der Altersgruppe der 40-64-jährigen für den Markt Regenstein ein Zuwachs von 5.821 Einwohner (2009) auf 5.980 Einwohner (2029) prognostiziert. Danach fällt die absolute Zahl der Bevölkerung dieser Altersgruppe jedoch kontinuierlich auf 5.350 Einwohner ab. In der Abbildung 226 ist gut zu erkennen, dass die Vergleichs-

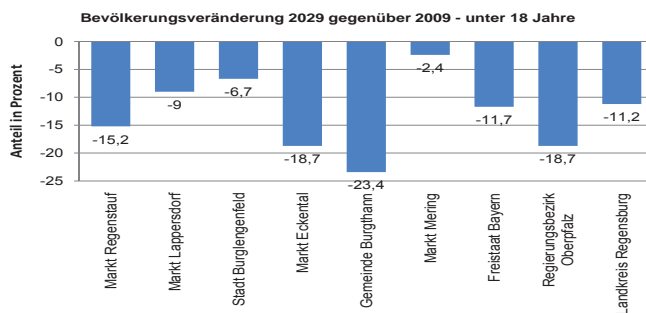


Abbildung 29 – Bevölkerungsveränderung 2029 gegenüber 2009 – unter 18 Jahre  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

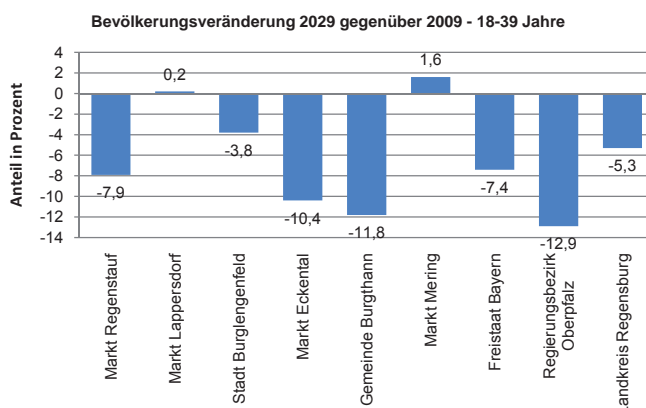


Abbildung 30 – Bevölkerungsveränderung 2029 gegenüber 2009 – 18 bis 39 Jahre  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S



kommunen ebenfalls nach einem kurzen Anstieg mit rückläufigen Anteilen bei den 40-64-jährigen zu rechnen haben, jedoch auf einem unterschiedlich hohen Niveau.

Die Altersgruppe der 65-jährigen und älter zeigt im Gegensatz zu den jüngeren Bevölkerungsgruppen ein anderes Bild. Hier wird für den Markt Regenstein, wie auch für die anderen Vergleichseinheiten, ein Wachstum prognostiziert. So wird im Markt Regenstein die Bevölkerungszahl der 65-jährigen und älter von 2.719 Einwohnern im Jahr 2009 auf 4.330 Einwohner im Jahr 2029 ansteigen. Dies entspricht einem prozentualen Zuwachs von 59,2 Prozent. Damit verzeichnet der Markt Regenstein gegenüber dem Freistaat Bayern (31,9 Prozent), dem Regierungsbezirk Oberpfalz (36,0 Prozent) sowie dem Landkreis Regensburg (58,2 Prozent) einen höheren Zuwachs in dieser Bevölkerungsgruppe, auch wenn der Unterschied zum Landkreis Regensburg mit nur einem Prozentpunkt gering ist. Der interkommunale Vergleich zeigt ein ähnliches Bild. Bis auf den Markt Mering weisen alle anderen Vergleichskommunen mit einem Zuwachs von rund maximal 40 Prozent wesentlich geringere Zuwächse in dieser Altersgruppe auf.

In der Abbildung 227 ist die Entwicklung des Anteils der Altersgruppe der 65-jährigen und älter dargestellt. Gut zu erkennen ist der starke Zuwachs dieser Altersgruppe beim Markt Regenstein sowie dem Markt Mering. Alle anderen Vergleichskommunen zeigen zwar auch ein kontinuierliches Wachstum, jedoch auf einem sehr viel geringeren Niveau.

Abbildung 31 – Bevölkerungsveränderung 2029 gegenüber 2009 – 40 bis 64 Jahre  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

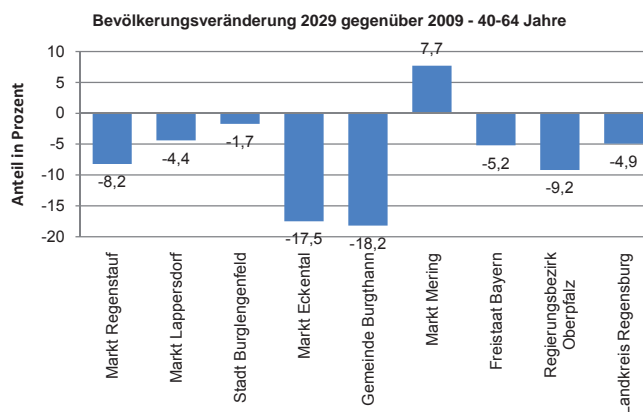
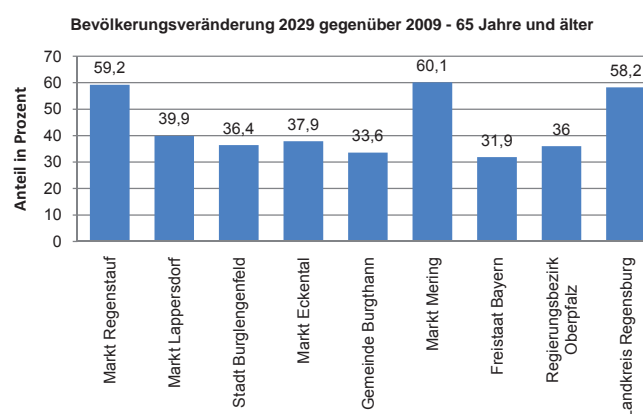


Abbildung 32 – Bevölkerungsveränderung 2029 gegenüber 2009 – 65 Jahre und älter  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S





### c) Bevölkerungsprognose – weitere Kennzahlen

Der Jugendquotient zeigt das Verhältnis der erwerbsfähigen Bevölkerung (20-64 Jahre) zu den jüngeren Bevölkerungsgruppen (unter 20 Jahre).<sup>40</sup> Der Markt Regenstauf weist einen Jugendquotient von 30,8 im Jahr 2009 auf. Damit liegt der Markt im überörtlichen sowie interkommunalen Vergleich an letzter Stelle, denn wie in der Tabelle 10 dargestellt, liegen alle anderen Vergleichseinheiten zwischen 32,3 und 35,1. Trotz der sehr unterschiedlichen Entwicklungen, weist der Markt Regenstauf auch zukünftig im Jahr 2029 das schlechteste Verhältnis bei den Kindern und Jugendlichen gegenüber den erwerbsfähigen Personen auf. Denn dieser fällt bis 2029 auf 27,6 Punkte ab. Im Vergleich zu den übergeordneten Raumeinheiten, die ein Verhältnis von 29,2 bis 31,3 aufweisen, sowie den Vergleichskommunen mit einem Verhältnis zwischen 29,0 sowie 32,2 weist der Markt Regenstauf ein erheblich schlechteres Verhältnis auf.

Beim Altenquotient, der das Verhältnis der erwerbsfähigen Bevölkerung (20-64 Jahre) zu den älteren Bevölkerungsgruppen (65 Jahre und älter) aufzeigt<sup>41</sup>, weist der Markt Regenstauf ein relativ gutes Verhältnis im Jahr 2009 mit 28,9 Punkten auf. Nur der Landkreis Regensburg weist mit 27,7 ein besseres Verhältnis auf, der Freistaat Bayern (32,3), der Regierungsbezirk Oberpfalz (31,5) sowie die Vergleichskommunen, die zwischen 29,1 und 35,4 liegen, weisen 2009 einen höheren Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen gegenüber den Bevölkerungsgruppen im erwerbsfähigen Alter. Betrachtet man jedoch die Veränderung von 2009 zu 2029, so zeigt sich, dass der Markt Regenstauf den größten Sprung zu verzeichnen hat. Denn das Verhältnis wächst von 2009 um 20,7 Punkte auf 49,6 an. Nur die Gemeinde Burgthann weist eine ähnliche Veränderung des Verhältnisses um 20,6 Punkte auf. Alle anderen Vergleichseinheiten verändern sich nur zwischen 12,7 und 19,4 Punkten. Für den Markt Regenstauf bedeutet dies eine Verschlechterung des Verhältnisses insofern, dass künftig nur noch der Markt Eckental (51,3) sowie die Gemeinde Burgthann (56,0) ein schlechteres Verhältnis als der Markt Regenstauf aufweist. Alle anderen Vergleichseinheiten liegen zwischen 45,0 und 48,7 (vgl. Tabelle 10).

Damit ergibt sich für den Gesamtquotient des Marktes Regenstauf ein Wert von 59,6 im Jahr 2009. Bis zum Jahr 2029 wird eine Steigerung des Wertes auf 77,3 erwartet. Damit verändert sich das Verhältnis um 17,7 Punkte. Der Markt Regenstauf zeigt zwischen 2009 und 2029 die höchste Veränderung auf, denn im Vergleich zum Freistaat Bayern (10,2), dem Regierungsbezirk Oberpfalz (12,3) sowie dem Landkreis Regensburg (15,1) sind die Veränderungen des Marktes Regenstauf höher. Auch die Vergleichskommunen verändern sich in einem geringeren Maß (zwischen 11,5 - 17,2).

Während der Markt Regenstauf gegenüber den anderen Vergleichseinheiten mit einem Wert von 59,6 das beste Verhältnis aufweist, denn alle anderen Vergleichseinheiten liegen bei mindestens einem Wert von 62,0, so weist der Markt Regenstauf im Jahr 2029 mit einem Wert von 77,3 ein schlechteres Verhältnis als der Freistaat Bayern (74,9), der Regierungsbezirk Oberpfalz (76,7) sowie der Landkreis Regensburg (77,1) auf. Gegenüber den Vergleichskommunen liegt der Markt Regenstauf jedoch noch an zweiter Stelle, hinter dem Markt Mering mit einem Wert von 75,7. Die anderen Vergleichskommunen liegen mindestens bei 78,6 (vgl. Tabelle 10).

40 vgl. [http://www.bib-demografie.de/nn\\_1645598/SharedDocs/Glossareintraege/DE/J/jugendquotient.html](http://www.bib-demografie.de/nn_1645598/SharedDocs/Glossareintraege/DE/J/jugendquotient.html) am 20.09.2011

41 vgl. [http://www.bib-demografie.de/cln\\_090/nn\\_1645598/SharedDocs/Glossareintraege/DE/A/altenquotient.html](http://www.bib-demografie.de/cln_090/nn_1645598/SharedDocs/Glossareintraege/DE/A/altenquotient.html) am 20.09.2011



## Fazit

Die Bevölkerungsprognose spielt vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklung der zurückliegenden Jahre eine zentrale Rolle, da sie helfen soll einzuschätzen, ob sich die in der jüngsten Vergangenheit erkennbaren Trends fortsetzen bzw. verstärken werden.

Dabei werden nach der amtlichen Bevölkerungsprognose folgende Aspekte deutlich:

- leicht zunehmende Bevölkerungszahl bis 2029 (2,9 Prozent)
- Abnahme der unter 18-Jährigen um -15,2 Prozent
- Abnahme der 18-39-Jährigen um -7,9 Prozent
- Abnahme der 40-64-Jährigen um -8,2 Prozent
- Erheblicher Zuwachs der 65-Jährigen und älter um 59,2 Prozent

Damit wird sich der Markt Regenstein in Zukunft auf eine starke Überalterung (von 2009 42,8 Jahre auf 47,8 Jahre 2029) einstellen müssen. Damit werden sich auch die zukünftigen Belange bzgl. der Infrastruktur verändern, welche der Markt Regenstein bei den künftigen Planungen berücksichtigen sollte.

Tabelle 10 – Kennzahlen des Marktes Regenstein im Vergleich  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

	Jugendquotient			Altenquotient			Gesamtquotient		
	2009	2029	Veränderung	2009	2029	Veränderung	2009	2029	Veränderung
<b>Übergeordnete Raumeinheiten</b>									
Freistaat Bayern	32,5	29,9	-2,6	32,3	45,0	12,7	64,7	74,9	10,2
Regierungsbezirk Oberpfalz	33,0	29,2	-3,8	31,5	47,5	16,0	64,4	76,7	12,3
Landkreis Regensburg	34,3	31,3	-3,0	27,7	45,8	18,1	62,0	77,1	15,1
<b>Untersuchungsgemeinde</b>									
Markt Regenstein	30,8	27,6	-3,2	28,9	49,6	20,7	59,6	77,3	17,7
<b>Vergleichskommunen</b>									
Markt Lappersdorf	34,5	32,2	-2,3	34,0	48,7	14,7	68,5	80,9	12,4
Stadt Burglengenfeld	33,4	31,8	-1,6	33,6	46,9	13,3	67,0	78,6	11,6
Markt Eckental	33,6	31,2	-2,4	31,9	51,3	19,4	65,5	82,4	16,9
Gemeinde Burghann	32,3	29,0	-3,3	35,4	56,0	20,6	67,8	85,0	17,2
Markt Mering	35,1	31,8	-3,3	29,1	43,9	14,8	64,2	75,7	11,5





### 3. Siedlungs- und Gebäudestruktur

#### 3.1 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung

Regenstauf – der Ortsname verrät bereits etwas über die siedlungsgeschichtlichen Wurzeln der Marktgemeinde. Wenn man aus der Ortschronik erfährt, dass es ein aus dem Westgermanischen Wort „staupa“, was steil bedeutet, abgeleitetes althochdeutsches Wort „stauf“ (auch stouf) gibt, was einen kegelförmigen und spitzen Berg beschreibt und im mittelhochdeutschen auch für Fels und Stein gebräuchlich war, dann fällt es nicht mehr schwer, auf den ehemaligen Burgberg am Regen zu schließen.<sup>42</sup>

Erstmals erwähnt wurde der Ort Regenstauf 970.<sup>43</sup> Gegen Ende des 12. Jahrhunderts fielen „Burg und Herrschaft Regenstauf“ als Erbe an die Wittelsbacher. Nach der ersten Landesteilung Bayerns 1255 gehörte Regenstauf dann zum Herzogtum Oberbayern. Kurz danach wurden Burg und Ort während eines Feldzuges König Ottokars von Böhmen gegen die bayerischen Herzöge zerstört.<sup>44</sup>

1326 wird Regenstauf im bayerischen Herzogsurbar erstmals als Markt bezeichnet. In der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts wird der Ort mehrmals durch die Hussiten verwüstet. Dabei werden mehrere Häuser und die Kirche zerstört. 1470 dann folgt die Verleihung von Wappen und Siegel durch Herzog Albrecht IV von Bayern.<sup>45</sup>

Regenstauf erlebte während seiner Geschichte viele Wirren und Wechsel. So wurde im Zuge des Landshuter Erbfolgekrieges 1504 durch den pfälzischen Ritter Eyb die Burg zerstört. Heute zeugen lediglich Mauerreste sowie eine 90 m tiefe Zisterne und ein Teil des Grabens von ihrer Existenz.<sup>46</sup> Im darauffolgenden Jahr geht Regenstauf durch einen Schiedsspruch König Maximilians I über in das Eigentum des neugegründeten Herzogtums Pfalz-Neuburg. Als während der Reformation die Herzöge Ottheinrich und Philipp Anhänger von Luthers neuer Lehre wurden, mussten die Regenstauffer also nach dem Grundsatz „cuius regio eius religio“ den neuen Evangelischen Glauben annehmen.<sup>47</sup>

Zu Beginn des 17. Jahrhunderts werden die 26 Ämter des Herzogtums Pfalz-Neuburg von Christoph Vogel, Pfarrer in Regenstauf, und dem Maler Matthäus Stang gemeinsam kartographiert. Zudem findet unter Herzog Wolfgang Wilhelm von Pfalz-Neuburg die Rückkehr zum katholischen Glauben statt. 1619 wird Regenstauf eigenständige Pfarrei.<sup>48</sup> Bisher wurde die Pfarrei von Wenzelbach aus seelsorgerisch betreut. Eine „Frühmessenstiftung“ Regenstauffer Bürger verpflichtete die Pfarrei Wenzelbach einen Kaplan zur Frühmesse zu schicken. Dieser übernachtete dann im „Frühmessenhof“, der heutigen Bahnhofstraße 7.<sup>49</sup> Schwedische, kaiserliche, bayerische und österreichische Truppen sind während des Dreißigjährigen Krieges in Regenstauf. Gegen Ende des Jahrhunderts wird eine Poststrecke von Regensburg über Regenstauf und Teu-

42 [www.regenstauf.de](http://www.regenstauf.de) am 16.09.2011

43 [tmv-regental.de](http://tmv-regental.de) am 11.05.2012

44 [www.regenstauf.de](http://www.regenstauf.de) am 11.05.2012

45 [www.regenstauf.de](http://www.regenstauf.de) am 11.05.2012

46 [tmv-regental.de](http://tmv-regental.de) am 11.05.2012

47 [tmv-regental.de](http://tmv-regental.de) am 11.05.2012

48 [www.regenstauf.de](http://www.regenstauf.de) am 11.05.2012

49 [tmv-regental.de](http://tmv-regental.de) am 11.05.2012



blitz nach Schwandorf eingerichtet. Diese ist aber kaum 70 Jahre lang in Betrieb.<sup>50</sup>

1713 wütete die letzte Welle der Pest in Regenstauf, die viele Opfer gefordert hat. Mit dem Gelübde des Baus einer dem Heiligen Sebastian geweihten Pestkapelle sollte dem Sterben letztendlich Einhalt geboten werden.<sup>51</sup> Während des Österreichischen Erbfolgekrieges 1742 werden in Regenstauf österreichische Truppen einquartiert. 1786 weilt dann Johann Wolfgang von Goethe zu Beginn seiner „Italienischen Reise“ in Regenstauf.<sup>52</sup>

Gleich zu Beginn des 19. Jahrhunderts geht das Herzogtum Pfalz-Neuburg über in das Königreich Bayern und der Markt Regenstauf wird dem Regenkreis zugeschlagen und erhält wiederum eine Posthalterei. Anschließend erhält Regenstauf weitere Rechte und wird Sitz des eigenen Landgerichtes. 1850 wird die nach einem Brand neu erbaute Kirche St. Jakobus neu eingeweiht. Die kaum 10 Jahre später eröffnete Eisenbahnstrecke Regensburg-Schwandorf-Amberg-Nürnberg brachte weiteren Aufschwung und sorgte indirekt für den Bau des ersten Krankenhauses im Ort. Der Gerichtsstandort wird weiter ausgebaut und aus dem Landgericht wird das Amtsgericht Regenstauf, das für 31 Gemeinden zuständig ist.<sup>53</sup>

Um 1900 werden viele Neuerungen in Regenstauf eingeführt. Zum Beispiel erfolgt die Einrichtung der Gasbeleuchtung. Noch vorher wird mit dem Bau eines Aussichtsturmes auf dem Schlossberg begonnen, der ursprünglich als Turm einer Kapelle konzipiert war. Das Krankenhaus wird zum Kreiskrankenhaus ausgebaut. Diese Flut an Entwicklungen gipfelt 1918 mit der Einführung des elektrischen Stromes und wird nur durch ein schweres Eisenbahnunglück unterbrochen, das in Thomas Manns Erzählung „Das Eisenbahnunglück“ (1908) Ausdruck findet.<sup>54</sup>

In der Zeit des Dritten Reiches wird das Postwesen in Regenstauf ausgebaut, und der Markt erhält ein neues Postgebäude in der Regensburger Straße. 1944 wird der Rechtsreferendar am Regenstauer Amtsgericht Hauptmann Max Ulrich Graf von Drechsel als Mitglied Gruppe um Oberst von Stauffenberg in Berlin-Plötzensee hingerichtet. Am 24. April 1945 wird der Markt Regenstauf vom 14. Infanterieregiment in der 71. US-Infanteriedivision eingenommen und untersteht bis 1955 der amerikanischen Kommandantur. Nach dem 2. Weltkrieg nahm der Anteil der evangelischen Bevölkerung in Regenstauf zu, genauso wie der Wunsch nach einer eigenen Kirche, die 1952 eingeweiht wurde.<sup>55</sup> Im selben Jahr findet der Bau der Kanalisation statt. 1959 wird das Amtsgericht aus Regenstauf abgezogen. Drei Jahre später bezieht der Markt Regenstauf sein neues Rathaus, welches sich nun in der Bahnhofstraße befindet. Ein wichtiger Entwicklungsschritt war die Ortssanierung während der Jahre 1983/84, während der die Durchführung des Ausbaus der Ortsdurchfahrt in Regenstauf stattfand. Bis zum Jahrtausendwechsel fanden in Folge mehrere hauptsächlich strukturelle Veränderungen statt. Beispielfähig wären hier die Einweihung des Feuerwehr- und Katastrophenschutzentrums, die Ansiedlung von Betrieben im neuen Gewerbegebiet Süd und die Auflösung des Klosters der Armen Schulschwestern zu erwähnen.<sup>56</sup>

50 [www.trachtenverein-regenstauf.de](http://www.trachtenverein-regenstauf.de) am 11.05.2012

51 [www.trachtenverein-regenstauf.de](http://www.trachtenverein-regenstauf.de) am 11.05.2012

52 [www.regenstauf.de](http://www.regenstauf.de) am 11.05.2012

53 [www.regenstauf.de](http://www.regenstauf.de) am 11.05.2012

54 [www.regenstauf.de](http://www.regenstauf.de) am 11.05.2012

55 [tmv-regental.de](http://tmv-regental.de) am 11.05.2012

56 [www.regenstauf.de](http://www.regenstauf.de) am 16.09.2011



### 3.2 Darstellung der Siedlungsstruktur

Die Darstellung der Siedlungsstruktur beruht auf den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung bzw. ergänzend des Statistischen Bundesamt. Dabei wird der Markt Regenstauf, soweit möglich, mit folgenden Kommunen verglichen, um eine bessere Einschätzung der Situation zu erhalten:

- Stadt Burglengenfeld
- Markt Lappersdorf
- Gemeinde Burgthann
- Markt Mering
- Markt Eckental

Darüber hinaus wird der Markt Regenstauf ebenfalls mit den übergeordneten Raumeinheiten Freistaat Bayern, Regierungsbezirk Oberpfalz sowie Landkreis Regensburg verglichen.

Hinweis: Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bzw. dem Statistischen Bundesamt Deutschland entnommen. Die Begrifflichkeiten wie Gebäude- und Freifläche oder Verkehrsfläche werden entsprechend der Tabelle Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung wie folgt definiert:

#### Gebäude- und Freiflächen

Wohnen ... Gebäude- und Freiflächen, die vorherrschend Wohnzwecken dienen

Gewerbe / Industrie ... Gebäude- und Freiflächen, die vorherrschend gewerblichen und industriellen Zwecken dienen; hierzu gehören bei einem Betriebsgebäude auch Verwaltungsgebäude, Wohngebäude für Betriebsinhaber, Hausmeister, Pförtner usw. Stellplätze und Garagen, soweit sie mit den eigentlichen Betriebsanlagen räumlich zusammenliegen, ferner Werkstraßen, Gleisanlagen, Lagerflächen, Verlade- rampen

Sonstige ... Gebäude- und Freiflächen für öffentliche Zwecke (z.B. Verwaltung, Kultur, Kirche, Gesundheit, Soziales), Handel und Dienstleistungen (z.B. Verwaltung, Bank, Beherbergung, Restauration) sowie Mischnutzung mit Wohnen (z.B. Wohnen mit Handel und Dienstleistungen)

#### Verkehrsflächen

Straße, Weg, Platz ... Straße (unbebaute Flächen, die nach allgemeiner Auffassung als Straße zu bezeichnen sind; hierzu gehören auch die mit der Straße in unmittelbarer Verbindung stehenden Geh- und Radwege), Weg (unbebaute Flächen, die nach allgemeiner Auffassung als Weg zu bezeichnen sind) und Platz (unbebaute Flächen, die vorherrschend zum Abstellen von Fahrzeugen, Abhalten von Märkten oder Durchführen von Veranstaltungen dienen)

Sonstige Verkehrsfläche ... hierzu zählen z.B. Bahngelände, Flugplätze, ungenutzte Verkehrsflächen, Verkehrsbegeleitflächen

\* zitiert nach <https://www-genesis.destatis.de> am 15.05.2011



## Einführung

Der Markt Regenstauf weist eine Fläche von rund 10.378,5 Hektar auf. Damit ist die Marktgemeinde die größte Kommune des Landkreises Regensburg.

Zum Markt Regenstauf gehören zahlreiche größere und kleinere Ortsteile, die über das gesamte Gemeindegebiet verteilt sind. Das heutige Marktgemeindegebiet entstand im Jahr 1978 im Rahmen der Gebietsreform in Bayern. Das damalige Gemeindegebiet wurde um die selbstständigen Gemeinden Diesenbach, Steinsberg, Eitlbrunn, Ramspau, Karlstein, Heilinghausen sowie Hirschling erweitert.<sup>57</sup> Mit der Eingliederung der Gemeinden kommt der Markt Regenstauf heute auf 87<sup>58</sup> größere und kleinere Ortsteile. Im Anhang befindet sich eine Aufstellung aller im Markt Regenstauf vorkommender Ortsteile.

Neben dem Hauptort Regenstauf weisen heute z.B. noch die Ortsteile Steinsberg, Diesenbach, Eitlbrunn, Loch, Ramspau, Kleinramspau, Karlstein, Heilinghausen sowie Hirschling größere Siedlungsstrukturen auf.

Die Ortsteile Regenstauf und Diesenbach sind aufgrund ihrer räumlichen Nähe, trotz der Trennung durch die Bahnlinie funktional verbunden. Dies ist nicht nur heute so, sondern bereits vor der Zusammenlegung der beiden Gemeinden gab es funktionale und soziale Verbindungen.<sup>59</sup>

## Darstellung anhand der amtlichen Daten der Bundes- und Landesstatistik

Tabelle 11 – Darstellung der bisherigen baulichen Entwicklung (1992 – 2010)

Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

\* Berechnung: Gebäude- und Freiflächen = Wohnen + Gewerbe / Industrie + Sonstige

\*\* Berechnung: Verkehrsfläche = Straße, Weg, Platz + sonstige Verkehrsfläche

		1996	2000	2004	2008	2009	2010
<b>Gesamtfläche</b>	ha	9956,6	9956,6	9956,6	9956,6	10378,5	10378,5
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Gebäude- und Freiflächen*</b>	ha	497,4	534,6	558,8	561,1	565,7	571,3
	%	5,0	5,4	5,6	5,6	5,5	5,5
<b>Wohnen</b>	ha	244,3	259,8	274,4	289,1	291,8	295,6
	%	2,5	2,6	2,8	2,9	2,8	2,8
<b>Gewerbe / Industrie</b>	ha	31,3	43,0	43,0	42,9	43,3	43,1
	%	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
<b>Sonstige</b>	ha	221,8	231,8	241,3	229,0	230,6	232,6
	%	2,2	2,3	2,4	2,3	2,2	2,2
<b>Verkehrsfläche**</b>	ha	398,4	404,3	409,4	422,8	434,7	434,7
	%	4,0	4,1	4,1	4,2	4,2	4,2
<b>Straße, Weg, Platz</b>	ha	386,3	392,0	397,1	402,2	414,1	414,1
	%	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Sonstige Verkehrsfläche</b>	ha	12,1	12,2	12,3	20,6	20,6	20,6
	%	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2

57 [www.regenstauf.de](http://www.regenstauf.de) am 09.02.2012

58 [www.bayerische-landesbibliothek-online.de](http://www.bayerische-landesbibliothek-online.de) am 09.02.2011

59 <http://www.ff-diesenbach.de> am 09.02.2011



Der Markt Regenstauf weist zum 31.12.2010 eine Fläche von 10.378,5 Hektar auf. Die Tabelle 11 zeigt die Entwicklung der Flächen im Markt Regenstauf unterteilt nach Gebäude- und Freiflächen sowie der Verkehrsfläche. Gut zu erkennen ist dabei, dass in den letzten 14 Jahren die absoluten Flächen kontinuierlich angestiegen sind, was auf eine gewisse Bautätigkeit schließen lässt, auch wenn sich die flächenmäßigen Anteile nur begrenzt erhöht haben. Vor allem im Bereich der Gebäude- und Freiflächen ist die Fläche zwischen 1996 und 2010 um 73,9 Hektar von 497,4 Hektar auf 571,3 Hektar angewachsen. Wobei der höchste Flächenzuwachs im Bereich der Wohnflächen mit 51,3 Hektar liegt. Die Verkehrsfläche hat im selben Zeitraum um 36,3 Hektar von 398,4 Hektar auf 434,7 Hektar zugenommen.

Im Jahr 2010 verzeichnete der Markt Regenstauf eine Fläche von 571,3 Hektar im Bereich der Gebäude- und Freiflächen. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtfläche von 5,5 Prozent. Auffällig ist, dass die Verkehrsfläche mit 4,2 Prozent und 434,7 Hektar nicht wesentlich kleiner erscheint als die der Gebäude- und Freiflächen.

Eine Gesamtübersicht zur baulichen Entwicklung in den vergangenen 16 Jahren, im Vergleich zum Freistaat Bayern, dem Regierungsbezirk Oberpfalz sowie dem Landkreis Regenstauf, zeigt die Abbildung 33. In diesem Zeitraum nahmen die Gebäude- und Freiflächen des Marktes Regenstauf von 5,0 Prozent auf 5,5 Prozent zu. Dabei sind die tatsächlichen Nutzungen hinsichtlich Wohnen, Gewerbe / Industrie sowie Sonstige erfasst. Die Verkehrsflächen wurden nicht berücksichtigt. Der Markt Regenstauf liegt hinsichtlich seinem prozentualen Anteil der Gebäude- und Freiflächen gemessen an der gesamten Gemeindefläche im Vergleich mit dem Landkreis Regensburg sowie dem Regierungsbezirk Oberpfalz deutlich höher, wobei sich die Tendenz bis zum Jahr 2010 leicht abschwächt. Liegt der Markt Regenstauf in den ersten Jahren noch über dem Anteil der Gebäude- und Freiflächen des Freistaates Bayern, so zeigt sich ab 2008 eine Trendwende und die Besiedelung bzw. Bebauung gemessen an der Fläche steigt im Freistaat Bayern gegenüber dem Markt Regenstauf mehr an. So verzeichnet der Freistaat Bayern einen Anteil der Gebäude- und Freiflächen von 5,8 Prozent und der Markt Regenstauf von 5,5 Prozent.

Betrachtet man die einzelnen Nutzungen genauer, so ergibt sich ein höherer Anteil der Nutzungen für Wohnen (2,8 Prozent) als für Gewerbe / Industrie (0,4 Prozent). Dabei fällt auf, dass der Anteil der erfassten Nutzungen für Wohnen im gesamten Marktgemeindegebiet von 2,5 Prozent im Jahr 1996 auf 2,8 Prozent im Jahr 2010 gewachsen ist. Wobei der Anteil gegenüber dem Jahr 2008 mit 2,9 Prozent leicht rückläufig war.

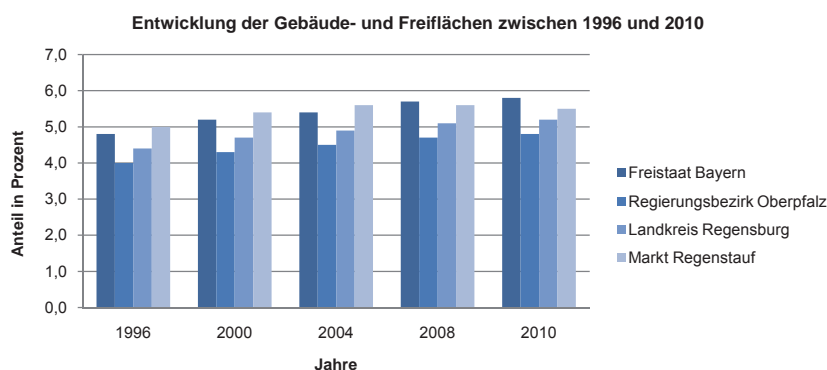


Abbildung 33 – Entwicklung der Gebäude- und Freiflächen zwischen 1996 und 2010  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S



Insgesamt entspricht dies jedoch einer Zunahme der Fläche um 51,3 Hektar. Im gleichen Zeitraum (1996 – 2010) nahm die Gebäude- und Freifläche für Industrie und Gewerbe um nur 11,8 Hektar zu. Dabei ist zu berücksichtigen, dass fast die gesamte Zunahme der Flächen für Gewerbe und Industrie zwischen den Jahren 1996 und 2000 erfolgte (11,7 Hektar) und die sich daran anschließenden Jahre kaum einen Zuwachs in dem Bereich zeigten, auch wenn im Flächennutzungsplan des Marktes Regenstauf große Flächen für zusätzliches Gewerbe ausgewiesen sind.

Ein Vergleich des Marktes Regenstauf mit dem Freistaat Bayern, Regierungsbezirk Oberpfalz und Landkreis Regensburg zeigt, dass der Markt Regenstauf anteilmäßig einen höheren Flächenanteil beim Wohnen aufweist als die anderen Raumeinheiten. In der Abbildung 34 ist jedoch gut zu erkennen, dass sich die Anteile zum Jahr 2010 hin immer mehr angleichen. Dies betrifft den Freistaat Bayern und den Landkreis Regensburg, die jeweils einen Flächenanteil im Bereich Wohnen von 2,7 Prozent aufweisen.

Bei den Gebäude- und Freiflächen im Bereich Gewerbe / Industrie liegt der Markt Regenstauf (0,4 Prozent) hinter dem Anteil des Freistaates Bayern (0,6 Prozent) sowie dem Regierungsbezirk Oberpfalz (0,5 Prozent). Nur gegenüber dem Landkreis Regensburg (0,3 Prozent) verzeichnet der Markt Regenstauf im Jahr 2010 einen flächenmäßig höheren Anteil an den Gebäude- und Freiflächen im Bereiche Gewerbe / Industrie.

Die Abbildung 36 zeigt die Entwicklung der sonstigen Gebäude- und Freiflächen. Dabei zeigt sich zunächst ein Wachstum des Anteils von 2,2 Prozent im Jahr 1996 auf

Abbildung 34 – Entwicklung der Gebäude- und Freiflächen - Wohnen zwischen 1996 und 2010  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

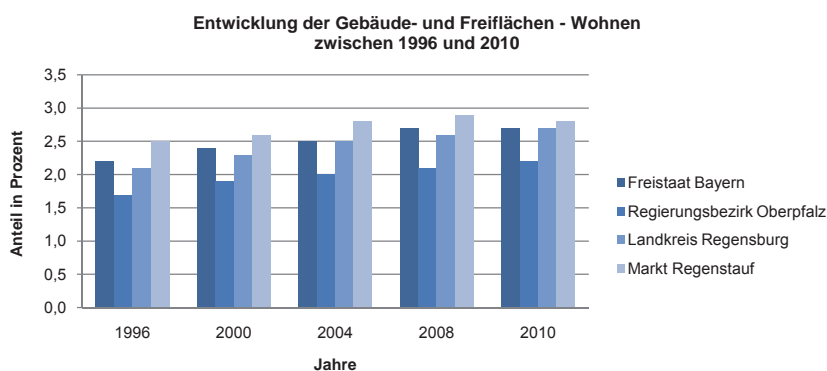
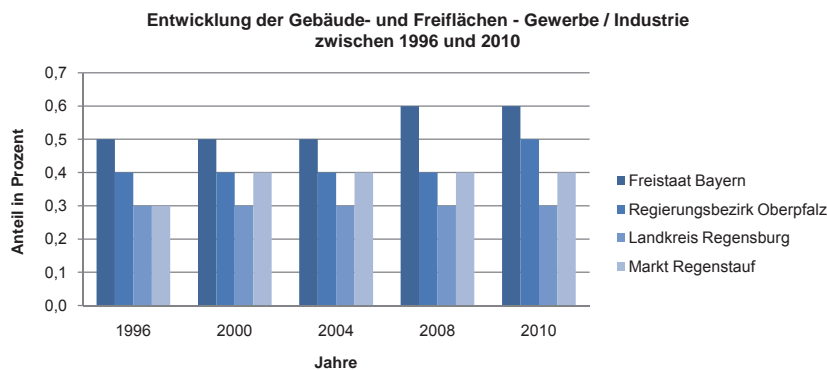


Abbildung 35 – Entwicklung der Gebäude- und Freiflächen – Gewerbe / Industrie zwischen 1996 und 2010  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S





2,4 Prozent im Jahr 2004. Dies entspricht einem realen Zuwachs von 19,5 Hektar. In den anschließenden Jahren bis 2010 ist der Anteil jedoch wieder auf 2,2 Prozent gesunken. Damit ist die Fläche von 241,3 Hektar im Jahr 2004 auf 232,6 Hektar im Jahr 2010 zurückgegangen.

Ein Blick auf die Entwicklung der Verkehrsflächen zeigt, dass hier ebenfalls eine Zunahme des Anteils der Flächen zwischen 1996 und 2010 stattgefunden hat. Der Anteil stieg dabei von 4,0 Prozent auf 4,2 Prozent an. Dies entspricht einem realen Flächenzuwachs von 36,3 Hektar. Dieser Anteil fällt v.a. auf Straßen, Wege und Plätze. Die erfassten sonstigen Verkehrsanlagen nehmen an der gesamten Verkehrsfläche einen eher geringen Anteil ein.

Gegenüber dem Freistaat Bayern, dem Regierungsbezirk Oberpfalz sowie dem Landkreis Regensburg weist der Markt Regenstein einen geringeren Anteil der Verkehrsflächen auf. Wobei sich der Abstand der Anteile zwischen 1996 bis 2010 immer weiter vergrößert hat (vgl. Abbildung 37).

Um eine bessere Vergleichbarkeit der Werte erzielen zu können, sind in der Tabelle 2 die realen Flächen sowie Anteile der fünf vergleichbaren Kommunen dargestellt. In Relation zum Durchschnittswert von 9,9 Prozent hinsichtlich der Gebäude- und Freiflächen gemessen an der Gesamtfläche der Vergleichskommunen liegt der Anteil der Gebäude- und Freiflächen des Marktes Regenstein mit 5,5 Prozent deutlich darunter. Bis auf die Stadt Burglengenfeld, die einen ähnlich niedrigen Anteil aufweist, verzeichnen die anderen Vergleichskommunen im Jahr 2010 deutlich höhere Anteile, die zwischen 9,6 Prozent und 13,4 Prozent schwanken.

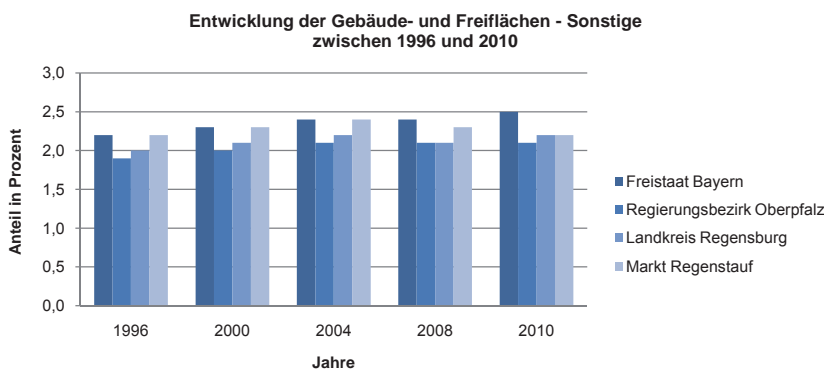


Abbildung 36 – Entwicklung der Gebäude- und Freiflächen – Sonstige zwischen 1996 und 2010  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

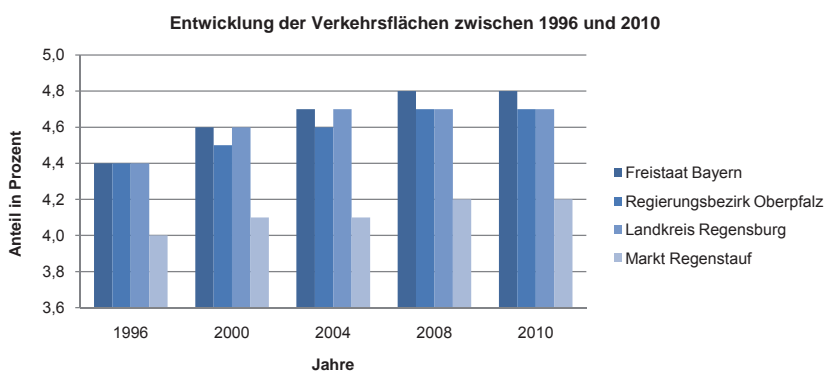


Abbildung 37 – Entwicklung der Verkehrsflächen zwischen 1996 und 2010  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S



Der Vergleich zeigt ferner, dass der Markt Regenstauf ebenfalls im Vergleich mit den Gebäude- und Freiflächen des Bereiches Wohnen mit 2,8 Prozent im Jahr 2010 neben der Stadt Burglengelfeld im unteren Bereich liegt. Der Mittelwert der Vergleichskommunen liegt demgegenüber bei 6,2 Prozent.

Tabelle 12 – Darstellung der Flächenanteile im Markt Regenstauf sowie den Vergleichskommunen (2010)  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

\* Berechnung: Gebäude- und Freiflächen = Wohnen + Gewerbe / Industrie + Sonstige

\*\* Berechnung: Verkehrsfläche = Straße, Weg, Platz + sonstige Verkehrsfläche

In der Tabelle 12 ist der Anteil der Gebäude- und Freiflächen im Bereich Gewerbe / Industrie dargestellt. Wie bei den Flächen für Wohnen liegt auch hier der Markt Regenstauf mit 0,4 Prozent unter dem Mittelwert der Vergleichskommunen, wobei der Anteil des Marktes Regenstauf noch vor dem Anteil der Gemeinde Burgthann (0,3 Prozent) sowie des Marktes Lappersdorf (0,3 Prozent) liegt. Die anderen Vergleichskommunen weisen eine Spannweite zwischen 0,6 Prozent sowie 0,9 Prozent auf.

Bei der Betrachtung der sonstigen Gebäude- und Freiflächen zeigt sich ein ähnliches Bild, wie bei den Flächen für Wohnen. Auch hier liegt der Anteil des Marktes Regenstauf mit 2,2 Prozent unter dem Mittelwert der Vergleichskommunen von 3,2 Prozent. Nur die Stadt Burglengelfeld verzeichnet in diesem Bereich mit 1,9 Prozent einen geringeren Anteil als der Markt Regenstauf.

In der Tabelle 13 ist das Verhältnis von den erfassten Gebäude- und Freiflächen für Wohnen, Gewerbe / Industrie sowie Sonstige in der Relation des Marktes Regenstauf zu den fünf Vergleichskommunen dargestellt. Es ist gut zu erkennen, dass im Markt Regenstauf sowie in allen anderen Vergleichskommunen der Anteil der flächenmäßig erfassten Gebäude- und Freiflächen im Bereich Wohnen die am stärksten vertretene Nutzungsart ist. Im Vergleich des Verhältnisses der Gebäude- und Freiflächen der Nutzungsarten Wohnen, Gewerbe / Industrie und Sonstige zeigt der Markt Regenstauf bei der Nutzung Gewerbe / Industrie sowie bei den Sonstigen einen deutlich hö-

		Markt Regenstauf	Stadt Burglengelfeld	Gem. Burgthann	Markt Eckental	Markt Lappersdorf	Markt Mering	Durchschnitt Vergleichskommunen
<b>Gesamtfläche</b>	ha	10378,5	9326,0	3921,1	2975,0	3449,0	2683,0	4470,8
	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Gebäude- und Freiflächen*</b>	ha	571,3	491,8	377,8	398,3	339,4	310,9	383,6
	%	5,5	5,3	9,6	13,4	9,8	11,6	9,9
<b>Wohnen</b>	ha	295,6	249,5	238,1	248,6	238,3	179,6	230,8
	%	2,8	2,7	6,1	8,4	6,9	6,7	6,2
<b>Gewerbe / Industrie</b>	ha	43,1	61,7	10,6	26,9	11,7	24,4	27,1
	%	0,4	0,7	0,3	0,9	0,3	0,9	0,6
<b>Sonstige</b>	ha	232,6	180,6	129,2	122,9	89,4	106,9	125,8
	%	2,2	1,9	3,3	4,1	2,6	4,0	3,2
<b>Verkehrsfläche**</b>	ha	398,4	315,8	208,7	206,1	182,7	164,1	215,5
	%	4,0	3,4	5,3	6,9	5,3	6,1	5,4
<b>Straße, Weg, Platz</b>	ha	4,2	312,4	179,9	196,7	181,5	134,7	201,0
	%	414,1	3,3	4,6	6,6	5,3	5,0	5,0
<b>Sonstige Verkehrsfläche</b>	ha	4,0	3,4	28,8	9,3	1,2	29,4	14,4
	%	20,6	0,0	0,7	0,3	0,0	1,1	0,4





heren Anteil als es den Mittelwerten aus den fünf Vergleichskommunen entspricht. Im Bereich Gewerbe / Industrie weist nur die Stadt Burglengenfeld ein höheres Verhältnis auf, alle anderen Vergleichskommunen liegen unterhalb des Verhältnisses des Marktes Regenstauf. Bei den sonstigen Gebäude- und Freiflächen weist der Markt Regenstauf das höchste Verhältnis mit 1 zu 0,79 auf.

### Darstellung anhand des gültigen Flächennutzungsplanes des Marktes Regenstauf

Der gültige Flächennutzungsplan des Marktes Regenstauf stammt aus dem Jahr 1982, rechtskräftig 30.09.1983, und verfügt über sechs Änderungen:

- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes – 30.06.1992
- 2. Änderung des Flächennutzungsplanes – 29.01.1999
- 3. Änderung des Flächennutzungsplanes – 27.06.2008
- weitere drei Änderungen waren standortbezogen

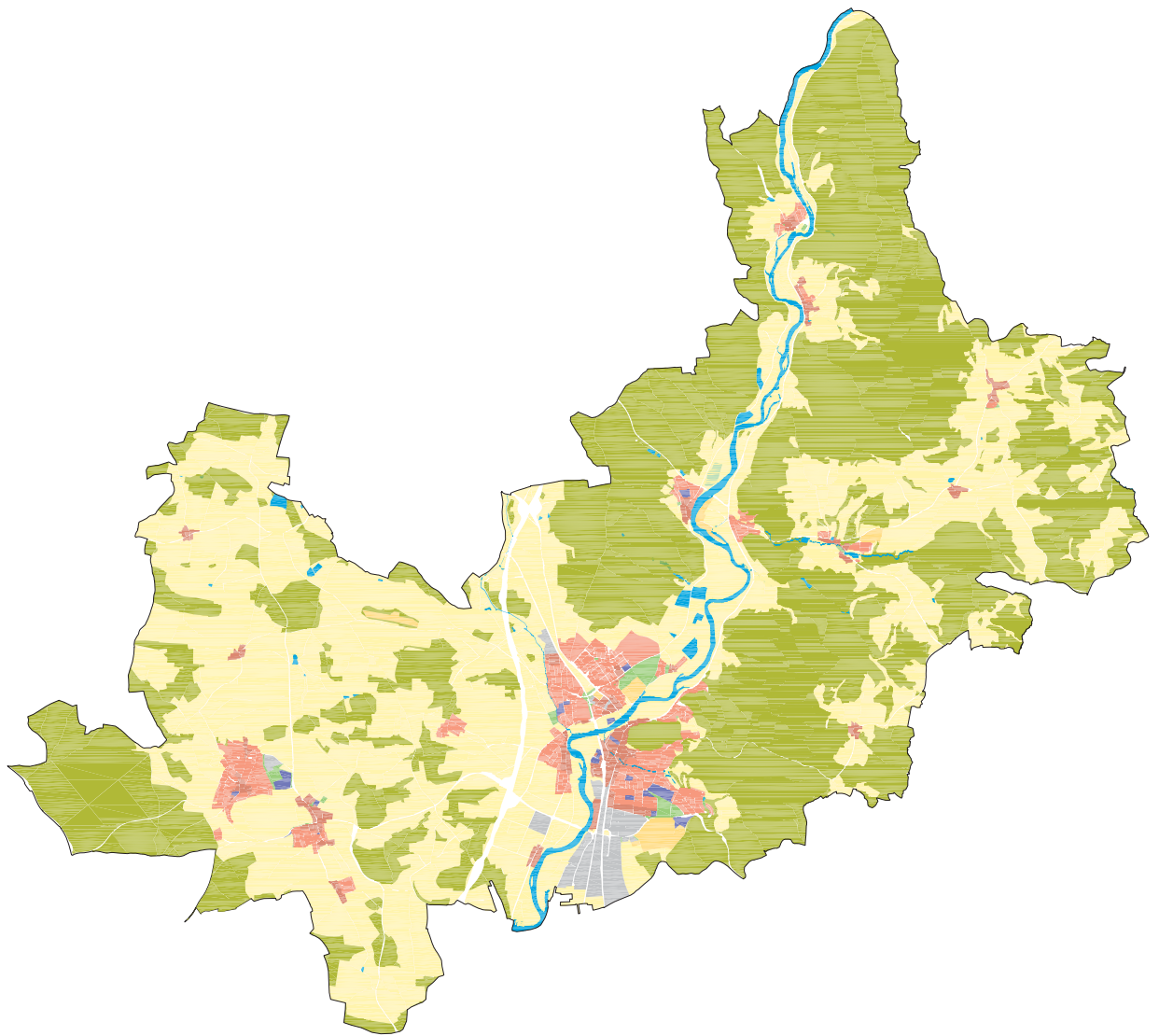
Auf der Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes sowie der digitalen Flurkarte des Marktes Regenstauf konnten die Flächen der einzelnen Nutzungsarten zum derzeitigen Stand ermittelt werden. Nicht berücksichtigt wurden die als Streusiedlungen angegebenen Gebiete, denn diese werden als Fehlplanungen im Rahmen der Siedlungsentwicklung angesehen.<sup>60</sup>

Der Blick auf die Karte 6 zeigt den gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Regenstauf. Gut erkennbar sind die großen Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, die die einzelnen Ortsteile sowie den Hauptort Regenstauf umschließen. In den nachfolgenden Betrachtungen spielen diese jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Das Hauptaugenmerk liegt auf den Flächen, die nach Art ihrer baulichen Nutzung unterschieden werden: Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sondergebiete.

<sup>60</sup> vgl. SBS Planungsgemeinschaft (1987): Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, S. 41

	Gebäude- und Freiflächen (in Hektar)			Rechnerisches Verhältnis Basis = Wohnen I Wert = 100 %
	Wohnen	Gewerbe / Industrie	Sonstige	
Markt Regenstauf	295,6	43,1	232,6	1 : 0,15 : 0,79
Stadt Burglengenfeld	249,5	61,7	180,6	1 : 0,25 : 0,72
Gemeinde Burgthann	238,1	10,6	129,2	1 : 0,04 : 0,54
Markt Eckental	248,6	26,9	122,9	1 : 0,11 : 0,49
Markt Lappersdorf	238,3	11,7	89,4	1 : 0,05 : 0,38
Markt Mering	179,6	24,4	106,9	1 : 0,14 : 0,60
Mittelwert Vergleichs- städte	230,8	27,1	125,8	1 : 0,12 : 0,55

Tabelle 13 – Rechnerisches Verhältnis der Gebäude- und Freiflächen unterteilt nach Nutzungen (2010)  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S



**Karte 6 - Auszug aus dem FNP**

Markt Regenstauf  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



Kartengrundlage / Geobasisdaten  
Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand  
Februar 2012

Grundlage  
Flächennutzungsplan des Marktes Regenstauf  
von 1982 mit 1., 2. und 3. Änderung

Art der baulichen Nutzung

- Wohngebiete  
(Allgemeine und Reine Wohngebiete)
- Mischgebiet  
(Dorf- / Kern- und Mischgebiet)
- Gewerbegebiet  
(Gewerbe- / Industriegebiet)
- Gebiete für den Gemeinbedarf
- Sondergebiet

Weitere Flächendarstellungen

- Wasserflächen und Flächen für die  
Wasserwirtschaft
- Grünflächen  
(Sport- und Spielplatz, Friedhof,  
Badeplatz / Freibad, Zeltplatz,  
öffentliche Grünfläche))
- Forstwirtschaft
- Landwirtschaft



Der Markt Regenstauf verfügt nach dem Flächennutzungsplan über 587 Hektar an Flächen, die nach der jeweiligen Art der baulichen Nutzung bebaut werden können. Ein Blick in die Tabelle 16 zeigt, dass der Markt Regenstauf nach den im Flächennutzungsplan dargestellten bebaubaren Flächen, den größten Anteil, rund die Hälfte der Flächen, im Bereich Wohnen mit 49,1 Prozent aufweist. Dies entspricht einer realen Fläche von 288,4 Hektar. Wird noch der Bereich der Mischnutzung hinzugezählt, in dem ebenfalls ein Großteil der Gebäude für Wohnen geeignet ist bzw. auch genutzt wird, so ergibt sich eine Fläche von 406,8 Hektar, die für Wohnzwecke geeignet ist. Das bedeutet, dass rund 70 Prozent der Flächen, die nach dem Flächennutzungsplan bebaut werden dürfen, zum Wohnen genutzt werden können.

Neben den beiden Kategorien Wohnen und Mischnutzung sind im Flächennutzungsplan ebenfalls Bereiche für Gewerbe, Gemeinbedarf sowie Sondernutzung dargestellt. Während die Flächen für Gewerbe mit 18,3 Prozent einen noch eindeutigen Flächenanteil ausmachen, weisen die Flächen für Gemeinbedarf (4,5 Prozent) sowie Sondernutzung (7,9 Prozent) recht geringe Anteile auf.

Die Betrachtung des Hauptortes Regenstauf zeigt, dass sich das Verhältnis der einzelnen Flächen untereinander leicht abweichend wie in der gesamten Marktgemeinde Regenstauf verhalten. Den größten Anteil bildet, wie bereits im Markt Regenstauf, die Wohnnutzung mit 36,1 Prozent. In realen Zahlen ausgedrückt, bedeutet dies eine Fläche von rund 105,9 Hektar. Darüber hinaus gibt es die Flächen mit Mischnutzung, die 15,6 Prozent der gesamten Flächen ausmachen. Dies entspricht wiederum einer Fläche von rund 45,9 Hektar. Demgegenüber steht der relativ hohe Anteil der Gewerbeflächen mit 31,2 Prozent und einer Fläche von 91,5 Hektar. Damit ist dieser fast doppelt so hoch wie im gesamten Markt Regenstauf. Das bedeutet, dass ein Großteil der Flächen für Gewerbe dem Hauptort Regenstauf zugeordnet werden können.

Während im Hauptort Regenstauf der Anteil der Flächen für Wohnen eher niedriger ist, so sind im Flächennutzungsplan in einigen Ortsteilen, wie z.B. Kleinramspau, Forstberg sowie Preßgrund nur Wohnflächen dargestellt. Einen recht hohen Flächenanteil im Bereich Wohnen weisen ebenfalls noch die Ortsteile Diesenbach (81,8 Prozent), Steinsberg (74,5 Prozent), Wöhrhof (78,8 Prozent) sowie Hirschling (61,1 Prozent) auf.

Wie bei den Wohnflächen weisen auch einige Ortsteile nur Mischgebietsflächen auf. Dazu zählen z.B. Schönleiten, Buchenlohe, Kirchberg sowie Schneitweg. Den prozentual höchsten Flächenanteil an Mischflächen weisen die Ortsteile Grafenwinn (86,6 Prozent) sowie Eitlbrunn (54,3 Prozent) auf. In diesen beiden Ortsteilen überwiegt jeweils die im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsfläche gegenüber der Wohnfläche.

Die Betrachtung der Gewerbegebietsflächen zeigt, dass nicht in allen Ortsteilen Flächen für eine Gewerbeansiedlung dargestellt sind. Derzeit gibt es nur im Hauptort sowie in den Ortsteilen Diesenbach, Steinsberg sowie Edlhausen Flächen für Gewerbe. Insgesamt weisen diese Ortsteile mit dem Hauptort zusammen 107,6 Hektar auf. Die höchste Verfügbarkeit an Flächen dieser Nutzungskategorie sind mit 91,5 Hektar im Hauptort Regenstauf zu finden. Darüber hinaus verfügen Edlhausen noch über 7,3 Hektar, Diesenbach über 4,9 Hektar sowie Steinsberg über 3,9 Hektar Gewerbeflächen.



### Freiflächen mit Potenzialen

Im Zuge der Untersuchung des Marktes Regenstau erfolgte ein Abgleich der nicht bebauten Flächen der digitalen Flurkarte mit den Flächen des Flächennutzungsplanes des Marktes Regenstau. Darüber hinaus wurden die Daten mittels einer vor Ort Erhebung (29./30. November 2011) überprüft, so dass festgestellt werden konnte, dass bereits einige Flächen bebaut sind bzw. aktuell bebaut werden.

Tabelle 14 – Flächengrößen sowie -anteile nach dem Flächennutzungsplan des Marktes Regenstau  
Quelle – Digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung; Flächennutzungsplan des Marktes Regenstau; bearbeitet D I S

Hinweis: Der Flächenanteil in Prozent ergibt sich aus dem Verhältnis der jeweiligen Flächennutzung zur gesamten, nach dem Flächennutzungsplan dargestellten, bebaubaren Flächen des jeweiligen Ortsteiles.

Die nicht bebauten Flächen wurden zur besseren Einschätzung der Situation vor Ort in zwei Kategorien unterteilt:

- bebaubar
- mittelbar bebaubar

Die Flächen, die der Kategorie bebaubar zugeordnet werden, können sofort<sup>61</sup> bebaut werden. Zu beachten ist jedoch, dass keine Untersuchung der Eigentumsverhältnisse

<sup>61</sup> Hinweis: Berücksichtigung der Abhängigkeit der Grundstücksverfügbarkeit und Erschließung

	Wohnen		Mischnutzung		Gewerbe		Gemeinbedarf		Sondernutzung		nach FNP bebaubare Fläche	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
<b>Gemeinde</b>												
Markt Regenstau	288,4	49,1	118,4	20,2	107,6	18,3	26,5	4,5	46,1	7,9	587,0	100,0
<b>Ortsteile</b>												
Regenstau	105,9	36,1	45,9	15,6	91,5	31,2	15,3	5,2	35,0	11,9	293,6	100,0
Diesenbach	76,6	81,8	9,2	9,9	4,9	5,2	2,9	3,1	0,0	0,0	93,7	100,0
Steinsberg	46,5	74,5	6,3	10,1	3,9	6,2	5,8	9,3	0,0	0,0	62,4	100,0
Schönleiten	0,0	0,0	2,9	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	100,0
Buchenlohe	0,0	0,0	3,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	100,0
Hirschling	4,8	61,1	3,1	38,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,9	100,0
Heilinghausen	2,3	28,2	5,8	71,	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,0	100,0
Grafenwinn	0,9	13,2	5,6	86,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,5	100,0
Kirchberg	0,0	0,0	3,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	100,0
Ramspau	8,3	40,0	4,5	21,9	0,0	0,0	1,6	7,8	6,3	30,4	20,8	100,0
Kleinramspau	10,1	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,1	100,0
Karlstein	5,0	35,4	4,3	30,2	0,0	0,0	0,0	0,0	4,9	34,4	14,1	100,0
Schneitweg	0,0	0,0	2,7	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,7	100,0
Wöhrhof	3,7	78,8	1,0	21,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,6	100,0
Preßgrund	8,2	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,2	100,0
Edelhausen	0,0	0,0	4,1	36,2	7,3	63,8	0,0	0,0	0,0	0,0	11,4	100,0
Loch	4,1	53,4	3,5	46,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,6	100,0
Eitlbrunn	10,5	42,4	13,4	54,3	0,0	0,0	0,8	3,3	0,0	0,0	24,7	100,0
Forstberg	1,7	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	100,0



vorhanden ist und sich die Untersuchung deshalb auf den Grundstückszuschnitt, die Grundstücksgröße bzw. die vor Ort erkennbare Verwendung des Grundstücks bezieht. Die Kategorie mittelbar bebaubar bedeutet, dass die Flächen derzeit mindergenutzt sind, wie z.B. in Form einer Gartennutzung oder dass die Flurstücke nur durch eine Zusammenlegung von mehreren Flurstücken zu einem Grundstück bebaubar sind. Darüber hinaus können noch erschließungstechnische Probleme bestehen wie z.B. bei Grundstücken in zweiter Reihe. Aus diesem Grund sind die Flächen erst zu einem späteren Zeitpunkt bebaubar und haben den Kategorienamen mittelbar bebaubar.

Infolge der Erhebungen konnte festgestellt werden, dass in der gesamten Marktgemeinde Regenstau rund 124,2 Hektar Grundstücksfläche nicht bebaut sind. Davon sind 119,0 Hektar sofort<sup>62</sup> bebaubar und 5,2 Hektar mittelbar bebaubar. Das bedeutet, dass es im Markt Regenstau ein großes Flächenpotenzial gibt, welches sofort<sup>63</sup> bebaut werden könnte. Die Tabelle 14 zeigt die Verteilung der bebaubaren Flächen unterteilt nach den Nutzungen. Gut zu erkennen ist, dass der weitaus größte Anteil mit 80,6 Hektar bei den Wohnflächen liegt. Darüber hinaus sind rund 33,8 Hektar bei den Gewerbeflächen noch nicht bebaut und 7,7 Hektar bei den Mischgebietsflächen. Das bedeutet, dass im Markt Regenstau ein größeres Potential zur Nachverdichtung der derzeit leer bzw. mindergenutzten Grundstücke besteht.

Während im Hauptort Regenstau insgesamt noch 50,1 Hektar zur Bebauung nach den unterschiedlichen Nutzungen zur Verfügung stehen, weisen alle Ortsteile zusammen ein Flächenpotenzial von 74,1 Hektar auf. Die größten Ortsteile Diesenbach und Steinsberg weisen jeweils mit 38,6 und 19,4 Hektar die größten Flächenpotenziale auf. Dabei liegt das Potenzial vor allem bei den Wohnflächen, die den weitaus größten Flächenanteil (51,8 Hektar) ausmachen. Demgegenüber überwiegt das Flächenpotenzial im Hauptort Regenstau vor allem bei den gewerblichen Flächen (Wohnen: 16,3 Hektar | Gewerbe: 28,4 Hektar). In den anderen Ortsteilen überwiegen jeweils die Wohn- und Mischflächen gegenüber den Gewerbeflächen.

In vielen Ortsteilen sind nur Flächenpotenziale im Bereich Wohnen und Mischnutzung vorhanden. Nur die größeren Ortsteile wie Steinsberg, Diesenbach sowie Eitlbrunn verfügen darüber hinaus über Flächenpotenziale im Bereich Gewerbe bzw. Gemeinbedarf (Tabelle 14).

### 3.3 Einschätzung Wohnungsbestand, Eigenheimbau, Wohnungsleerstand

Die Tabelle 15 zeigt die Entwicklung der Wohnflächen des Marktes Regenstau im Vergleich zum Landkreis Regensburg, dem Regierungsbezirk Oberpfalz, dem Freistaat Bayern sowie zur Bundesrepublik Deutschland. Die Wohnfläche des Marktes Regenstau lag zum 31.12.2010 bei 45,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner. Gegenüber dem Landkreis Regensburg sowie dem Regierungsbezirk Oberpfalz liegt die Wohnfläche je Einwohner unterhalb der durchschnittlichen Werte von 47,14 m<sup>2</sup> (Regierungsbezirk) und 46,83 m<sup>2</sup> (Landkreis). Im Vergleich zum Freistaat Bayern ist der Markt Regenstau wiederum besser gestellt, denn der Freistaat Bayern verfügt nur über eine Wohnflächengröße je Einwohner von 44,86 m<sup>2</sup>.

62 Hinweis: Berücksichtigung der Abhängigkeit der Grundstücksverfügbarkeit und Erschließung

63 Hinweis: Berücksichtigung der Abhängigkeit der Grundstücksverfügbarkeit und Erschließung



Gebiet / Bereich	Einwohner	Wohnungen insgesamt	Wohnungen je 1.000 EW	Wohnfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Whg. in m <sup>2</sup>	Wohnfläche je EW in m <sup>2</sup>
<b>Bundesrepublik Deutschland</b>						
31.12.1987	61.020.474					
31.12.1990	79.753.227					
31.12.1995	81.817.499	35.266.623	431,0	2.944.812.000	83,5	36,0
31.12.2000	82.259.540	37.629.526	457,4	3.179.728.000	84,5	38,7
31.12.2005	82.437.995	38.772.437	470,3	3.326.849.000	85,8	40,4
31.12.2010	81.751.602	39.523.052	483,5	3.426.896.000	86,7	41,9
<b>Freistaat Bayern</b>						
31.12.1987	10.949.700	4.586.790	418,9	411.091.342	89,6	37,5
31.12.1990	11.448.823	4.752.471	415,1	427.730.651	90,0	37,4
31.12.1995	11.993.484	5.200.208	433,6	469.700.821	90,3	39,2
31.12.2000	12.230.255	5.577.859	456,1	509.143.698	91,3	41,6
31.12.2005	12.468.726	5.837.093	468,1	539.704.087	92,5	43,3
31.12.2010	12.538.696	6.027.400	480,7	562.423.390	93,3	44,9
<b>Regierungsbezirk Oberpfalz</b>						
31.12.1987	970.308	380.655	392,3	35.963.471	94,5	37,1
31.12.1990	1.008.999	394.628	391,1	37.474.002	95,0	37,1
31.12.1995	1.054.474	435.218	412,7	41.462.534	95,3	39,3
31.12.2000	1.079.217	472.423	437,7	45.639.295	96,6	42,3
31.12.2005	1.089.543	496.383	455,6	48.574.835	97,9	44,6
31.12.2010	1.081.120	515.558	476,9	50.961.468	98,8	47,1
<b>Landkreis Regensburg</b>						
31.12.1987	145.166	53.384	367,8	5.541.503	103,8	38,2
31.12.1990	153.294	56.548	368,9	5.884.589	104,1	38,4
31.12.1995	166.215	64.470	387,9	6.715.102	104,2	40,4
31.12.2000	176.067	71.318	405,1	7.504.246	105,2	42,6
31.12.2005	182.193	76.028	417,3	8.116.400	106,8	44,5
31.12.2010	183.796	79.731	433,8	8.606.778	107,9	46,8
<b>Markt Regenstauf</b>						
31.12.1987	13.031	4.735	363,4	464.275	98,1	35,6
31.12.1990	13.693	5.060	369,5	491.737	97,2	35,9
31.12.1995	14.729	5.762	391,2	556.098	96,5	37,8
31.12.2000	14.990	6.154	410,5	599.895	97,5	40,0
31.12.2005	15.004	6.526	435,0	644.548	98,8	43,0
31.12.2010	15.124	6.873	454,4	687.225	100,0	45,4

Tabelle 15 – Wohnungen und Wohnflächen in Wohngebäuden

Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Statistisches Bundesamt Deutschland; bearbeitet D I S



Darüber hinaus ist anhand der Tabelle 15 gut die Entwicklung der Größe der Wohnfläche je Einwohner zu erkennen. Der Markt Regenstauf liegt mit der Zunahme um 9,81 m<sup>2</sup> in den letzten 23 Jahren nur knapp hinter dem Flächenzuwachs des Regierungsbezirkes Oberpfalz mit 10,06 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Wohnflächenzuwachs des Freistaates Bayern (7,32 m<sup>2</sup>) sowie des Landkreises Regensburg (8,66 m<sup>2</sup>) weist der Markt Regenstauf eine deutlich höhere Entwicklung auf. Dies zeigt sich auch in der prozentualen Veränderung von 2010 gegenüber 1987. Da liegen, trotz der geringeren Wohnfläche je Einwohner beim Markt Regenstauf, der Regierungsbezirk Oberpfalz sowie der Markt Regenstauf mit einem Plus an rund 27 Prozent gleichauf. Demgegenüber stehen noch der Freistaat Bayern mit einem Zuwachs von 19 Prozent sowie der Landkreis Regensburg mit 23 Prozent.

Damit bei der obigen Betrachtung der ländliche Raum mit erfahrungsgemäß größeren Wohnflächen in der Vergleichsstatistik nicht zu Fehlinterpretationen führt, soll ergänzend für den Stichtag 2010 auch die Relation zu den Vergleichskommunen hergestellt werden. Aus dem Vergleich des Marktes Regenstauf mit dem Mittelwert aus den fünf Vergleichskommunen ist ersichtlich, dass der Markt Regenstauf unter der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner liegt, obwohl der Markt Mering sowie die Stadt Burglengenfeld sogar unterhalb der Wohnfläche je Einwohner des Marktes Regenstauf liegen.

Die Betrachtung der Wohnungen je 1.000 Einwohner zeigt, dass der Markt Regenstauf fast den Durchschnittswert der Vergleichskommunen von 454,70 Wohnungen je 1.000 Einwohner erreicht. Der Markt Regenstauf liegt mit 454,44 Wohnungen je 1.000 Einwohner vor der Anzahl des Marktes Lappersdorf, der Stadt Burglengenfeld sowie der Gemeinde Burgthann. Damit verfügt der Markt Regenstauf gegenüber diesen Vergleichskommunen über eine geringere Belegung der Wohnungen. Gegenüber dem Landkreis Regensburg zeigt der Markt Regenstauf wiederum eine höhere Belegung der Wohnungen, jedoch im Vergleich mit dem Freistaat Bayern sowie dem Regierungsbezirk Oberpfalz liegt der Markt Regenstauf darunter (vgl. Tabelle 16).

Gebiet / Bereich	Einwohner	Wohnungen insgesamt	Wohnungen je 1000 EW	Wohnfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	Wohnfläche je EW in m <sup>2</sup>
Markt Regenstauf	15.124	6.873	454,44	687.225	99,99	45,44
Markt Lappersdorf	13.228	5.998	453,43	617.773	103,00	46,70
Markt Mering	13.469	6.159	457,27	602.556	97,83	44,74
Stadt Burglengenfeld	12.355	5.550	449,21	546.270	98,43	44,22
Gemeinde Burgthann	11.216	4.976	443,65	528.086	106,13	47,08
Markt Eckental	14.047	6.605	470,21	678.245	102,69	48,28
Durchschnittswert			454,70		101,35	46,08

Tabelle 16 – Wohnungen und Wohnflächen in Wohngebäuden nach den Vergleichskommunen

Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Statistisches Bundesamt Deutschland; bearbeitet D I S

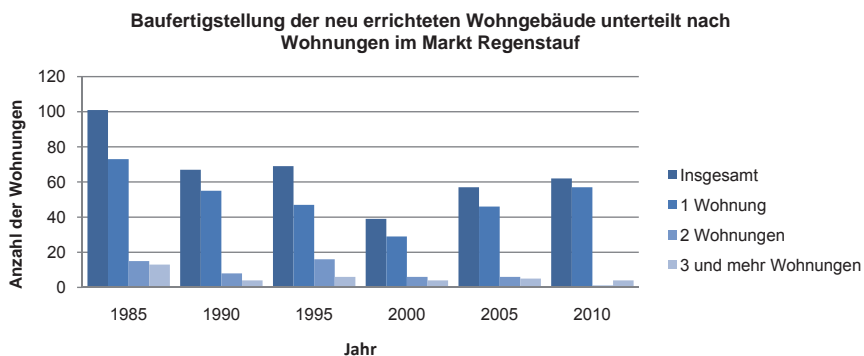


### Darstellung der Baufertigstellung

Im Jahr 2010 gab es 62 Baufertigstellungen von Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden. Davon sind 57 Wohngebäude mit einer Wohnung. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von rund 92 Prozent. Das wiederum bedeutet, dass 2010 vorrangig Einfamilien- und Reihenhäuser errichtet wurden. Die Abbildung 38 stellt darüber hinaus die Entwicklung der Baufertigstellung von neu errichteten Wohngebäuden dar. Diese unterlag in den letzten 25 Jahren Schwankungen, wobei bis 2000 eine eher rückläufige Tendenz vorhanden war und ab 2000 die Zahl der Baufertigstellungen wieder anstieg. Bemerkenswert ist dabei, dass die Wohngebäude mit 2, 3 und mehr Wohnungen immer mehr abgenommen haben. Dies geht zu Lasten des Wunsches nach einem Eigenheim von Familien.

Mit dem rund 92 prozentigen Anteil (Stand 2010) der neu errichteten Gebäude mit einer Wohnung liegt der Markt Regensburg weit vor dem Mittelwert der Vergleichskommunen von 73 Prozent. Darüber hinaus zeigt sich, dass auch im überörtlichen Vergleich der Markt Regensburg eine weitaus höhere Rate bei den Baufertigstellungen von neu errichteten Wohngebäuden mit nur einer Wohnung aufweist, als der Landkreis Regensburg (71 Prozent), der Regierungsbezirk Oberpfalz (72 Prozent) sowie der Freistaat Bayern (67 Prozent).

Abbildung 38 – Baufertigstellung der neu errichteten Wohngebäude unterteilt nach Wohnungen im Markt Regensburg  
 Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S







## 4. Einzelhandel und Versorgung

### 4.1 Standort Regenstein – Strukturdaten

Die nachfolgenden Kennzahlen dienen einer Basiseinschätzung des Standortes Regenstein in den Bereichen Bevölkerung und Ökonomie. Die Darstellung erfolgt jeweils im Vergleich zum Landkreis Regenstein, dem Bundesland Bayern sowie einer bayernweiten Auswahl von elf Kommunen der gleichen Einwohnergrößenklasse Regenstein<sup>64</sup>.

#### Wirtschaftsstruktur

Die Bedeutung des Marktes Regenstein als Wirtschaftsstandort wird vom benachbarten regionalen Wirtschaftszentrum Regenstein beeinflusst: das Arbeitsplatzangebot ist begrenzt, der Pendlersaldo negativ. Dennoch haben sich die Beschäftigtenzahlen in Regenstein in den letzten fünf Jahren merklich positiv entwickelt. Der Wirtschaftsbereich „Handel und Verkehr“ weist einen auffallend hohen Stellenwert auf, was im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden Bayerns bzw. Deutschlands als lokale Besonderheit einzustufen ist. Im Einzelnen stellen sich die wichtigsten Strukturen und Kennziffern wie folgt dar:

- Derzeit verfügt Regenstein über rund 3.890 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Der Beschäftigtenanteil des Wirtschaftsbereiches „Handel und

64 Vergleichskommunen 10.000 bis 20.000 Einwohner: Bobingen, Cham, Eckental, Goldbach, Haar, Hiltpoltstein, Holzkirchen, Hösbach, Neustadt a.d. Donau, Treuchtlingen, Vöhringen.

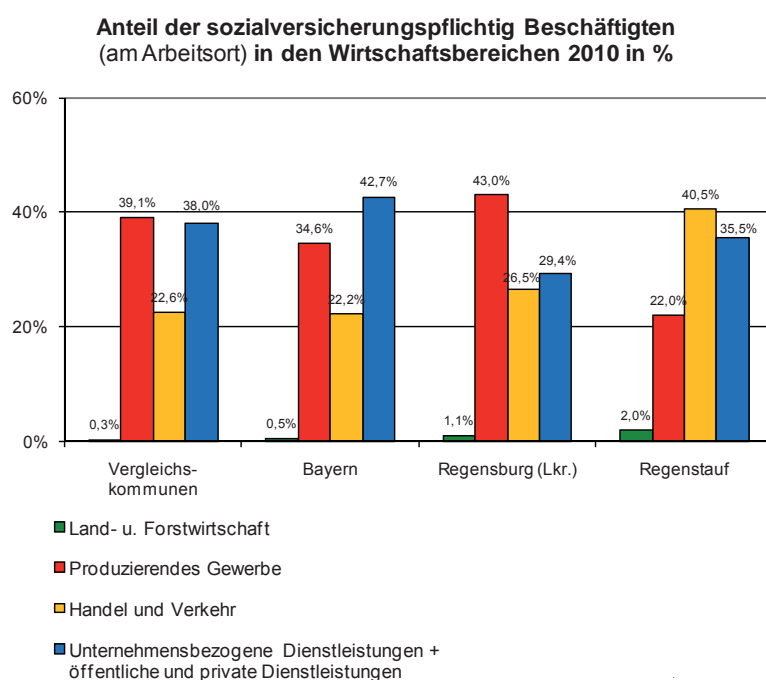


Abbildung 39 - Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in den Wirtschaftsbereichen 2010 in %

Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010; bearbeitet Dr. Heider 2011



Verkehr“ liegt bei 40,5% und ist damit außergewöhnlich hoch. Daneben ist auch der „Sonstige Dienstleistungsbereich (= Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister) relativ stark ausgeprägt (35,5%). Das „Produzierende Gewerbe“ weist einen Beschäftigtenanteil von 22,0% auf und ist somit von eher nachrangiger Bedeutung. Zum Vergleich: Im Landkreis Regensburg nimmt das „Produzierende Gewerbe“ mit 43,0% den höchsten Beschäftigtenanteil ein, „Handel und Verkehr“ sowie die „Sonstigen Dienstleistungen“ folgen mit jeweils knapp unter 30%. In Bayern wie auch in den Vergleichskommunen sind im sekundären und im quartären Sektor hohe Beschäftigtenanteile festzustellen, der Bereich „Handel und Verkehr“ ist eher nachgeordnet.

- Die Beschäftigtendichte als Quotient der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort pro Einwohner liegt in Regensauf teils deutlich unter den Durchschnittswerten der zum Vergleich herangezogenen Gebietskategorien. Der Landkreis Regensburg weist zwar eine nochmals niedrigere Quote auf, in den Vergleichskommunen sowie im bayerischen Landesdurchschnittswert liegt die jeweilige Beschäftigtendichte jedoch sichtlich höher. Insofern ist die Bedeutung Regensaufs als Arbeitsplatzstandort zwar höher als im Landkreis Regensburg, aber durch die Nahlage zu Regensburg begrenzt.

Abbildung 40 - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) / Einwohner 2010

Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010; bearbeitet Dr. Heider 2011

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) / Einwohner 2010

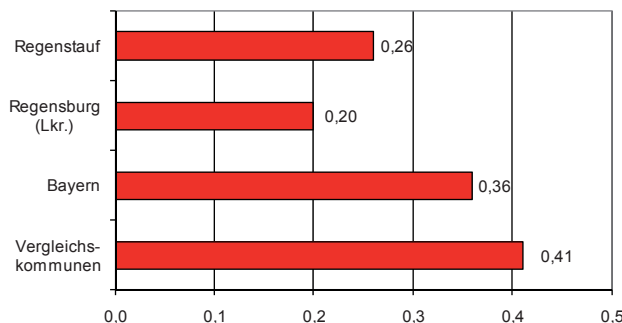
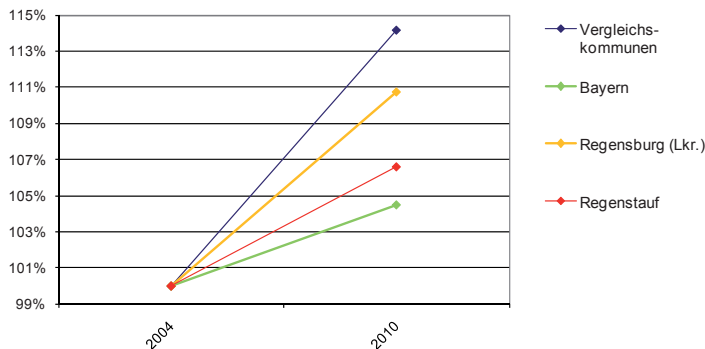


Abbildung 41 - Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten / Einwohner 2004-10

Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010; bearbeitet Dr. Heider 2011

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten / EW 2004-2010 (2004= 100%) (jeweils 30.06.)





- Die eher unterdurchschnittlich ausgeprägte Arbeitsplatzfunktion des Marktes Regenstauf zeigt sich auch bei den Pendlerzahlen. Laut Angaben des Statistischen Landesamtes stehen in Regenstauf 4.356 Auspendlern 2.493 Einpendler gegenüber (jeweils über Gemeindegrenzen). Der Pendlersaldo ist somit deutlich negativ (- 1.863).<sup>65</sup>
- Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Relation zu den Einwohnern ist in Regenstauf – wie auch in allen Vergleichsregionen – zwischen 2004 und 2010 deutlich positiv. Insgesamt sind die Beschäftigtenzahlen durchwegs stärker als die Einwohnerzahlen gestiegen. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass in Regenstauf eine erkennbare Stärkung des Arbeitsplatzangebotes während der letzten sechs Jahre festzustellen ist; diese ist jedoch weniger deutlich als im Landkreis Regensburg und v.a. den Vergleichskommunen ausgefallen.
- Die Arbeitslosenquote ist von 2005 bis 2008 im Freistaat Bayern, dem Regierungsbezirk Oberpfalz und dem Landkreis Regensburg um bis zu 48% gesunken. Zwischen 2008 und 2009 war in Folge der Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise im Rahmen des allgemeinen Trends auch im Landkreis Regensburg ein merklicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Seither geht die Arbeitslosenquote wieder zurück, wenngleich das Niveau von 2008 noch nicht wieder ganz erreicht wurde.  
 Im Markt Regenstauf waren zum Jahresende 2011 insgesamt 209 Personen arbeitslos. 11,5% von diesen waren unter 25 Jahre. Der Anteil der Jugendlichen / jungen Erwachsenen an den Arbeitslosen liegt damit merklich über dem bayerischen Wert von 8,4%. Anders bei den über 50- bis 64-Jährigen; der Anteil dieser Altersklasse an den Arbeitslosen liegt in Regenstauf mit 33,5% leicht unter dem bayerischen Wert von 35,6%.

65 Stand: 30.06.2010.

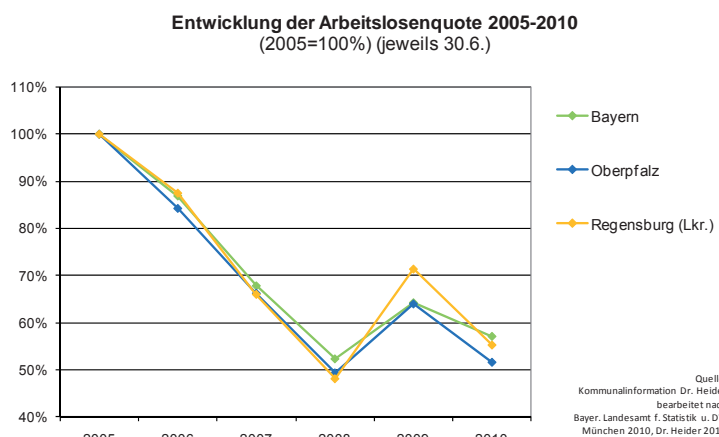


Abbildung 42 - Entwicklung der Arbeitslosenquote 2005 - 2010  
Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010; bearbeitet Dr. Heider 2011

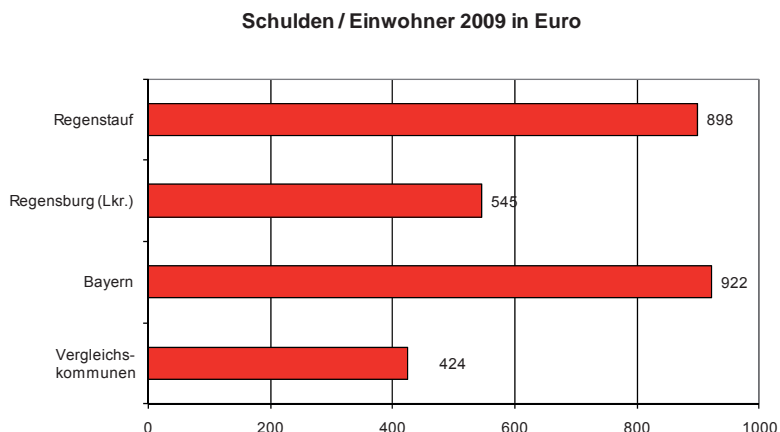


### Sonstige Wirtschaftsindikatoren

Die Höhe der Pro-Kopf-Verschuldung stellt sich folgendermaßen dar: Die Kommunen in Bayern waren 2009<sup>66</sup> durchschnittlich mit 922 Euro pro Einwohner verschuldet. Die Quote Regenstaus liegt mit 898 Euro pro Einwohner nur wenig darunter. Die niedrigste Verschuldungsquote weisen die Vergleichskommunen mit einem Durchschnittswert von 424 Euro pro Einwohner auf. Auch im Landkreis Regensburg liegt diese mit einem Wert von 545 Euro pro Einwohner unter den Werten Regenstaus und Bayerns.

<sup>66</sup> Entsprechende Angaben für 2010 weist das Statistische Landesamt derzeit noch nicht aus.

Abbildung 43 - Schulden / Einwohner 2009 in Euro  
Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010; bearbeitet Dr. Heider 2011





## 4.2 Marktgebiet und Kaufkraft

### Raumsituation und Marktgebiet

Der Markt Regenstauf wird von der Bayerischen Landesplanung als mögliches Mittelzentrum im äußeren Verdichtungsraum von Regensburg definiert. „Mögliche Mittelzentren sollen einzelne Funktionen von Mittelzentren<sup>67</sup>, insbesondere im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen, wahrnehmen.“ [LEP A II 2.1.6 (Z)]. Mögliche Mittelzentren sollen gestärkt und weiter entwickelt werden, sofern dadurch die Funktionsfähigkeit mittelzentraler Einrichtungen in benachbarten zentralen Orten höherer Stufe nicht beeinträchtigt wird. Da Regenstauf unmittelbar zwischen dem südlich gelegenen Oberzentrum Regensburg mit einem vergleichsweise weitläufigen Mittelbereich und dem nördlich gelegenen, gemeinsamen Mittelzentrum Burglengenfeld – Maxhütte-Haidhof – Teublitz liegt, ist die zentralörtliche Versorgungsaufgabe Regenstaufs aus landesplanerischer Sicht weitestgehend auf das eigene Gemeindegebiet beschränkt.<sup>68</sup>

Für die Abgrenzung des Marktgebietes<sup>69</sup> sind die Erreichbarkeit und Attraktivität der für potenzielle Kunden des Untersuchungsraumes als Einkaufsziel in Betracht kommenden Standorte entscheidend. Die Zeit- bzw. Wegedistanzen (auch im Vergleich zu Wettbewerbsstädten) und die vorhandene Einzelhandelsausstattung sind wesentliche Gründe, die die Orientierung zwischen Wohnort und Einkaufsort der Kunden bestimmen. Auch Pendlerverflechtungen spielen eine wichtige Rolle.

Die Abgrenzung des Marktgebietes von Regenstauf erfolgte im Wesentlichen auf folgender Grundlage:

- der vorhandene Einzelhandelsausstattung im gesamten Gemeindegebiet von Regenstauf
- der Einzelhandelsausstattung im Umland / den umliegenden Wettbewerbsstädten
- den Pendlerverflechtungen im Untersuchungsraum
- der Erfassung der Zeit- und Wegedistanzen zwischen Regenstauf und den Wohnorten der potenziellen Verbraucher
- einer Kundenherkunftserfassung verschiedener Einzelhändler in Regenstauf.

Das Marktgebiet von Regenstauf umfasst die Einwohner des Marktes Regenstauf sowie weitere rund 13.940 Einwohner aus den umliegenden Gemeinden Zeitlarn, Holzheim a. Forst, Kallmünz, Wolfsegg und Duggendorf. Auch einzelne der südlich gelegenen, unmittelbar an Regenstauf angrenzenden Ortsteile von Maxhütte-Haidhof werden noch zum Marktgebiet von Regenstauf gezählt. Insgesamt weist das Marktgebiet auf Basis der Zahlen des Bay. Landesamtes f. Statistik und Datenverarbeitung (Stand 31.12.2010) etwa 29.070 Einwohner auf.

67 Mittelzentren sollen – gemäß LEP Bayern 2006 – die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Sie sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen.

68 Der im Regionalplan Regensburg ausgewiesene Nahbereich von Regenstauf beschränkt sich auf das Gemeindegebiet von Regenstauf. Über einen eigenen Mittelbereich verfügt Regenstauf nicht, vielmehr ist der Markt Teil des Mittelbereichs von Regensburg.

69 Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher überwiegend zum Einkauf in die Einzelhandelseinrichtungen eines Ortes – in diesem Fall Regenstauf – orientieren.



Die Einkaufsorientierung der Bewohner der überörtlichen Gemeinden des Marktgebietes nimmt mit wachsender Entfernung von Regenstauf ab und ist zum Teil auf einzelne Sortimente beschränkt, weshalb eine zonale Gliederung des Marktgebietes erfolgt.

Kaufkraftzuflüsse nach Regenstauf von außerhalb des Marktgebietes – v.a. aus den weiteren angrenzenden Gemeinden und z.T. auch aus Regensburg – werden ergänzend in Form von sog. Streuumsätzen berücksichtigt.

### Die Kaufkraft im Marktgebiet

Um die Position und Entwicklungspotenziale des Einzelhandelsstandortes Regenstauf einschätzen zu können, ist die Kenntnis der für den Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft sowie deren Zusammensetzung in den Branchen und Herkunftsräumen eine zentrale Voraussetzung.

Die Kaufkraft im Marktgebiet ist die Summe der relevanten Ausgaben der Einwohner des Marktgebietes im Einzelhandel. Ermittelt wird diese aus der Bevölkerungszahl multipliziert mit den jeweiligen Pro-Kopf-Ausgaben. Die Pro-Kopf-Ausgaben im Marktgebiet wurden auf Basis von durchschnittlichen Ausgabenbeträgen in der Bundesrepublik sowie unter Berücksichtigung der im Marktgebiet vorliegenden Abweichungen vom bundesdeutschen Kaufkraftdurchschnitt ermittelt. Die hierbei vorliegenden Kaufkraftkennziffern der ‚INFAS Marktforschung, 2010‘ weisen für Regenstauf ein unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegendes Kaufkraftniveau aus (Regenstauf: 95,9 / bundesdeutscher Durchschnitt: 100,0). Auch in den Gemeinden des überörtlichen Marktgebietes liegen die Kaufkraftwerte – mit Ausnahme von Zeitlarn (104,4) – unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Die Ermittlung der durchschnittlichen Ausgabenbeträge je Einwohner erfolgte in eigenen Berechnungen und Abgleichungen auf Grundlage vorliegender Zahlenmaterialien des Statistischen Bundesamtes und der INFAS Geomarketing GmbH.

Das Kaufkraftvolumen in Regenstauf und seinem Marktgebiet, das für Ausgaben im Einzelhandel bereitsteht, beträgt aktuell insgesamt etwa 147,9 Mio. €. Hiervon steht für den Lebensmittelsektor mit 54,5 Mio. € (= rund 37% des Kaufkraftpotenziales) der größte Anteil zur Verfügung.

### Kaufkraftorientierung und Kaufkraftbindung des Einzelhandels in Regenstauf

Die Kaufkraftströme in Regenstauf wurden mittels einer sortimentsdifferenzierten Auswertung und Quantifizierung der festgestellten Einkaufsorientierungen sowie Einzelhandelsangebote im Marktgebiet und dessen Umland ermittelt. Die Kaufkraftbindung in Regenstauf, als der Anteil der im Marktgebiet bereitstehenden Kaufkraft, der durch die aus dem Marktgebiet auf Regenstauf gerichteten Ausgaben im Einzelhandel von Regenstauf umgesetzt wird, wurde auf Grundlage der Kaufkraftbewegungen im Marktgebiet sowie der in Regenstauf erzielten Einzelhandelsumsätze berechnet.

- Innerhalb des Marktgebietes weist Regenstauf mit 75,9 Mio. € etwa 51% des gesamten Kaufkraftpotenziales im Marktgebiet auf. Über Regenstauf hinaus, d. h.



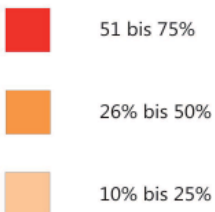
## Das Marktgebiet und die Kaufkraftbindung aus dem Marktgebiet von Regensburg

Abbildung 44 - Das Marktgebiet und die Kaufkraftbindung aus dem Marktgebiet von Regensburg  
 Quelle - Erhebungen und Berechnungen Dr. Heider 2011, Stand 01/2012



### Kaufkraftbindung aus den Marktgebietsgemeinden

(Anteil der vorhandenen Kaufkraft in den Gemeinden, der im Einzelhandel von Regensburg als Umsatz erzielt wird)

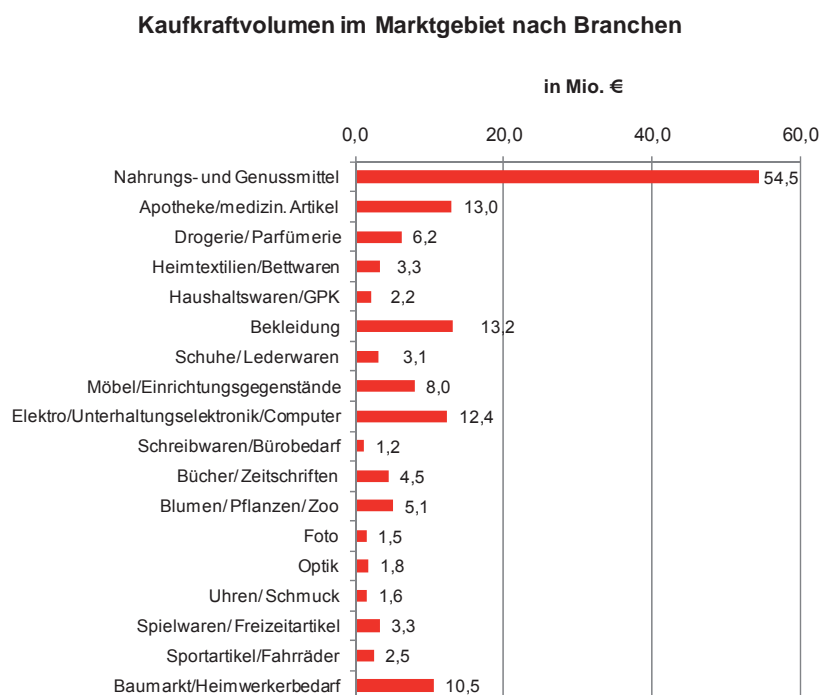




in den überörtlichen Gemeinden bzw. Gemeindeteilen des Marktgebietes, stehen zusammen noch einmal 72,0 Mio. € an Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel bereit.

- Rund 47% der im gesamten Marktgebiet vorhandenen Kaufkraft wird derzeit durch den Regenstauffer Einzelhandel gebunden. Von der nicht gebundenen Kaufkraft aus dem Marktgebiet fließt ein (relativ geringer) Teil in die Gemeinden des Marktgebietes, der größere Teil nach außerhalb des Marktgebietes. Hier ist insbesondere auf die benachbarte Bezirkshauptstadt Regensburg (v.a. Innenstadt, DEZ, Regensburg Arcaden, Fachmarktstandorte), aber z.B. auch auf Burglengenfeld (v.a. Naabtalcenter) zu verweisen.
- Von den 75,9 Mio. € einzelhandelsrelevanter Kaufkraft der Bevölkerung in Regenstauf werden 51,8 Mio. € vor Ort gebunden; dies entspricht einen Anteil von ca. 68%, was durch die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Regensburg als akzeptabler Wert einzustufen ist. 24,1 Mio. € des in Regenstauf vorhandenen Kaufkraftvolumens fließen derzeit – v.a. in Richtung Regensburg – ab.
- Aus den Gemeinden des Marktgebietes außerhalb von Regenstauf werden 17,2 Mio. € bzw. nahezu ein Viertel (24%) der dort vorhandenen Kaufkraft in Regenstauf gebunden.
- Weitere ca. 3,7 Mio. € werden durch Streuumsätze von Pendlern, Touristen und Zufallskunden erzielt.

Abbildung 45 - Kaufkraftvolumen im Marktgebiet nach Branchen  
Quelle - Erhebungen und Berechnungen Dr. Heider 2011







- Insgesamt können in Regensburg demnach Einzelhandelsumsätze von zusammen 72,7 Mio. € generiert werden. Etwas mehr als 70 Prozent der Umsätze des Einzelhandels in Regensburg kommen aus dem Ort selbst, die weiteren Umsätze stammen aus dem überörtlichen Marktgebiet (24% der Umsätze des Regensburger Einzelhandels) beziehungsweise werden durch Streuumsätze aus der Region / durch Zufallskunden (5% des Gesamtumsatzes) generiert. Obwohl rund 30% der Kaufkraft der Bevölkerung aus Regensburg nach außen fließt, wird die hohe Bedeutung der eigenen Bevölkerung für den lokalen Einzelhandel deutlich. Die überörtliche Ausstrahlungskraft ist begrenzt, kann aber durch die bereits angeführten Standortrahmenbedingungen (u.a. Lage, regionale Wettbewerbsstruktur) erklärt werden.
- Die überörtliche Bedeutung des Regensburger Einzelhandels verdeutlichen die unten dargestellten Zentralitätswerte<sup>70</sup> Regensburgs in den Hauptsortimentsgruppen. Bei einer Reihe von Branchen liegt die Zentralität (deutlich) unter 1. Besonders gering ist die überörtliche Ausstrahlungskraft in den Branchen Foto, Spielwaren/Freizeitartikel, bei Möbeln/Einrichtungsgegenständen sowie bei Bücher/Zeitschriften. Hauptgründe für die geringe Zentralität Regensburgs in diesen Branchen sind einerseits fehlende bzw. nur eingeschränkt vorhandene Angebote sowie die hohe Wettbewerbsposition v.a. von Regensburg. Demgegenüber weisen insbesondere Optik und Schreibwaren/Bürobedarf sehr hohe Zentralitätswerte auf; dies korreliert mit dem (sehr) umfangreichen und attraktiven Angebot vor Ort.

<sup>70</sup> Zentralität einer Branchengruppe: in einer Branchengruppe erzielte Umsätze in Regensburg in Relation zu der in der jeweiligen Branchengruppe vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Regensburger Bevölkerung. Dabei bedeuten Werte größer 1, dass mehr Kaufkraft in den Einzelhandel Regensburgs zufließt, als aus Regensburg abfließt.

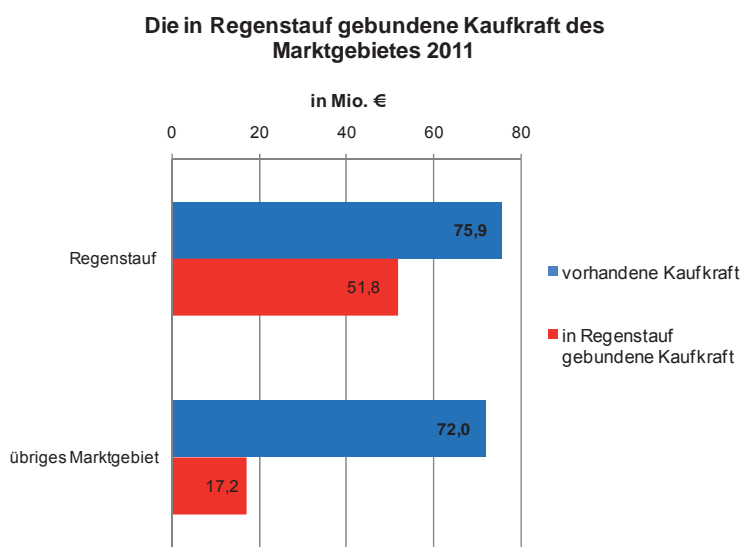


Abbildung 46 - Die in Regensburg gebundene Kaufkraft des Marktgebietes 2011  
Quelle - Erhebungen und Berechnungen Dr. Heider 2011



Abbildung 47 - Kaufkraftorientierung und Zusammensetzung der Umsätze  
Quelle - Erhebungen und Berechnungen Dr. Heider 2011

### Kaufkraftorientierung und Zusammensetzung der Umsätze in Regensburg 2011 (in Mio. €)

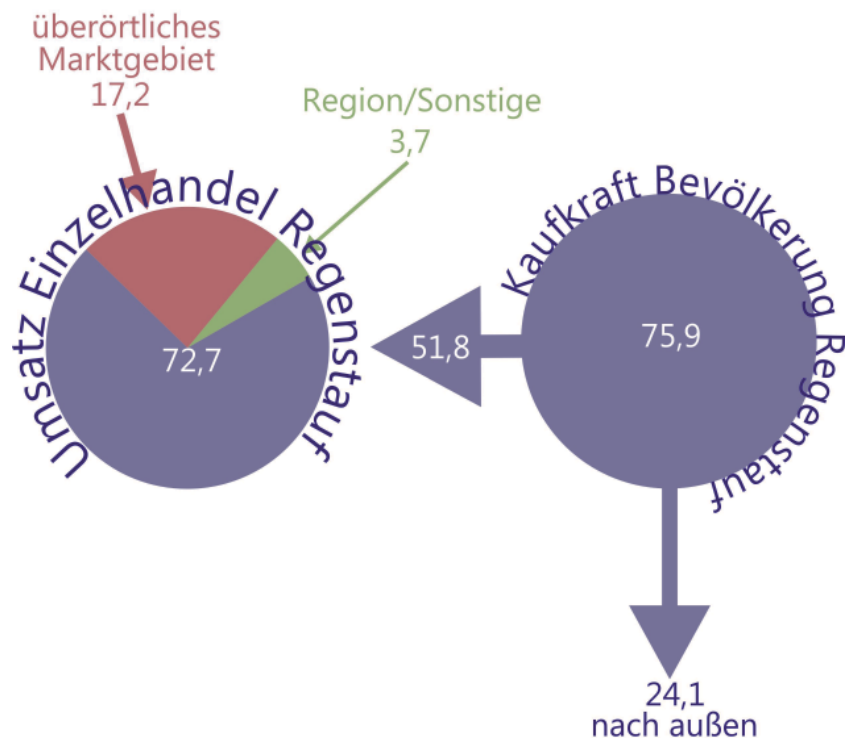
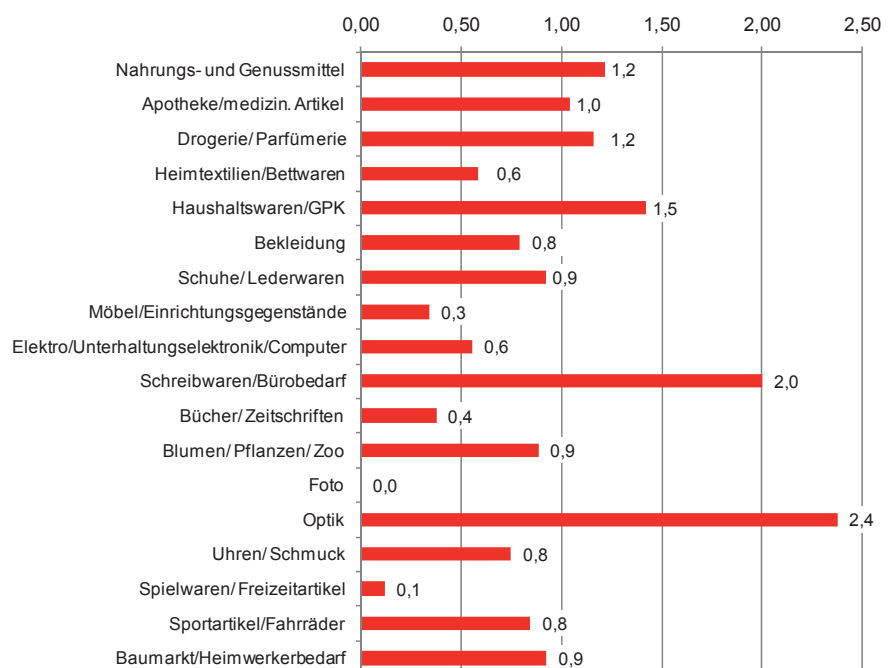


Abbildung 48 - Zentralität nach Branchen  
Quelle - Erhebungen und Berechnungen Dr. Heider 2011

### Zentralität nach Branchen





### 4.3 Struktur des Einzelhandels in Regenstauf

#### Interkommunaler Vergleich des Einzelhandels

Ein Hinweis auf die Bedeutung und Ausbaumöglichkeiten als Einzelhandelsstandort lässt sich im kommunalen Vergleich gewinnen. Allerdings können derartige Vergleiche nur bedingt die Bedeutung der jeweiligen Lage- und Strukturgegebenheiten einer Kommune ausdrücken – Faktoren welche bei einer weitergehenden Interpretation und Analyse zu Ausbaustand und Entwicklungsfähigkeit als Einzelhandelsstandort unbedingt berücksichtigt werden müssen.

Da Regenstauf laut Regionalplan (Regensburg) als mögliches Mittelzentrum ausgewiesen ist, werden zum Strukturvergleich die möglichen Mittelzentren Buchloe und Rehau, die Mittelzentren Mindelheim, Altötting und Peiting sowie Bobingen als Siedlungsschwerpunkt mit ebenfalls mittelzentraler (Teil-) Funktion als Referenzstandorte vergleichbarer Zentralität herangezogen. Ein weiterer Aspekt, der beim Vergleich beachtet wurde, sind ähnliche Einwohnerzahlen.

Im Vergleich und unter Berücksichtigung der gegebenen Lagebedingungen ist der Einzelhandelsbesatz Regenstaufs folgendermaßen zu bewerten:

- Die absolute Anzahl an Ladengeschäften ist in Regenstauf in der Gesamtbetrachtung als weitgehend angemessen zu bezeichnen. Zwar verfügt Regenstauf mit 93 Ladeneinheiten über teils deutlich weniger Betriebe als einzelne Vergleichskommunen (Mindelheim, Altötting), allerdings ist auch die Einwohnerzahl im Marktgebiet Regenstaufs deutlich niedriger als in diesen Vergleichskommunen und der

	Ladengeschäfte	Einwohner (Hauptwohnsitz)	Einwohner im Marktgebiet (inkl. Standort)	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in 1.000 m <sup>2</sup>	Umsatz je Einw. in €	V.fi. je Einw. in m <sup>2</sup>	Umsatz/m <sup>2</sup> V.fi. in €	V.fi./Laden in m <sup>2</sup>	Anteil V.fi. der Innenstadt / Ortsmitte in %
Regenstauf 2011	93	15.124	29.070	72,7	22,2*	4.808	1,5	3.281	238	21,9
Peiting	75	11.691	30.857	62,0	18,8	5.304	1,6	3.301	250	37,8
Buchloe	90	12.113	44.258	78,3	25,2	6.464	2,1	3.107	280	40,7
Bobingen	81	16.451	31.869	65,9	18,7	4.005	1,1	3.516	231	25,1
Mindelheim	171	14.118	54.500	132,9	69,4	9.414	4,9	1.915	405	15,8
Rehau	66	9.476	13.096	38,9	10,6	4.107	1,1	3.655	162	35,9
Altötting	138	12.681	71.300	111,6	53,0	8.797	4,2	2.104	384	25,2

Tabelle 17 - Der Einzelhandel von Regenstauf im Strukturvergleich  
Quelle: Buchloe: Dr. Heider 2011; Bobingen: Dr. Heider 2011; Rehau: Dr. Heider 2011; Peiting: Dr. Heider 2010; Altötting: Dr. Heider 2009; Mindelheim: Dr. Heider 2007; Berechnungen Dr. Heider 2011

\* Ohne den bei Erhebung noch nicht realisierten REWE-Markt am Bahnhof.  
Quelle: Buchloe: Dr. Heider 2011; Bobingen: Dr. Heider 2011; Rehau: Dr. Heider 2011; Peiting: Dr. Heider 2010; Altötting: Dr. Heider 2009; Mindelheim: Dr. Heider 2007; eigene Berechnungen Dr. Heider 2011



Wettbewerbsdruck durch den in unmittelbarer Nähe gelegenen und sehr starken Einzelhandelsstandort Regensburg überdurchschnittlich hoch. Auffallend ist, dass das in einer Reihe von Punkten ähnlich wie Regenstauf strukturierte Buchloe<sup>71</sup> über eine nahezu identische Betriebszahl verfügt; auch die Gesamtverkaufsfläche, der Gesamtumsatz und speziell auch der Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unterscheiden sich wenig voneinander. Deutliche Unterschiede sind jedoch beim Verkaufsflächenanteil der Innenstadt bzw. Ortsmitte festzustellen.

- Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner liegt in Regenstauf unter der der meisten Vergleichskommunen. Auch dies ist auf die Größe des Marktgebietes und die hohe Wettbewerbssituation zurückzuführen.
- Die Verkaufsfläche pro Ladeneinheit in m<sup>2</sup> im Einzelhandel von Regenstauf zeigt im Vergleich einen eher kleinstrukturierten Einzelhandel. Mit Ausnahme verschiedener Lebensmittelmärkte und weniger weiterer Betriebe (v.a. Hagebau Bau- und Gartenmarkt, Dänisches Bettenlager Einrichtungsmittelmärkte) sind die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe überwiegend kleinteilig strukturiert.
- Im Ergebnis verfügt Regenstauf demnach über einen insgesamt angemessenen Einzelhandelsbesatz, dessen Betriebszahl und Höhe der Gesamtverkaufsfläche sich weitgehend an den gegebenen Marktbedingungen ausgerichtet haben. Der Durchschnitt der Verkaufsflächengrößen liegt unter den Referenzwerten der meisten Vergleichskommunen; kleinflächige Einzelhandelsbetriebe dominieren trotz einer Reihe von Großflächen den Besatz. Der Verkaufsflächenanteil der Ortsmitte ist – auch aufgrund der dort teils sehr kleinteiligen Verkaufsflächengrößen – eher gering. Um im Standortwettbewerb nicht zu verlieren, sollte sich dieses Verhältnis nicht weiter verschärfen.

### Größenstruktur des Einzelhandels

Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt in Regenstauf bei rund 240 m<sup>2</sup>. Bei Betrachtung der Betriebsgrößen stellen die Betriebe mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Größenklasse der Betriebe von 50 bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insgesamt 61, d.h. nahezu zwei Drittel (65,6%) der in Regenstauf ansässigen Ladengeschäfte dar. Angesichts einer Gesamtverkaufsfläche von 22.160 m<sup>2</sup> entspricht dies jedoch lediglich einem geringen Verkaufsflächenanteil von 13,9% (= 3.090 m<sup>2</sup>). Während elf Betriebe mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits einen Anteil von 60,9% der gesamten Verkaufsfläche des Marktes Regenstauf ausmachen, sind die übrigen 21 Einzelhandelsbetriebe, die 25,2% der gesamten Verkaufsfläche auf sich vereinen, mit einer Größenordnung zwischen 100 bis 500 m<sup>2</sup> ausgestattet.

Die Verkaufsflächen vieler Betriebe liegen damit oft unter fachgeschäftstypischen Durchschnittsgrößen, eine Reihe von Betrieben kann daher allein aufgrund ihrer Ladengröße nur noch als eingeschränkt zeitgemäß eingestuft werden. Bei Kleinflächen, die betriebswirtschaftlich gesehen meist gegenüber größeren Betriebseinheiten ungünstigere Kostenanteile besitzen, sind zudem in einer Vielzahl von Branchen auch Beschränkungen beim entsprechenden Warenangebot unvermeidbar. Somit berücksichtigen die Kunden den jeweiligen Laden oftmals nur noch unzureichend bzw. im

<sup>71</sup> Buchloe ist ebenfalls als mögliches Mittelzentrum ausgewiesen, liegt wie Regenstauf unmittelbar an der Autobahn und vor den Toren eines im Einzelhandel starken Wettbewerbers (Landsberg/Lech).



Extremfall gar nicht mehr bei ihren Einkäufen. Mit Ausnahme von Betrieben des Lebensmittelhandwerks, wie Bäckereien und Metzgereien, und von Branchen mit hoher Flächenproduktivität – wie Apotheken, Optikern und Juwelieren – sind Kleinflächen daher meist als eher kritisch für die Zukunftsfähigkeit als Einzelhandelsgeschäft zu werten. Besondere Betriebsbedingungen wie Ladeneigentum oder der Einsatz der eigenen Arbeitskraft können größenbedingte Nachteile, die branchenabhängig durchaus auch bei den etwas größeren Fachgeschäften auftreten können, zwar teilweise kompensieren, in vielen Fällen jedoch ist der bei diesen Verkaufsflächengrößen zu erzielende Umsatz im Hinblick auf die Überlebensfähigkeit eines Betriebes jedoch als bedenklich und unter wirtschaftlichen Aspekten als nur bedingt tragfähig einzustufen.

### Branchenstruktur des Einzelhandels

In Regensburg sind derzeit 93 Ladengeschäfte des Einzelhandels ansässig, die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels und des einzelhandelsorientierten Ladenhandwerks betrug zum Erhebungszeitpunkt im Juli 2011 insgesamt rund 22.160 m<sup>2</sup>.

Bei Betrachtung der Einzelhandelsstruktur zeigt sich, dass prinzipiell alle Branchenbereiche vertreten sind. Dabei ist jedoch anzumerken, dass einzelne Sortimente (z.B. Fotoapparate und -zubehör sowie Spielwaren) lediglich als (nachrangiges) Teilsortiment von Betrieben mit anderem Hauptsortiment angeboten werden. Zudem ist die Sortimentstiefe bei einer Reihe von Sortimenten deutlich beschränkt (z.B. bei Tierbedarf, fehlendes Discountangebot im Schuhbereich). Auffallend ist auch, dass einzelne Sortimente bzw. Betriebstypen (v.a. Drogeriemarkt) nur einmal vertreten sind.

**Die Größenstruktur des Einzelhandels**

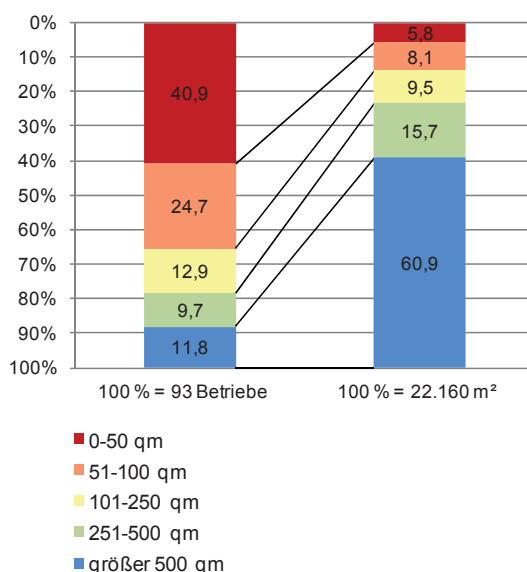


Abbildung 49 - Die Größenstruktur des Einzelhandels

Quelle - Einzelhandelserhebung, Stand: 07.2011, Dr. Heider 2011



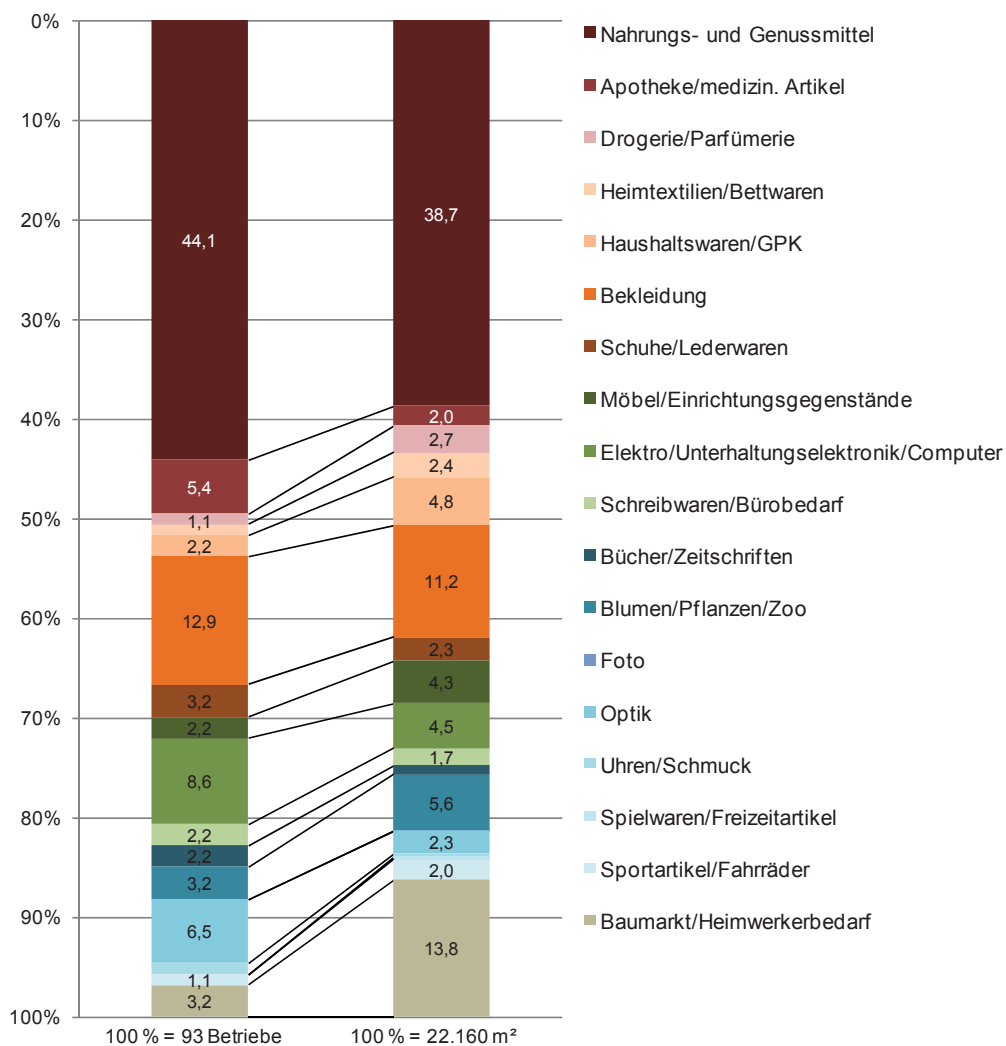
47 Betriebe<sup>72</sup> (rund 51% aller Betriebe) sowie rund 9.610 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (43,4% der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche von Regenstauf) sind dem kurzfristigen Bedarfsbereich<sup>73</sup> zuzuordnen. Der mit Lebensmitteln und Gesundheits-/Körperpflegeprodukten erzielte Umsatz beträgt insgesamt circa 45,1 Mio. €, was etwa 62% des Gesamteinzelhandelsumsatzes Regenstaufs darstellt.

Weitere 46 Betriebe bzw. rund 49% der Betriebe entfallen auf den mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich<sup>74</sup>. Im mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich werden auf

72 Die Zuordnung der Betriebe (ohne ausgeprägten Schwerpunkt) erfolgte bei Verkaufsflächen und Umsätzen aufgeteilt nach Branchengruppen, bei der Zahl der Betriebe wurden diese dem jeweiligen Hauptsortiment zugeordnet.  
 73 = Nahrungs- und Genussmittel, Apotheke/ medizinische Artikel, Drogerie/ Parfümerie.  
 74 Zuordnung der Sortimentsbereiche vgl. Anhang

Abbildung 50 - Die Branchenstruktur des Einzelhandels  
 Quelle - Einzelhandelserhebung,  
 Stand: 07.2011, Dr. Heider 2011

### Die Branchenstruktur des Einzelhandels





rund 12.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (56,6% der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche) Umsätze in Höhe von ca. 27,6 Mio. € erzielt.

### Standortstruktur

Die Verteilung der verschiedenen Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet von Regenstauf ist geprägt durch die Hauptstandortkategorien Ortsmitte<sup>75</sup>, Nebenzentren, Gewerbegebietslagen<sup>76</sup>, Streu-/Wohngebietslage<sup>77</sup> und Ortsteile. Erläuternd ist anzufügen, dass unter der Standortkategorie „Nebenzentren“ sowohl das Max Center im Ortsteil Regenstauf als auch die Passage am Straßäcker im Ortsteil Diesenbach (jeweils inkl. direkt angrenzender Betriebe) subsummiert sind. Unter die Standortkategorie „Ortsteile“ fallen alle Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Kernortes Regenstauf und des direkt angrenzenden Diesenbachs, welche aufgrund ihres direkten Siedlungszusammenhangs zusammengefasst und nicht nochmals differenziert werden.<sup>78</sup>

Die standortstrukturelle Zusammensetzung des Einzelhandels in Regenstauf stellt sich im Einzelnen folgendermaßen dar:

- In der Ortsmitte von Regenstauf befindet sich ein Drittel (33,3%) aller im Gemeindegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe. Die innerstädtische Verkaufsfläche

75 Abgrenzung: siehe nachfolgende Karte.

76 Gewerbegebietslagen (mit Einzelhandelsbesatz) bestehen lediglich in den Hauptorten Regenstauf und Diesenbach.

77 Außerhalb der Ortsmitte bzw. der Nebenzentren befindliche Standorte in Wohngebietslage in Regenstauf bzw. Diesenbach.

78 D.h. u.a. Steinsberg und Ramspau.

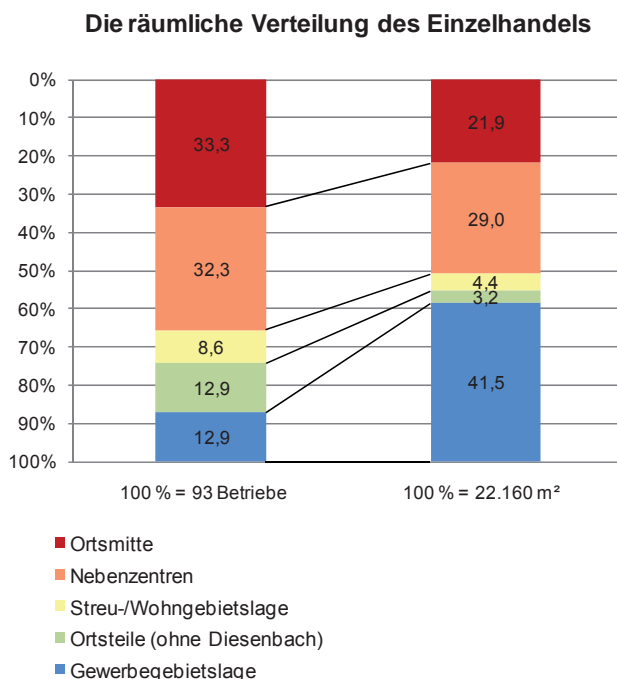


Abbildung 51 - Die räumliche Verteilung des Einzelhandels  
Quelle - Einzelhandelserhebung,  
Stand: 07.2011, Dr. Heider 2011



weist dabei aber nur einen Anteil von ca. 22% am gesamtörtlichen Einzelhandelsbestand auf. Dies ist auf einen hohen Anteil kleiner Betriebseinheiten zurückzuführen.

- In den beiden Nebenzentren sind zusammen nahezu ebenfalls ein Drittel der Betriebe (32,3%) sowie 29% der gesamtörtlichen Verkaufsfläche angesiedelt. Differenziert man dabei zwischen dem Max Center und der Passage am Straßäcker (jeweils inkl. direkt angrenzender Betriebe) so entfallen davon 46,7% der Betriebe und 31,7% der Verkaufsfläche auf das Max Center bzw. 53,3% der Betriebe und 69,3% der Verkaufsfläche auf die Passage am Straßäcker. Das Nebenzentrum Straßäcker ist somit der im Vergleich deutlich stärkere Einzelhandelsstandort von beiden.
- In Gewerbegebietslage sind zwölf, überwiegend mittel- bis großflächige Betriebe (= 12,9% aller Betriebe) angesiedelt, die zusammen rund 9.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf sich vereinen. Dies entspricht hohen 41,5% der gesamten Verkaufsfläche Regenstaus. Dabei ist jedoch anzumerken, dass mehr als die Hälfte dieser Fläche (ca. 53,3%) auf den kürzlich eröffneten Hagebau Bau- und Gartenfachmarkt<sup>79</sup> entfällt.
- Lediglich ca. 4,4% der in Regenstauf bzw. Diesenbach vorhandenen Verkaufsfläche (ca. 970 m<sup>2</sup>) verteilen sich auf sog. Streulagen. Dies ist im interkommunalen Vergleich als recht niedriger Anteilswert einzustufen und u.a. auf die hohe Bedeutung der beiden Nebenzentren für die lokale Nahversorgung zurückzuführen. Insgesamt handelt es sich in Streu-/Wohngebietslage um acht Betriebe (= 8,6% aller Betriebe), die überwiegend solitär in Wohngebietslage anzutreffen sind. Nennenswerte Standortverdichtungen sind nicht vorhanden.
- In den Ortsteilen außerhalb von Regenstauf bzw. dem angrenzenden Diesenbach ist insbesondere auf den Einzelhandelsbesatz in Steinsberg hinzuweisen. Dort sind ein kleines, aber vergleichsweise differenziertes Lebensmittelangebot – bestehend aus einem kleinen Lebensmittelmarkt, Lebensmittelhandwerksbetrieben und Getränkeanbietern – sowie wenige weitere Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs vorhanden. In den übrigen Ortsteilen ist lediglich ein sehr eingeschränktes Grundangebot – überwiegend aus dem Lebensmittelbereich – bzw. teils gar kein Besatz vorzufinden. Insgesamt sind in diesen Ortsteilen zwölf Einzelhandelbetriebe (= 12,9% des Gesamtbestandes) anzutreffen, wobei sieben davon in Steinsberg ansässig sind. Die Gesamtverkaufsfläche in den Ortsteilen liegt bei ca. 720 m<sup>2</sup>, dies entspricht gut 3% der Gesamtverkaufsfläche Regenstaus.
- Im Ergebnis stellt die Ortsmitte Regenstaus immer noch einen bedeutenden und relativ dicht besetzten Einzelhandelsstandort im Standortgefüge dar, wenngleich die Gewerbegebietslagen und auch die beiden Nebenzentren über einen jeweils höheren Anteil am Gesamtverkaufsflächenbestand verfügen. Einer weiteren Verschiebung des Verhältnisses zu Ungunsten der Ortsmitte sollte daher soweit als möglich entgegengewirkt werden.

<sup>79</sup> Es ist zu beachten, dass bei Bau- und Gartenfachmärkten Außenflächen u.a. aufgrund ihres eingeschränkten Betriebes in den Wintermonaten üblicherweise nur anteilig berechnet werden.





- Die Größe und Dichte an sog. Magnetbetrieben<sup>80</sup> (vgl. nachfolgende Karte) kann aufgrund der Einwohnerzahl Regenstaufs und der Wettbewerbssituation im Umfeld als weitgehend angemessen bezeichnet werden. Differenziert man nach dem Hauptsortiment, so sind neun der insgesamt 18 Magnetbetriebe dem Nahrungs- und Genussmittelbereich zuzuordnen; die weiteren neun teilen sich auf verschiedene Branchen auf.

In der Ortsmitte von Regenstauf befinden sich dabei lediglich vier dieser Magnetbetriebe. Dabei handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt am südlichen Ende sowie drei weitere Betriebe aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (Modehaus, Schuh- und Sportgeschäft, Einrichtungsgeschäft) etwa im Zentrum der Ortsmitte.<sup>81</sup> Die größte Dichte an Magnetbetrieben weist das Nebenzentrum „Straßäcker“ auf. Mit vier Betrieben aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich und zwei weiteren Betrieben aus dem kurz- bzw. mittelfristigen Bedarfsbereich (Drogerie- bzw. Bekleidungsfachmarkt) sind dort ein Drittel aller Magnetbetriebe Regenstaufs angesiedelt. Im Nebenzentrum „Max Center“ befinden sich mit einem Lebensmittelmarkt und einem Fachmarkt für Bürobedarf zwei Magnetbetriebe. Ebenfalls nahezu ein Drittel der Magnetbetriebe sind in Gewerbegebietslagen ansässig. Neben drei Betrieben aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich kommen dort noch ein Bau- und Gartenfachmarkt sowie ein Einrichtungsmittelmärkte hinzu. Ein weiterer Magnetbetrieb (Bekleidungsfachmarkt) befindet sich in Solitärlage unweit nördlich der Ortsmitte Regenstaufs.

Die Ortsmitte von Regenstauf stellt somit zwar einen bedeutenden Standort mit Magnetbetriebsbesatz im Marktgemeindegebiet dar, die Nebenzentren bzw. speziell das Nebenzentrum „Straßäcker“ sowie die Gewerbegebietslagen weisen jedoch – ähnlich wie bei der Verkaufsflächenverteilung – einen jeweils höheren Anteil an Kundenmagneten auf.

### Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung

Die Nahversorgungssituation bzw. speziell der Lebensmitteleinzelhandel in Regenstauf kann folgendermaßen charakterisiert werden:

- Die abgegrenzte Ortsmitte verfügt speziell durch den am südlichen Ende ansässigen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) über ein vergleichsweise gutes Lebensmittelangebot. Durch einen weiteren, zum Zeitpunkt der Erhebung in Bau befindlichen Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) erhöht sich das Angebot weiter. Der bestehende Supermarkt sowie perspektivisch auch der in Bau befindliche Supermarkt erfüllen durch ihre Größe und Lage nicht nur eine umfassende Nahversorgungsfunktion speziell für die Bewohner in und im unmittelbaren Umfeld der Ortsmitte, sondern auch eine wichtige gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Das Vollsortimentsangebot wird v.a. durch verschiedene Betriebe des Lebensmittelhandwerks (= Bäcker, Metzger) ergänzt, Lebensmittelspezialanbieter (z. B.

<sup>80</sup> Als „Magnetbetriebe“ des Einzelhandels werden Betriebe bezeichnet, die aufgrund ihrer Größe (mindestens 350 m<sup>2</sup> VK) und ihres Angebotes eine üblicherweise hohe Kundenanziehungskraft ausüben und für den jeweiligen Standort als Frequenzbringer fungieren, von dem die umliegenden Betriebe profitieren können.

<sup>81</sup> Durch den zum Zeitpunkt der Erhebung noch in Bau befindlichen Rewe-Markt am südlichen Ende der Ortsmitte erhöhte sich der Anteil der innerstädtischen Magnetbetriebe.



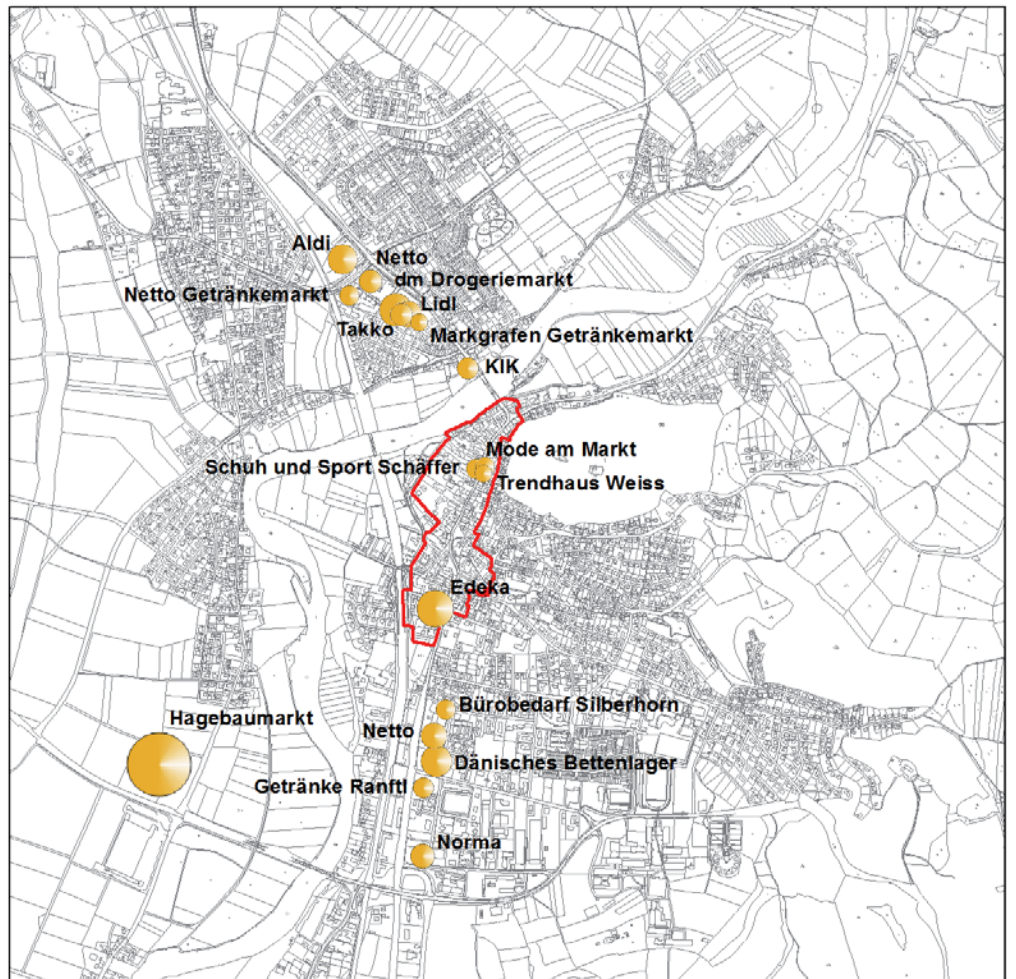
Abbildung 52 - Magnetbetriebe des Einzelhandels ab 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Quelle - Erhebungen, Stand: 07.2011, Dr. Heider 2011

## Magnetbetriebe des Einzelhandels ab 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Markt Regenstauf

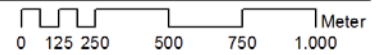
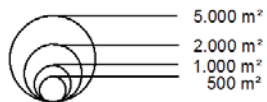
Einzelhandelskonzept im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes



**Legende**

Ortsmitte

**Magnetbetriebe ab 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**



Kartengrundlage: Markt Regenstauf  
 Quelle: eigene Erhebungen  
 Stand: 07.2011  
 Entwurf und Kartographie:  
 Dr. Heider 2011





Obst- und Gemüseläden, Reformhaus / Bioläden, Weltladen, Teeladen) sind jedoch bisher nur sehr eingeschränkt vorhanden. Insofern kann hier ein gewisser Nachholbedarf konstatiert werden.

- Neben dem genannten innerörtlichen Lebensmittelangebot erfüllen v.a. die Lebensmittelbetriebe/-märkte in den beiden Nebenzentren (Straßacker, Max Center) durch ihre Wohngebietslage eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion. Diese Märkte verfügen über eine weitgehend marktgerechte Größe, eine umfassende und zeitgemäße Versorgung wird durch das im Vergleich zu Vollsortimentsbetrieben begrenzte Warenangebot jedoch nur eingeschränkt gewährleistet.
- Eine wichtige Grundversorgungsfunktion kommt ergänzend auch den beiden kleinen Lebensmittelmärkten in Steinsberg und Eitlbrunn zu. Sie versorgen die Bevölkerung dieser Ortsteile wohnortnah mit den wichtigsten Gütern des täglichen Bedarfs. Eine umfassende Versorgung können sie aufgrund ihrer geringen Größe und ihres deutlich begrenzten Warenangebotes jedoch nicht übernehmen.
- Die übrigen Lebensmittelmärkte (Norma und angrenzende Betriebe im südlichen Stadtgebiet) weisen durch ihre Lage nur eine sehr eingeschränkte direkte Anbindung an größere Wohngebiete auf. Sie sind zwar wichtig für die lokale sowie teils auch für die überörtliche Versorgung, aufgrund ihres fehlenden bzw. deutlich eingeschränkten Wohngebietsanschlusses kommt ihnen aber aus städtebaulicher Sicht keine nennenswerte Nahversorgungsfunktion zu. Sie sind quasi ausschließlich autokundenorientiert.
- Im Ergebnis verfügen demnach speziell die entlang der B 15 wohnenden Bürger in Regenstauf bzw. Diesenbach über eine relativ gute, wohnortnahe Lebensmittelversorgung. In den größeren Ortsteilen Steinsberg und Eitlbrunn, welche westlich der BAB 93 liegen, wird eine Grundversorgung sichergestellt. Bereiche ohne fußläufige Anbindung an ein nennenswertes Grundversorgungsangebot sind neben den kleineren Ortsteilen auch die östliche Hälfte Regenstaus sowie Teile des nördlichen und westlichen Diesenbachs. Selbst Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie kleinflächige Lebensmittelanbieter sind in diesen Bereichen nur sehr eingeschränkt vorhanden, so dass die betroffenen Bürger sehr mobilitätsabhängig sind. Ein adäquater Ausbau der Nahversorgung in diesen Bereichen ist aus versorgungsstruktureller Sicht anzustreben, aus Betreibersicht hingegen eher wenig attraktiv.

#### 4.4 Verkaufsflächenbedarf und Ausbaumöglichkeiten

Der Vergleich der im Regenstauer Einzelhandel erzielten Umsätze mit der in Regenstauf und seinem Marktgebiet verfügbaren Kaufkraft zeigt die Bindung der verfügbaren Umsätze und gibt Einblick in die sortimentsweise Ausstattung, Attraktivität und marktbezogene Ausbaumöglichkeiten des Einzelhandels. Werden die in Regenstauf perspektivisch erreichbaren Kaufkraftbindungsquoten mit der derzeit erzielten Kaufkraftbindung verglichen, lässt sich bei einer aktuellen Kaufkraftbindung, die niedriger als die perspektivisch erreichbare Kaufkraftbindung ist, auf einen Ergänzungsbedarf in der jeweiligen Sortimentsgruppe schließen.

Unter Zugrundelegung der Wettbewerbswirkung umliegender Einkaufsstädte (v.a. Re-



gensburg und Burglengenfeld), den dort erzielten Einzelhandelsumsätzen sowie unter Berücksichtigung entsprechender Werte aus ähnlich strukturierten Zentren und branchenspezifische Besonderheiten, lassen sich realistisch zu erreichende Kaufkraftbindungsquoten für Regenstein ermitteln.

Bei der Ermittlung von Flächenausbaumöglichkeiten ist zusätzlich der aus der Kaufkraftentwicklung entstehende Bedarf zu berücksichtigen. Dieser ergibt sich aus der mittelfristig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und der Pro-Kopf-Kaufkraftentwicklung. In den nächsten fünf Jahren, d.h. bis 2016 ist unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsprognose für Regenstein und sein Marktgebiet von einer leichten Bevölkerungszunahme auszugehen.

Im Ergebnis konnte für jedes Sortiment die Differenz zwischen den unter den Standort- und Marktbedingungen<sup>82</sup> erreichbaren und der bereits derzeit erreichten Kaufkraftbindungsquote und damit die zusätzlich erzielbaren Umsätze bestimmt werden. Die letztendlich ermittelten Verkaufsflächen, entsprechen der Division der zusätzlich erreichbaren Umsätze durch marktübliche, sortiments- und betriebstypspezifischen Flächenleistungen.

Das in nachfolgender Darstellung ermittelte Ausbaupotenzial der Verkaufsflächen stellt den flächenbezogenen Ausbaurahmen des Einzelhandels im Markt Regenstein dar. Diese Ausbaumöglichkeiten berücksichtigen eine auf die Eigenpotenziale aus Regenstein und seinem Marktgebiet unter den bestehenden Marktbedingungen gerichtete Entwicklung, welche unter der Zielsetzung einer gesamtörtlichen Sicherung der erreichbaren Umsatzpotenziale eine moderate Verkaufsflächenanpassung

82 Inkl. prognostizierter Bevölkerungsentwicklung.

Abbildung 53 - Lebensmitteleinzelhandel  
Quelle - Erhebungen, Stand: 07.2011,  
Dr. Heider 2011

### Lebensmitteleinzelhandel

Markt Regenstein  
Einzelhandelskonzept im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes





## Versorgungssituation mit Lebensmittelmärkten ab 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Markt Regenstauf

Einzelhandelskonzept im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Abbildung 54 - Versorgungssituation mit Lebensmittelmärkten ab 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
Quelle - Erhebungen, Stand: 07.2011, Dr. Heider 2011



### Legende

- Ortmitte
- Lebensmittelbetriebe über 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- fußläufiger Einzugsbereich (Radius 500 m)
- Bereiche ohne fußläufige Nahversorgung

0 125 250 500 750 1.000 Meter



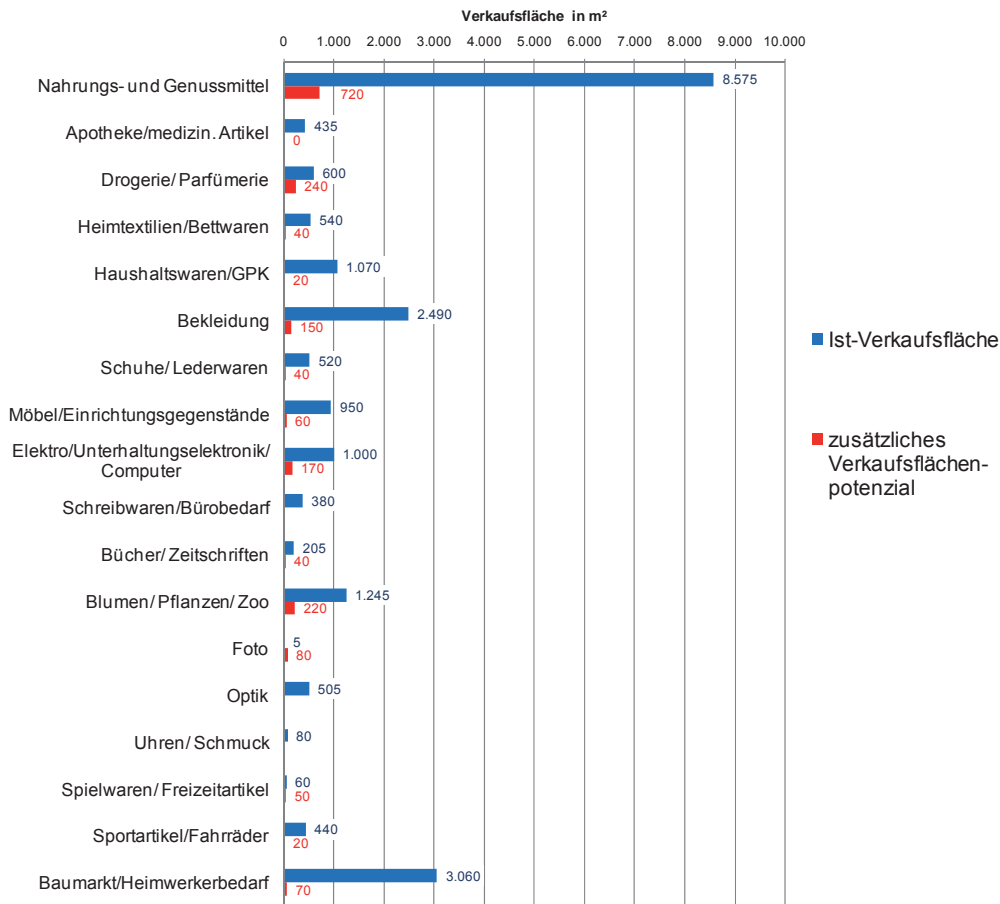
einplant. Die aufgezeigten Flächen basieren auf den derzeitigen Marktbedingungen, mögliche Verbesserungen der Standortattraktivität und Marktprofilierung sind nicht berücksichtigt.

- Obwohl das prognostizierte Ausbaupotenzial aufgrund der räumlichen Nähe zu den Wettbewerbsstädten Regensburg und nachgeordnet Burglengenfeld auf einem vorsichtigen Ansatz beruht, kann auch diese eher konservative Prognose nicht garantieren, dass in allen Sortimenten die markttechnisch möglichen Umsatzziele auch tatsächlich erreicht werden. Demzufolge sind bei Verkaufsflächenzuwächsen, die sich am vorliegenden Prognoseansatz orientieren, dennoch prinzipiell geringfügige Umsatzrückgänge im Bestand möglich, wenn auch nicht plausibel. Eine völlige Stagnation der Flächenentwicklung stellt jedoch keine ernsthafte Alternative dar, da damit ein Rückschritt der Marktposition unvermeidlich und eine Modernisierung und Anpassung des Bestandes an aktuelle Marktbedingungen kaum mehr möglich wird.
- Das Ausbaupotenzial der Verkaufsfläche für Regensburg lässt sich insgesamt – d.h. über alle Branchen hinweg – mit rund 1.900 m<sup>2</sup> bis ins Jahr 2016 beziffern. Dies entspricht ca. 8-9% des Bestandes zum Erhebungszeitpunkt.
- Das größte Ausbaupotenzial ist im Lebensmittelbereich vorhanden. Ergänzend ist hierbei jedoch anzumerken, dass der zum Erhebungs- und Berechnungszeitpunkt in Bau befindliche Supermarkt (Rewe) am Bahnhof diese Potenziale komplett abschöpfen wird. Ein weiterer Ausbau des Lebensmittelangebotes wird daher zukünftig in Form von Umsatzumverteilungen unmittelbare Folgen für den Bestand haben.  
Weitere nennenswerte Ausbaupotenziale bieten die Hauptsortimente Drogerie/Parfümerie (ca. 240 m<sup>2</sup>), Blumen/Pflanzen/Zoo bzw. speziell der Zoo-/Tierbedarfsbereich (ca. 220 m<sup>2</sup>) sowie eingeschränkt auch der Bekleidungsbereich (ca. 150 m<sup>2</sup>). Die weiteren ausgewiesenen Ausbaupotenziale weisen kaum auf zusätzliche, tragfähige Betriebe hin. Vielmehr sind diese Ausbaugrößen am ehesten für Sortimentsausweisungen und Ergänzungen im Bestand geeignet.
- Bei Interpretation und Heranziehung dieser Ergebnisse ist unbedingt der sortimentsbezogene Ansatz zu berücksichtigen. So kann beispielsweise zur Beurteilung eines Vorhabens mit einer bestimmten Verkaufsfläche nicht das gesamt bestehende Ausbaupotenzial herangezogen werden, sondern die dargestellten Ergebnisse müssen getrennt nach einzelnen Sortimentsbereichen betrachtet werden.
- Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Ausbaupotenzialen nicht per se dafür geeignet sind, dass daraus direkt unter betriebswirtschaftlichen Aspekten tragfähige zusätzliche Einzelhandelsbetriebe abgeleitet werden können. Hierfür sind differenzierte Einzelbetrachtungen erforderlich.<sup>83</sup>

<sup>83</sup> Zum Einen sind die Sortimentsgruppen aus Teilsortimenten zusammengefasst, die nicht alle den entsprechenden Nachholbedarf aufweisen müssen, zum Anderen bieten die teils zu verzeichnenden geringen Flächenerweiterungspotenziale nur für wenige Sortimente ausreichend große und überlebensfähige Betriebsflächen.



### Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial bis 2016



Bei den Bestandszahlen ist der bei Erhebung noch nicht eröffnete Rewe-Markt noch nicht enthalten. Dies ist bei der Interpretation des Verkaufsflächenpotenzials zu beachten.

Abbildung 55 - Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial bis 2016  
Quelle - Erhebungen und Berechnungen, Stand: 07.2011, Dr. Heider 2011







## 5. Funktionale Strukturen

### 5.1 Umwelt, Landschaft, Nachhaltigkeit und Energie

#### Grün- und Freiraumstruktur

Die Grün- und Freiflächen des Marktes Regenstauf werden durch das Tal des Regen sowie den zahlreichen Zuflüssen aus den Seitentälern geprägt. Aufgrund der Kombination des Flusses Regen mit seinen Zuflüssen ist ein eindrucksvolles topographisches Relief entstanden.

Zu den wesentlichen übergeordneten Elementen der Grün- und Freiflächenstruktur, die das Gemeindegebiet gliedern, gehören unter anderem:

- Flüsse und Bäche wie z.B. Regen, Diesenbach, Karlsteiner Bach, Weihermühlbach, Süßenbach, Schergengraben, Ellenbach, Steinbach
- Seen und Teiche, die in Verbindung mit dem Regen oder den anderen kleinen Bächen stehen
- Hügelbereiche, wie z.B. Schlossberg, Geitenberg, Hohenstein, Hirtenberg, Buchberg, u.a.m.
- Wälder, wie z.B. der Ramspauer Holz, Spindlholz, Kreuzholz

#### Naturräume

Der Markt Regenstauf wird zwei unterschiedlichen Naturräumen zugeordnet: mittlere Frankenalb (081) sowie Falkensteiner Vorwald (406).

Der Naturraum Mittlere Frankenalb erstreckt sich vorrangig auf den westlichen Teilbereich des Marktgemeindegebietes. Dieser Naturraum, der sich über eine Fläche von 392 km<sup>2</sup> ausdehnt, wird der Kategorie der gehölz- bzw. waldreichen Kulturlandschaft zugeordnet. Vor allem der Teilbereich des Marktes Regenstauf ist durch einen hohen Anteil an Ackerflächen geprägt, die nur von Waldinseln durchbrochen sind (vgl. Abbildung 60, Seite 103).<sup>84</sup>

Neben dem Naturraum Mittlere Frankenalb ist der Markt Regenstauf dem Naturraum Falkensteiner Vorwald zuzuordnen. Der östliche Teil des Marktes Regenstauf befindet sich vorrangig in diesem Naturraum. Der Falkensteiner Vorwald wird dem Landschaftstyp strukturreiche Kulturlandschaft zugeordnet, welcher sich durch ein Berg- und Kuppenland mit Rumpfflächencharakter auszeichnet. Neben dem Auelehmuntergrund im Bereich der Flüsse bestehen die Mulden und Senken vorwiegend aus tertiärem und pleistozänem Verwitterungsschutt.<sup>85</sup> Der Naturraum erstreckt sich über eine Fläche von 938 km<sup>2</sup>. Dabei werden innerhalb des Naturraums Falkensteiner Vorwald besondere Teilflächen wie z.B. das Regental zwischen Roding und Regensburg besonders hervorgehoben. Diese naturräumliche Einheit wird vorrangig durch den mäandrierenden Regen geprägt, der sich von Norden nach Süden kommend immer weiter ins Tal öffnet. Dies ist gut im Markt Regenstauf zu erkennen. Ist das Flusstal nördlich von Hirschling noch enger, so wird es nach Süden Richtung Hauptort Regenstauf breiter.

<sup>84</sup> vgl. [www.bfn.de/0311\\_landschaft.html](http://www.bfn.de/0311_landschaft.html) am 16.03.2012

<sup>85</sup> vgl. [www.bfn.de/0311\\_landschaft.html](http://www.bfn.de/0311_landschaft.html) am 16.03.2012



## Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete

Der Markt Regenstauf wird vor allem durch das Landschaftsschutzgebiet geprägt. Zu beachten ist, dass Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete sind, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft vorherrscht. Das Landschaftsschutzgebiet „Falkensteiner Vorwald mit Donaurandspalte und Regental“ zieht sich entlang des Regentales und kommt fast flächendeckend östlich des Regens vor. Darüber hinaus umschließt es noch den Ortsteil Ramspau. Im Norden grenzt an das Gemeindegebiet darüber hinaus noch das Landschaftsschutzgebiet des Oberen Bayerischen Waldes an.

Zusätzlich befindet sich der gesamte Teilabschnitt des Regens ab der südlichen Gemeindegrenze bis zur nördlichen Gemeindegrenze innerhalb des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes Cham, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung. Des Weiteren befindet sich im nördlichen Teilbereich des Marktes Regenstauf zwischen Hirschling und Marienthal noch ein weiteres FFH-Gebiet: die Regentalhänge bei Hirschling.

Neben den beiden großflächigeren Schutzgebieten weist der Markt Regenstauf darüber hinaus mehrere Gebiete des Arten- und Biotopschutzes auf, wie z.B. die Feldgehölze und Hecken östlich von Forstberg, die Gewässerbegleitgehölze um Hirschling, die Hecken und Gehölze um Hirschling, der trockene Kiefernwald sowie die Nasswiesen und der Magerrasen bei Hirschling, die Hecken und Gehölze am Schwaighof, die Heiden im Ramspauer Holz, der Karlsteiner Bach, die Naßwiesenreste bei Ramspau, der Steinbach und weitere Quellbäche bei Regenstauf, und viele mehr. Größere zusammenhängende Biotope kommen vor allem im Bereich der Talau des Regens vor.

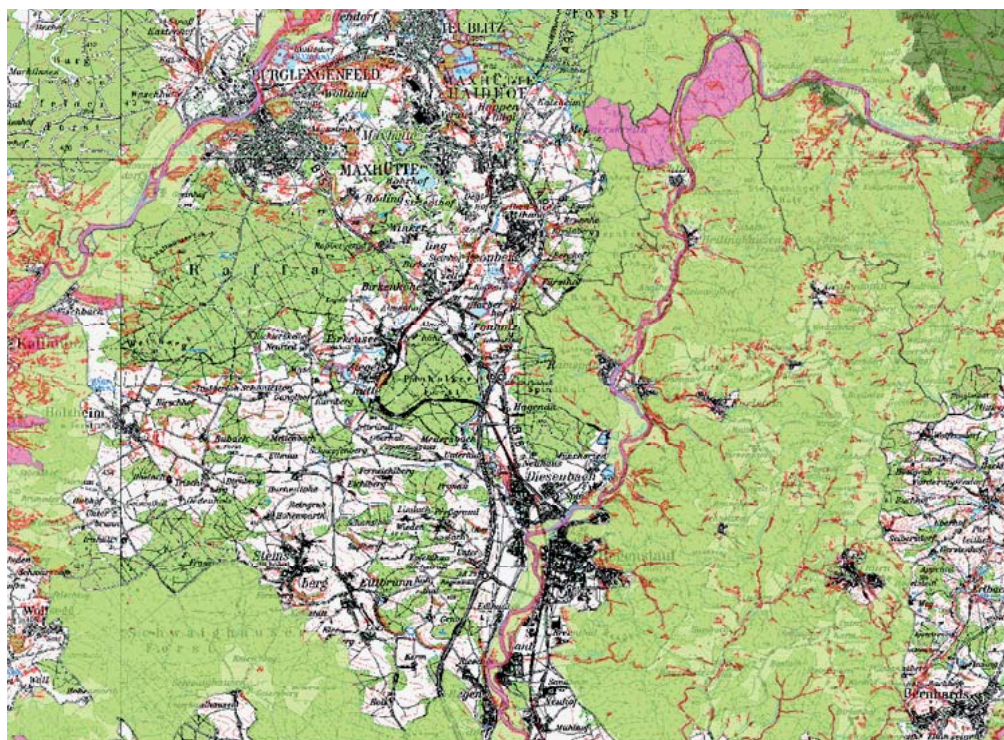


Abbildung 56 - Schutzgebiete des Marktes Regenstauf  
Quelle – <http://gisportal-umwelt2.bayern.de> am 16.03.2012



## Gewässer

Der Regen ist das dominierende Gewässer des Marktes Regenstauf. Dieser setzt sich aus dem Schwarzen und dem Weißen Regen zusammen. Der Regen fließt in Nord-Süd-Richtung durch das Marktgemeindegebiet weiter nach Regensburg und in die Donau hinein. Der Regen ist in die Kategorie Gewässer I. Ordnung einzustufen. Dabei handelt es sich beim Regen um einen Fluss des Typs Große Flüsse des Mittelgebirges. Darüber hinaus wird im Kartendienst der Gewässerbewirtschaftung Bayern noch der Diesenbach ausgewiesen, welcher in die Kategorie Gewässer III. Ordnung eingestuft wird. Dieser wird wiederum dem Typ 5.1 feinmaterialreiche, silikatische Mittelgebirgsbäche zugeordnet. Der Diesenbach mündet auf Höhe des Ortsteiles Diesenbach in den Regen. Alle weiteren Bäche und kleineren Flüsse sind der Gewässer III. Ordnung als solche zugeordnet. Für beide Gewässer wird nach dem Kartendienst der Gewässerbewirtschaftung Bayern festgestellt, dass die Flusswasserkörper nicht erheblich verändert wurden.

Die Unterteilung der Gewässer in unterschiedliche Ordnungen erfolgt aufgrund ihrer Bedeutung.<sup>86</sup> Die damit einher gehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Unterhaltung der Gewässer verteilt sich je nach Ordnung entweder auf die Wasserwirtschaftsämter oder auf die Kommunen. Für den Markt Regenstauf bedeutet dies, dass für die Unterhaltung des Flusses Regen (Gewässer I. Ordnung) das Wasserwirtschaft-

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gibt das Wasserwirtschaftsamt folgende Hinweise:

„Im Bewirtschaftungsplan der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind der Regen (Flusswasserkörper NR 233) und der Diesenbach (Flusswasserkörper NR 358) erfasst. Beide Gewässer sind als natürlich (nicht erheblich verändert) eingestuft. Während der ökologische Zustand des Regen mit „gut“ (= Stufe 2 in der fünfstufigen Bewertungsskala) bewertet wird, musste der Diesenbach mit „schlecht“ (= 5) bewertet werden. Ursachen dafür sind vor allem Erosionseinträge in Verbindung mit einer überhöhten Nährstofffracht, sowie erhebliche Strukturängel (Ausbau, wenig Ufergehölze, ...) im Gewässer.“

Nach dem Bewirtschaftungsplan sollten deshalb zur Erreichung des guten ökologischen Zustandes folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Anlage von Gewässerschutzstreifen
- Maßnahmen zur Reduzierung der auswaschungsbedingten Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft
- Gewässerprofil naturnah umgestalten
- Ufergehölzsaum herstellen oder entwickeln
- Anlegen von Sediment-, Nährstoff- und Schadstoffrückhaltungen
- Gewässerbett bei Bedarf entschlammen.“

86 www.gesetze-bayern.de – Art. 2 Bayerisches Wassergesetz

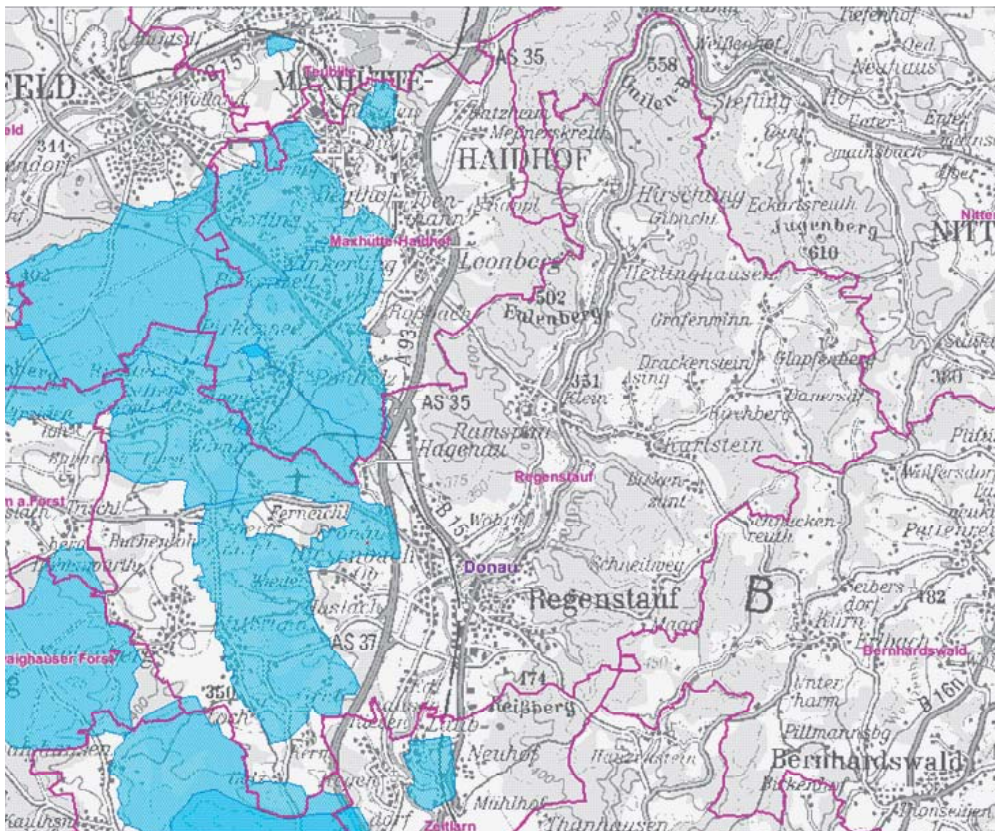


Abbildung 57 - Wasserschutzgebiete des Marktes Regenstauf  
Quelle – www.bis.bayern.de am 16.03.2012



Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gibt das Wasserwirtschaftsamt folgende Hinweise:

„Ergänzend weisen wir darauf hin, dass im Zuge der sogenannten „Hochwasserrisikomanagementrichtlinie“ (HWRMRL) im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Umwelt derzeit auch für folgende Gewässer III. Ordnung eine Überschwemmungsgebietsermittlung (für ein hundertjährliches Hochwasser) erfolgt: Karlsteiner Bach von der Mündung in den Regen ca. 1,3 km nach oberstrom, am Diesenbach von der Mündung ca. 3 km nach oberstrom.

Überschwemmungsgebiete sind ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Dies ist bei ggf. in Überschwemmungsbereichen geplanten Maßnahmen entsprechend zu beachten.

Ergänzend teilen wir mit, dass neben der Überschwemmungsgebietsermittlung für ein hundertjährliches Hochwasser an diesen sogenannten „potentiell signifikanten Risikoabschnitten“ nach HWRMRL u.a. auch Hochwasserszenarien eines sogenannten „seltenen“ Ereignisses gerechnet werden.“

Nähere Informationen zur Hochwasserrisikomanagementrichtlinie unter: [www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_risikomanagement\\_umsetzung/index.html](http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_risikomanagement_umsetzung/index.html)

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gibt das Wasserwirtschaftsamt folgende Hinweise:

„Bezüglich der Unterhaltungslast an den unterschiedlichen Gewässern verweisen wir darauf, dass neben dem Diesenbach der Markt Regenstauf grundsätzlich auch für die weiteren Gewässer III. Ordnung zuständig ist.

samt Regensburg zuständig ist und für den Diesenbach (Gewässer III. Ordnung) der Markt Regenstauf selbst.

Im Markt Regenstauf gibt es drei Trinkwasserschutzgebiete, das sind die Trinkwasserschutzgebiete Eitlbrunn, Diesenbach sowie Degelholz, welche direkt aneinander grenzen und sich von der nördlichen Gemeindegrenze bei Richterskeller nach Süden bis nach Eitlbrunn sowie Loch ziehen (vgl. Abbildung 57, vgl. auch Hinweis des Landratsamtes Regensburg, Wasserrecht und Gewässerschutz, im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger, Telefax vom 18.11.2012). Das bedeutet, dass in diesem Teilbereich weitergehende Anforderungen als an den allgemeinen Gewässerschutz gestellt werden.

### Hochwasser

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel erläutert, fließt durch den Markt Regenstauf der Fluss Regen. Für diesen wurde ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, welches in der „Verordnung des Landratsamtes Regensburg über das Überschwemmungsgebiet rechts und links des Regens (Gewässer I. Ordnung) von Fluss-km 2,4 bis Fluss-km 29,7 im Markt Lappersdorf, in der Gemeinde Zeitlarn und im Markt Regenstauf“ vom 14.05.2007, geändert am 29.06.2009, näher erläutert ist.

Das Überschwemmungsgebiet soll dabei folgenden Zielen dienen<sup>87</sup>:

- zum Erhalt und zur Verbesserung der ökologischen Strukturen und der Überflutungsflächen

87 Landratsamt Regensburg (2007): Amtsblatt für den Landkreis Regensburg. 38. Jahrgang. Nr. 20/2007, Seite 83

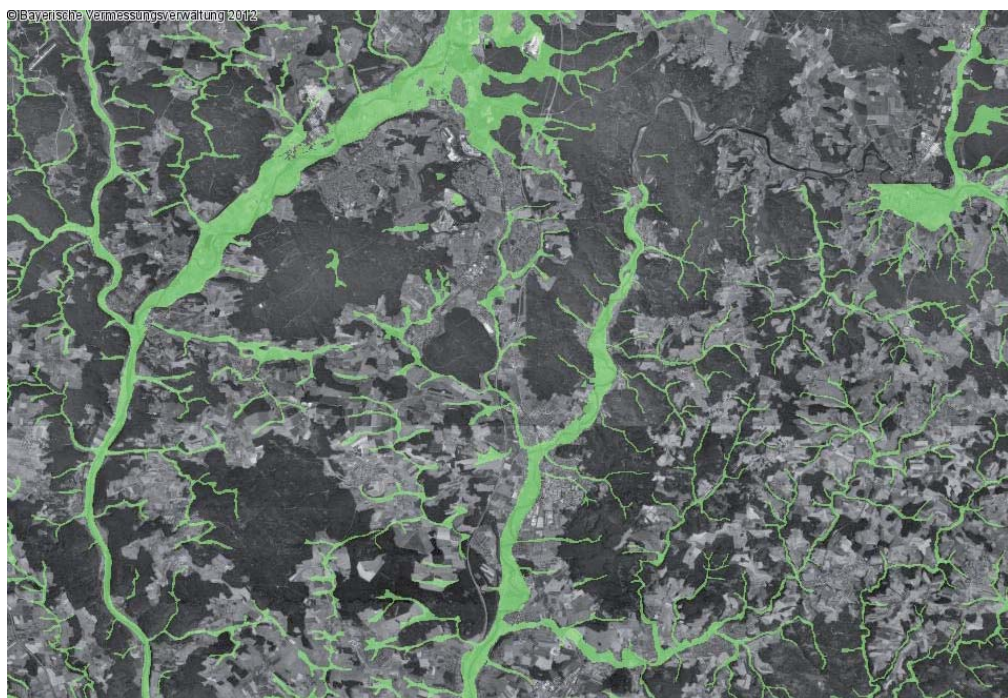




Abbildung 58 (links) –  
Wassersensible Bereiche des Marktes  
Regenstauf

Quelle – Fachdaten: Bayerische  
Wasserwirtschaftsverwaltung; Karten-  
dienst: Bayerische Vermessungsver-  
waltung; Bearbeitung: D I S Dürsch  
Institut für Stadtentwicklung

Abbildung 59 (rechts) - Überschwem-  
mungsgebiet des Marktes Regenstauf  
Quelle – Fachdaten: Bayerische  
Wasserwirtschaftsverwaltung; Karten-  
dienst: Bayerische Vermessungsver-  
waltung; Bearbeitung: D I S Dürsch  
Institut für Stadtentwicklung



- zur Verhinderung erosionsfördernder Eingriffe
- zum Erhalt und zur Rückgewinnung natürlicher Rückhalteflächen
- zur Regelung des Hochwasserabflusses

Mit der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes gehen Restriktionen einher, die das Baurecht sowie die Anpflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen betreffen. In der Abbildung 59 (Seite 101) ist das Überschwemmungsgebiet des Marktes Regenstauf dargestellt. Die Überschwemmungszone erstreckt sich über das gesamte Marktgemeindegebiet. Je nach Talform und -breite grenzt die Überschwemmungszone enger an den Fluss an, wie z.B. im Norden des Marktgemeindegebietes oder reicht weitläufiger in die Landschaft hinein bei breiteren Talabschnitten, wie z.B. südlich von Ramspau.

Neben der Ausweisung von Überschwemmungsgebieten weist das Bayerische Landesamt für Umwelt ebenfalls wassersensible Bereiche aus. Die wassersensiblen Bereiche beziehen sich in erster Linie auf Gebiete, die von Wasser geprägt sind, bei denen jedoch kein definiertes Risiko bezüglich eines möglichen Hochwassers vorhergesagt werden kann. Mit der Ausweisung von wassersensiblen Bereichen sind keine Vorgaben wie bei Überschwemmungsgebieten gegeben. Es besteht nur der Hinweis, dass es in den Bereichen durchaus zu Überschwemmungen kommen kann.<sup>88</sup> Die wassersensiblen Bereiche sind in Abbildung 58 dargestellt. Gut erkennbar ist, dass neben dem Fluss Regen ebenfalls die kleineren, dem Regen zu fließenden Bäche, die den Markt Regenstauf durchfließen zu den wassersensiblen Bereichen zählen.

## Wälder

Der Regen bildet mit seiner Talaue ein natürliches Gliederungselement. Vor allem im östlichen Marktgemeindegebiet wird der Fluss im Anschluss an seine Talsenke durch Waldstrukturen geprägt. Nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt handelt es sich dabei vorrangig um Hainsimsen-Tannen-Buchenwälder, die örtlich mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Habichtskraut-Traubeneichenwald sowie punktuell Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald (Einheit: L5gT) bestückt sein können.<sup>89</sup> Im westlichen Teil des Marktes Regenstauf sind hauptsächlich Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwälder anzutreffen, die zum Teil einen Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwäldern bilden. Wobei die Wälder durch größere Grünlandbestände sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen unterbrochen sind und keine größeren zusammenhängenden Flächen wie im östlichen Marktgemeindegebiet bilden. Örtlich können ebenfalls Waldziest-Eschen-Hainbuchenwälder oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwälder auftreten (Einheit: M6a).<sup>90</sup> Im Bereich der Talsenke des Regen treten vor allem Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwälder (Einheit: F5a) auf oder im nördlichen Teilabschnitt westlich des Regen gibt es ebenfalls Pechnelken-Habichtskraut-Traubenweichenwälder, die örtlich mit Hainsimsen-(Tannen-) Buchenwald bestückt sein können (Einheit: J1).<sup>91</sup>

88 Bayerisches Landesamt für Umwelt (2010): Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG). Augsburg, S. 2

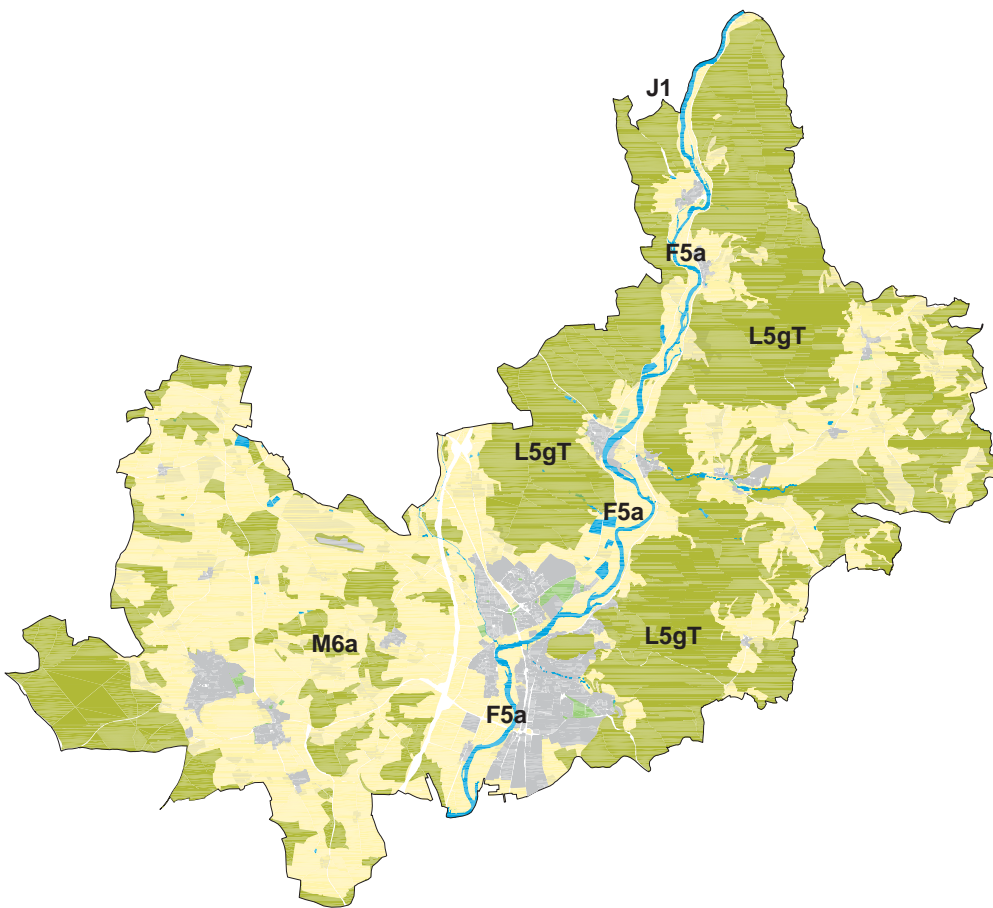
89 vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (2009/2011): Potenzielle Natürliche Vegetation Bayern. Legendeneinheiten. Augsburg, Seite 21

90 vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (2009/2011): Potenzielle Natürliche Vegetation Bayern. Legendeneinheiten. Augsburg, Seite 26

91 vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (2009/2011): Potenzielle Natürliche Vegetation Bayern. Legendeneinheiten. Augsburg, Seite 11 und 15



Abbildung 60 – Wald- und landwirtschaftlich geprägte Flächen  
 Quelle – Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern; bearbeitet D I S



## Nachhaltige Entwicklung

Mit dem Begriff der nachhaltigen Entwicklung werden seit einigen Jahren alle ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte zusammengefasst, welche für eine zukunftsweisende Entwicklung unabdingbar sind.<sup>92</sup>

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept sind in diesem Zusammenhang folgende Einzelaspekte aus dem Themenkomplex der nachhaltigen Entwicklung von besonderem Interesse:

- **Flächensparende Siedlungsentwicklung**  
 Durch flächensparende Siedlungsentwicklung werden insbesondere die Versiegelung des Bodens reduziert und die ökologisch wichtigen naturnahen Bereiche

<sup>92</sup> Vgl. Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 17, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München, 2010: „Eine umfassende Definition von Nachhaltigkeit wurde erstmals 1987 von der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung im sogenannten Brundtlandbericht erarbeitet. Die Definition wurde von der Konferenz der Vereinten Nationen über Umwelt und Entwicklung in Rio de Janeiro 1992 aufgegriffen und seither im Rahmen der Rio-Folgeprozesse in zahlreichen Dokumenten konkretisiert und interpretiert. Danach bedeutet nachhaltige Entwicklung, gegenwärtige Bedürfnisse nicht auf Kosten der kommenden Generationen zu erfüllen“ (Zitat, Seite 6).



erhalten (Entwicklungsmöglichkeiten für Fauna und Flora). Darüber hinaus trägt eine flächensparende Entwicklung maßgeblich zur Senkung der Infrastrukturkosten bei.

- **Energetische Verbesserung der Siedlungsstrukturen**  
Mit der energetischen Verbesserung der Siedlungsstrukturen verbunden sind z.B. die Verringerung des Energiebedarfes der Gebäude, die Versorgung mit erneuerbaren Energien und die ökologisch-wirtschaftliche Ausrichtung der Systeme (z.B. Blockheizkraftwerke).
- **Naturnaher Umgang mit Regenwasser**  
Der naturnahe Umgang mit Regenwasser bildet ein wesentliches Element nachhaltiger Entwicklung, z.B. zur Verbesserung des Siedlungsklimas und der Grundwasserökologie.

### **Flächensparende Siedlungsentwicklung**

Die Erfassung und Auswertung der Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (2010) zur Siedlungs- und Gebäudestruktur zeigen, dass im Jahr 2010 der Anteil der Gebäude- und Freiflächen sowie der Verkehrsflächen an der Gesamtfläche des Marktes Regenstauf 9,7 Prozent betrug. Überraschend war dabei, dass die Verkehrsflächen mit ca. 434,7 ha (4,2 Prozent) hinsichtlich des Flächenanteils nicht wesentlich kleiner waren als die Gebäude- und Freiflächen mit ca. 571,3 ha (5,5 Prozent). Der Anteil der Gebäude- und Freiflächen an der Gesamtfläche ist im Markt Regenstauf damit etwa gleich hoch wie im Freistaat Bayern mit 5,8 Prozent.<sup>93</sup>

Im Unterschied zu den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (2010) mit einer erfassten Gesamtfläche der Gebäude- und Freiflächen von 571,3 ha betragen die im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Regenstauf dargestellten Bauflächen 589,9 ha. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es unterschiedliche Methoden und Parameter bei den Erhebungen einerseits durch das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und andererseits bei der Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan durch den Markt Regenstauf bzw. seine beauftragten Fachleute gibt. Beim Flächennutzungsplan erfolgt in der Regel die Messung der Bauflächen nach Art der Nutzung aus dem Plan, bei der amtlichen Statistik bildet das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) in den Landesvermessungsverwaltungen die Grundlage. Die Untersuchung der noch nicht bebauten aber grundsätzlich für eine Bebauung geeigneten Flächen (z.B. Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan) ergab ein noch vorhandenes Flächenpotential von insgesamt rund 123,1 ha. Dabei liegt der größte Anteil bei den Wohnflächen (ca. 79,3 ha), einen kleineren Anteil bilden die Gewerbeflächen (ca. 33,2 ha). Somit waren ca. 466,8 ha der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen tatsächlich bebaut, noch ca. 123,1 ha können baulich genutzt werden.

Für die weitere Entwicklung ist maßgeblich, dass die noch vorhandenen Flächenpotentiale möglichst im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung genutzt werden. Dabei soll der Innenentwicklung der Vorzug vor der Außenentwicklung gegeben werden:

<sup>93</sup> Die Erfassung der Flächen beruht auf den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (2010). Vgl. auch Teilabschnitt Siedlungs- und Gebäudestruktur.





- „Mit einer besseren Auslastung des Bestands lassen sich die Unterhaltskosten der Infrastruktur merklich senken.
- Insbesondere für Familien und die älter werdende Bevölkerung sind kurze, fußläufige Wege zum Einkaufen, zu Arztbesuchen und zu Kinderbetreuungseinrichtungen ausschlaggebend für hohe Wohn- und Lebensqualität. Kompakte Siedlungen sind nicht nur kosten- sondern auch energieeffizienter.“<sup>94</sup>

Um eine vorausschauende und nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten, sollte ein Flächenmanagement praktiziert werden. „Flächenmanagement“ entspringt dem Bewusstsein, mit Fläche und Boden genauso planvoll umzugehen wie mit Haushaltsmitteln. In Zeiten knapper werdender Kassen heißt es, alle verfügbaren kommunalen Ressourcen so wirtschaftlich wie möglich einzusetzen. Hierzu gehört auch die optimale Nutzung bereits bestehender Infrastruktur.“<sup>95</sup>

Diese grundlegende Handlungsempfehlung findet in den Handlungsfeldern dieses Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Eingang.

### Energetische Verbesserung der Siedlungsstrukturen

Dieses Thema wird zunächst von den planungsrelevanten Parametern und dem Kontext der Rahmenbedingungen geprägt. „Der Kontext, in dem das einzelne Gebäude steht, bestimmt das nutzbare energetische Potenzial. Zahlreiche Faktoren wie Klima, Topographie, bauliches Umfeld und bestehende Infrastruktur definieren den Rahmen. Hinzu treten nutzungsbedingte Anforderungen, auch hinsichtlich der Gebäudetypologie. Eine monokausale Betrachtung und Optimierung nur einzelner Faktoren kann nicht zum Erfolg führen. Aufgabe einer nachhaltigen Planung ist eine ausgewogene energieeffiziente Lösung. Dabei gibt es zwei grundsätzliche Strategien zur Verminderung des Heizwärmebedarfes:

- Ziel des Gewinnmaximierungsprinzips sind möglichst hohe solare Einträge, die dem Gebäude als Wärme zur Verfügung stehen. Maßgeblich ist dabei die Orientierung der Baukörper und die Vermeidung von Verschattung.
- Nach dem Verlustminimierungsprinzip werden durch kompakte Baukörperformen und hohen Wärmeschutz die Energieverluste durch Transmission und Lüftung eines Gebäudes reduziert. Einfluss hierauf haben auch Windverhältnisse und Umgebungstemperatur.

In der Praxis werden beide Prinzipien und deren spezifische Einflussgrößen in aller Regel miteinander verbunden.“<sup>96</sup>

Für die künftige Entwicklung des Marktes Regenstau ist wesentlich, dass die grundsätzlichen Strategien in die städtebauliche Planung einfließen. Zum Beispiel sollte

<sup>94</sup> Zitat aus Kommunales Flächenmanagement, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München 2010, Seite 5.

<sup>95</sup> Zitat aus Kommunales Flächenmanagement, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München 2010, Seite 6.

<sup>96</sup> Zitat aus Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 17, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München, 2010, Seite 14.



hinsichtlich des Gewinnmaximierungsprinzips die Orientierung der Baukörper bei der Konzeption von Bebauungsplänen Eingang finden. Analog sollten hinsichtlich des Verlustminimierungsprinzips z.B. kompakte Baukörperformen Berücksichtigung finden.

Über die klassischen Elemente der Bauleitplanung nach dem BauGB (Baugesetzbuch) wie dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan hinaus kommt für eine gezielte energetische Verbesserung der Siedlungsstrukturen ein Energienutzungsplan in Betracht. In diesem Zusammenhang wird z.B. zunächst der Ist-Zustand hinsichtlich Energieverbrauch und Versorgung erfasst. Des Weiteren werden z.B. potenzielle regenerative Energiequellen und deren entsprechende Nutzbarkeit erfasst. In dem Maße wie der Energienutzungsplan den voraussichtlich künftigen Energiebedarf mit einer möglichst umweltgerechten Energienutzung in Relation zueinander setzt, stellt der Energienutzungsplan eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung dar.<sup>97</sup> Auch diese Aspekte fließen in die Handlungsfelder des vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ein.

Besonders hinzuweisen ist an dieser Stelle auf die kürzlich erfolgte Gründung der Bürger Energie Region Regensburg eG [BERR eG], welche ihre Gründungsversammlung am 31. Januar 2012 in Regenstauf hatte. Die Initiative sieht ihre Zielgruppe in Bürgerinnen und Bürgern aus Stadt und Landkreis Regensburg, die „in Kooperation mit der Kommunalen Energie Regensburger Land eG – KERL eG – regionale Projekte erneuerbarer Energien planen, finanzieren und umsetzen wollen (Zitat).<sup>98</sup> Bürger und Kommunen sollen gemeinsam Projekte zur Nutzung von Sonne, Wind oder auch Biomasse planen und umsetzen. Dabei soll das Motto lauten: „Erneuerbare Energie aus der Region – Energie für die Region“ (Zitat, BERR eG). Bürgerinnen und Bürger können einen Genossenschaftsanteil an der BERR eG für 500,00 € erwerben und so Mitglied der Genossenschaft werden. Die Initiative zeigt, dass das Thema Energie bereits eine breite Öffentlichkeit erreicht hat und künftige Fachkonzepte in engem Dialog mit der Öffentlichkeit bzw. den entsprechenden Initiativen erarbeitet und umgesetzt werden sollten.

#### a) Ist-Situation der Energieversorgung

Zu unterscheiden ist bei der Ist-Situation zwischen netzbezogener Energieversorgung und individueller Energieversorgung. Zur individuellen Energieversorgung kann an dieser Stelle ohne Ergebnisse aus noch durchzuführenden konkreten Erhebungen keine Aussage getroffen werden. Eine entsprechende Erhebung könnte z.B. im Rahmen des Energienutzungsplanes erfolgen.

Bei der netzbezogenen Energieversorgung sind im Marktgemeindegebiet v.a. das Stromleitungsnetz sowie das Gasleitungsnetz als flächendeckend bzw. über weite Bereiche vorhandene Netzstrukturen zu nennen. Die E.ON Bayern Netz GmbH, Regensburg, zeichnet sich für diese Netze im Gebiet des Marktes Regenstauf verantwortlich und trägt Gewähr für deren Unterhalt und Ausbau.

<sup>97</sup> Vgl. auch Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 17, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München, 2010, Seite 46 f..

<sup>98</sup> Vgl. [www.regenstauf.de](http://www.regenstauf.de), aktueller Aufruf der website am 12.05.2012; vgl. auch Einladung zur Gründungsversammlung; Zitat aus veröffentlichter Einladung. Die Organisation der Initiative geht zurück auf den Landkreis Regensburg / Wirtschaftsförderung, Energie und Klimaschutz, in Kooperation mit Genossenschaftsverband Bayern und Energieagentur Regensburg e.V.



Darüber hinausgehende spezifische Netze, wie z.B. Nahwärme- oder Fernwärmenetze in einem räumlich übergeordneten Zusammenhang (z.B. Ortsteil), sind nicht vorhanden (dies schließt einzelne z.B. auch betriebliche Lösungen nicht aus).

## b) Erste Empfehlungen zur energetischen Erneuerung

Zunächst sollte im Rahmen der Erstellung des hier vorgeschlagenen Energienutzungsplanes eine entsprechende Erhebung und Auswertung der Bestandssituation erfolgen. Darauf aufbauend kann ein Konzept zur möglichen künftigen energetischen Erneuerung entwickelt werden. In dieses Konzept sollten folgende Aspekte Eingang finden, um künftig eine Energieversorgung zu gewährleisten, die effizient und nachhaltig gestaltet werden kann.<sup>99</sup>

- Die Frage der geeigneten Energieversorgung ist vor dem Hintergrund der lokalen Gegebenheiten zu klären. Hierzu gehören insbesondere die örtlichen Standortbedingungen des zu betrachtenden Gebietes, die Größe (z.B. Fläche, räumliche Ausdehnung) und der künftige Energiebedarf (z.B. in Relation zur Nutzung). Dabei sollte bereits im Zuge der städtebaulichen Planung die Frage behandelt werden, ob jeweils einem dezentralen oder einem zentralen System der Vorzug zu geben wird.
- Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist es wichtig, auf die Potenziale vor Ort (Region, Umgebung) einzugehen und diese effizient zu nutzen. Diese entsprechend herauszuarbeiten, ist z.B. auch die Aufgabe des Energienutzungsplanes. In diesem Zusammenhang ist z.B. auch zu prüfen, wie die lokale Situation entsprechende Synergieeffekte zulässt (z.B. Einschluss der Nutzung von Abwärme).
- Die Energieversorgung muss wirtschaftlich bleiben. Deshalb müssen die Kosten in Relation zur gewonnenen Energie bzw. Wärme kritisch geprüft und in eine entsprechende Gesamtkalkulation eingeordnet werden. In dichter bebauten Gebieten, in denen Wärmenetze konzentriert und intensiv genutzt werden können, spricht die Erfahrung bei den Investitionskosten für zentrale Anlagen, da zugunsten entsprechender Hausanschlüsse auf grundstücksbezogene eigene bzw. dezentrale Aggregate zur Wärmeerzeugung verzichtet werden kann.
- Die sinnvolle Nutzung von Solarenergie in Form der Solarthermie (Solarkollektoren) und der Photovoltaik (Solarzellen) setzt eine entsprechende Ausrichtung und Beschaffenheit entsprechender Dach- und Wandflächen voraus. Dies soll z.B. bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Berücksichtigung finden (z.B. Anordnung der Baukörper, Konzeption der Dachflächen usw.).

<sup>99</sup> Vgl. Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 17, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München, 2010, Seite 34, f. Die nachfolgenden Hinweise orientieren sich an den dortigen Empfehlungen zur grundsätzlichen Vorgehensweise. Für weitergehende Überlegungen bedarf es eines fachspezifischen Konzeptes, welches über den Rahmen des vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hinausgeht.



### c) Eigenenergieerzeugung

Die Frage der Eigenenergieerzeugung kann nur im Zusammenhang mit einem ganzheitlichen Konzept für einen bestimmten Teilbereich, das z.B. auf den Grundlagen des Energienutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet aufbaut, behandelt werden. Generell kann an dieser Stelle angemerkt werden, dass Eigenenergieerzeugung im Bereich von brennstofforientierten Systemen (z.B. Hackschnitzelheizwerk im waldreichen Gebiet) ausreichend verfügbare und wirtschaftlich nutzbare Stoffe sowie im Bereich von nicht brennstofforientierten Systemen (z.B. Solaranlage, geothermische Anlage) entsprechend geeignete Standortbedingungen voraussetzt, um wirtschaftliche Lösungen erreichen zu können.

An dieser Stelle sei nochmals auf die Anfang des Jahres 2012 ins Leben gerufene Bürger Energie Region Regensburg eG (BERR eG) mit Sitz in Regenstauf Bezug genommen. Deren Aufgabe wird darin bestehen, „Planung, Erstellung und Betrieb von erneuerbaren Energieanlagen zu realisieren. Außerdem wird sie an regenerativen Energieprojekten beteiligen und dafür Kapital gewinnen“.<sup>100</sup>

In diesem Zusammenhang ist die vorgesehene Kooperation mit der ebenfalls gegründeten „Kommunale Energie Regensburger Land eG“ (KERL eG) von Bedeutung, „der alle Landkreisgemeinden und der Landkreis angehören und die Steuerungsaufgaben übernehmen wird. Auch die Energieagentur Regensburg wird ihren Sachverstand mit einbringen“.<sup>101</sup> Der Landkreis Regensburg, der die genannten Initiativen mit Unterstützung durch den Genossenschaftsverband Bayern maßgeblich vorangebracht hat, gibt derzeit ein Energieentwicklungskonzept auf Landkreisebene in Auftrag.

Hier bieten sich gute Grundlagen für eine kooperative Zusammenarbeit zwischen dem Markt Regenstauf und dem Landkreis Regensburg zu einer zukunftsweisenden regionalen Energienutzung an, die in naher Zukunft entsprechend ausgestaltet werden können.

### **Naturnaher Umgang mit Regenwasser**

„In der städtebaulichen Planung gewinnt der nachhaltige Umgang mit Regenwasser mit zunehmender Bodenversiegelung immer stärker an Bedeutung. Immer weniger Wasser gelangt in den Boden und die Neubildung von Grundwasser wird vermindert. Ein hoher Versiegelungsgrad begünstigt die schnelle Ableitung des Niederschlagswassers in die Flüsse. Damit erhöht sich die Gefahr von Überschwemmungen und die Schmutzbelastung der Fließgewässer steigt an. An vielen Orten sind deshalb aufwändige Regenrückhalteanlagen notwendig. Ein immer größer werdender Anteil der Niederschläge wird zudem in Kanälen gesammelt. Die Kanalsysteme und Kläranlagen in vielen bayerischen Gemeinden sind jedoch schon heute bis an die Grenzen ihrer Kapazität ausgelastet. Ein notwendiger Ausbau im Zusammenhang mit einer weiteren Siedlungsentwicklung würde deshalb in vielen Fällen überproportional hohe Kosten verursachen.“<sup>102</sup>

<sup>100</sup> Vgl. homepage des Landkreises Regensburg, [www.landkreis-regensburg.de](http://www.landkreis-regensburg.de), Aufruf am 12. Mai 2012

<sup>101</sup> Vgl. homepage des Landkreises Regensburg, [www.landkreis-regensburg.de](http://www.landkreis-regensburg.de), Aufruf am 12. Mai 2012. Die Koordination liegt beim Sachgebiet Wirtschaftsförderung des Landratsamtes Regensburg.

<sup>102</sup> Zitat aus Naturnaher Umgang mit Regenwasser, Arbeitsblätter der Bauleitplanung Nr. 15, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München 1998, Seite 10.



Unter dem Stichwort Gewässerökologie können Konzepte und Maßnahmen zusammengefasst werden, welche in Ihrer Gesamtheit einen natürlichen Kreislauf beschreiben, wie Niederschlagswasser in Retentionsbereichen (z.B. auch Mulden, Rigolen) gesammelt, verlangsamt abgeleitet, verdunstet, und wiederverwendet werden kann, zur Verbesserung des Siedlungsklimas und zur Verminderung der Belastung von Kanälen.

Für das Städtebauliche Entwicklungskonzept des Marktes Regenstau wird dieser Aspekt aufgegriffen und in die entsprechenden Handlungsfelder übernommen.



**Karte 7 - soziale Infrastruktur**

Markt Regensburg  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Kartengrundlage / Geobasisdaten  
Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Bayern

Darstellung  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand  
Mai 2012

soziale Einrichtungen

- 1 Grundschule am Schlossberg
- 2 Mittelschule am Schlossberg
- 3 Staatliche Realschule  
Max-Ulrich-von-Drechsel
- 4 Grundschule (OT Diesenbach)
- 5 Eckert Schulen
- 6 Internationale Schule Regensburg ISR
- 7 Kinderhaus Am Märchenbrunnen
- 8 Kindergarten Diesenbach  
(OT Diesenbach)
- 9 Kindergarten Arche Noah
- 10 Sieglinde-Eckert-Kindergarten

soziale Einrichtungen

- 11 Ambulante Alten- und Krankenpflege-  
station des BRK
- 12 Pfliegeresidenz Am Lindenpark
- 13 Caritas, Hermann-Grötsch-Haus
- 14 Alten- und Pflegeheim mit Kurzzeitpflege
- 14 Dialysezentrum Regensburg
- 15 Rathaus
- 16 Kultur- und Mehrgenerationenhaus
- 17 kath. Pfarramt / Kirche St. Jakobus
- 18 ev.-luth. Pfarramt
- 19 kath. Pfarramt (OT Diesenbach)
- 20 Friedhof



## 5.2 Soziale Infrastruktur und Bildungseinrichtungen

Zur sozialen Infrastruktur zählen u. a. alle Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, der Betreuung und schulischen Bildung von Kindern und Jugendlichen, der außerschulischen Bildung (z.B. Volkshochschule), der Religion, der Hilfe zum Leben sowie alle Einrichtungen für ältere und hilfsbedürftige Personen.

Dabei zählen zu den sozialen Einrichtungen nicht nur Einrichtungen die durch eine öffentliche Trägerschaft betrieben werden, sondern auch Einrichtungen bzw. Institutionen, die durch natürliche oder juristische Personen betrieben werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine gemeindliche oder staatliche Anerkennung der öffentlichen Aufgaben vorhanden sein muss.<sup>103</sup>

Der Markt Regenstauf, speziell der Hauptort, verfügt, entsprechend der Kategorie mögliches Mittelzentrum, über eine gute Infrastrukturausstattung im Bereich der sozialen Einrichtungen. Die Verteilung der sozialen Einrichtungen im Hauptort Regenstauf ist in der Abbildung 10 dargestellt. Sie zeigt sehr deutlich eine erhöhte Zahl an Einrichtungen innerhalb der Ortsmitte sowie entlang der Hauptstraße. Darüber hinaus tritt mit den Eckert-Schulen, der Internationalen Schule Regensburg sowie der Grund-, Mittel- und Realschule am Schlossberg im südöstlichen Teilbereich des Hauptortes ebenfalls eine erhöhte Konzentration an sozialen Einrichtungen auf.

### Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Bildungseinrichtungen

Im Markt Regenstauf gibt es sechs Kindergärten mit einer unterschiedlich großen Zahl an Gruppen. Dabei befinden sich vier der Kindergärten im Hauptort Regenstauf. Die anderen beiden sind zum einen in Diesenbach und zum anderen in Eitlbrunn situiert. Die höchste Zahl an Gruppen und damit auch die größte Betreuungsmöglichkeit, besteht im Kinderhaus am Märchenbrunnen an der Johann-Strauß-Straße. Daran anschließt sich mit einer Gruppenstärke von vier Gruppen der katholische Kindergarten „Arche Noah“, gefolgt vom Sieglinde-Eckert-Kindergarten mit drei Gruppen. Die beiden anderen Kindergärten – Kindergarten Diesenbach sowie Kindergarten „Sonnenschein“ in Eitlbrunn verfügen über jeweils 2 Gruppen.

<sup>103</sup> Rixner / Biedermann / Steger (2010): Systematischer Praxiskommentar BauGB / BauNVO, S. 134



Abbildung 61 – Kinderhaus am Märchenbrunnen  
Abbildung 62 – Max-Ulrich-von-Drechsel-Realschule

Quelle – D I S



Zur schulischen Ausbildung der Kinder und Jugendlichen stehen im Markt Regensburg unterschiedliche Einrichtungen zur Verfügung. Bis auf ein Gymnasium befinden sich alle schulischen Einrichtungen im Gemeindegebiet. Vor allem im Bereich der Grundschule ist der Markt Regensburg gut aufgestellt, denn es gibt innerhalb des Gemeindegebietes vier Grundschulen:

- Grundschule Regensburg am Schlossberg
- Grundschule Steinsberg-Eitlbrunn
- Grundschule Ramspau
- Grundschule Diesenbach

Neben den Grundschulen verfügt der Markt Regensburg ebenfalls noch über eine Mittelschule am Schlossberg, die Max-Ulrich-von-Drechsel-Realschule (Staatliche Realschule Regensburg) sowie weiterführende Bildungseinrichtungen wie die Swiss International School Regensburg und das Sonderpädagogische Förderzentrum.

Während die Grundschulen über das Gemeindegebiet verteilt sind, konzentrieren sich die weiteren schulischen Einrichtungen hauptsächlich auf den Hauptort Regensburg und da speziell im Umfeld der Hauzensteiner Straße sowie der Dr.-Robert-Eckert-Straße.

Neben den bereits genannten Bildungseinrichtungen ist die VHS für den Landkreis Regensburg im Markt Regensburg mit einigen Kursen und Weiterbildungsmöglichkeiten aktiv. Mit der VHS wird nicht nur den Kindern und Jugendlichen ein außerschulisches Bildungsangebot präsentiert, auch für die anderen Generationen aller Altersgruppen wird hier die Möglichkeit geboten, sich weiter zu bilden. Derzeit werden in der Außen-

Abbildung 63 – Spielplatz an der  
Friedenstraße  
Abbildung 64 – Spielplatz am Masu-  
renweg

Quelle – D I S



Abbildung 65 – Spielplatz an der  
Schloßparkstraße  
Abbildung 66 – Spielplatz an der  
Telemannstraße

Quelle – D I S







stelle der VHS in Regenstauf 42 Kurse angeboten, die von Gesundheit über Kultur und Sprachen bis hin zu Informationsveranstaltungen für Eltern reichen.

Unter dem Dach des Mehrgenerationenhauses steht darüber hinaus den Jugendlichen in Verbindung mit der Jugendpflege ein Jugendtreff zur Verfügung, der jedoch aufgrund der kleinen Räume sowie dem direkt angrenzenden Eingangsbereich und dem somit nicht ermöglichten abgegrenzten Bereich der nur für die Jugendlichen zur Verfügung steht verlagert oder erweitert werden sollte.

In den größeren Ortsteilen sowie auch dem Hauptort Regenstauf stehen den Kindern und Jugendlichen neben dem Mehrgenerationenhaus weitere Freizeitmöglichkeiten in Form von Spiel- und Bolz- sowie Sportplätzen zur Verfügung. Dazu zählen z.B. der Spielplatz an der Schlesierstraße, der Friedenstraße, Telemannstraße und dem Masurenweg im Hauptort Regenstauf, an der Sandstraße im OT Diesenbach, am Hainsackerweg im OT Loch, an der Schloßparkstraße im OT Karlstein, der Bolzplatz am Gailenberger Weg im OT Heilinghausen, Am Sitzhoffeld und Brunnackerweg im OT Steinsberg sowie an der Schloßparkstraße im OT Karlstein. Darüber hinaus gibt es noch einen kleinen Skaterplatz nahe der Pestalozzistraße im Hauptort Regenstauf.

### **Kirchliche Einrichtungen**

Im Markt Regenstauf befinden sich verschiedene Pfarrgemeinden und dazugehörige Kirchen. Insgesamt gibt es sieben Pfarrgemeinden. Davon sind die Katholische Pfarrgemeinde St. Jakobus sowie die Evangelisch-lutherische Kirchengemeinde im Hauptort Regenstauf selbst situiert. Die anderen Pfarrgemeinden wie z.B.

- das katholische Pfarramt St. Johannes Diesenbach,
- das katholische Pfarramt St. Michael (Eitlbrunn),
- die katholische Pfarrgemeinde St. Laurentius (Ramspau),
- die katholische Pfarrgemeinde St. Josef (Steinsberg) sowie
- die katholische Pfarrgemeinde Maria Himmelfahrt (Kirchberg)

befinden sich in den Ortsteilen.

### **Einrichtungen für Senioren**

Der Markt Regenstauf bietet drei größere Einrichtungen, die sich mit der Pflege bzw. Betreuung von Senioren beschäftigen. Diese drei Einrichtungen sind die

- Ambulante Alten- und Krankenpflegestation des BRK
- Pflegeresidenz Am Lindenspark
- Caritas, Hermann-Grötsch-Haus – Alten- und Pflegeheim mit Betreutem Wohnen.

Darüber hinaus bietet das Mehrgenerationenhaus des Marktes Regenstauf ebenfalls Angebote, die der Freizeitgestaltung der Senioren dienen, dazu zählen unter anderem das Seniorenbüro, der Wunsch-Opa und Wunsch-Oma Dienst, der Spieleabend, der offene Treff sowie das Café Pause.



### Einrichtungen zur Gesundheit

Im Markt Regensstauf befinden sich eine Vielzahl von Einrichtungen, die der Gesundheit der Einwohner dienen. Dazu zählen z.B. die vier Apotheken. Darüber hinaus gibt es eine große Zahl an Ärzten, die von den Allgemein- und Praktischen Ärzten über die Diagnostische Radiologie bis hin zur Kinderheilkunde und viele Bereiche mehr abdecken. Insgesamt gibt es derzeit rund 32 tätige Ärzte mit Praxen im Hauptort sowie in den Ortsteilen.

Neben dem Hauptangebot an ärztlichen Praxen, gibt es darüber hinaus noch weiterführende Dienstleistungen, die den medizinischen Bereich unterstützen. Dazu zählen z.B. die Optiker, die Dienstleister für Hörgeräte, Massagepraxen, Praxen für Krankengymnastik und Physiotherapie sowie Ergotherapie.

Eine größere Einrichtung ist zusätzlich noch das Dialysezentrum, welche sich in dem großen Areal der Dr.-Robert-Eckert-Straße befindet.

Das ehemals in Regensstauf vorhandene Kreiskrankenhaus wurde aufgrund des Neubaus des Uniklinikum 1991 aufgegeben.

Die Einrichtungen zur Gesundheit bilden zum großen Teil Cluster, die vorrangig an der Eichendorffstraße sowie der Dr.-Robert-Eckert-Straße liegen. Darüber hinaus gibt es noch einzelne Praxen, die über den Hauptort Regensstauf verteilt sind. Auffällig ist dabei eine hohe Konzentration entlang der Hauptverkehrsachse Regensburger Straße – Kirchplatz – Marktplatz – Hauptstraße (vgl. Karte 8). Nur vereinzelt, wie in Steinsberg gibt es in den Ortsteilen Einrichtungen, die der Gesundheit dienen.

### Sonstige Einrichtungen

Neben den bereits erwähnten sozialen Einrichtungen bieten darüber hinaus weitere behördliche und öffentlich tätige Einrichtungen ihr Dienste und Leistungen an. Zu nennen sind hier u.a. das Rathaus und der Bauhof.

Abbildung 67 – Kultur- und Mehrgenerationenhaus  
Abbildung 68 – Rathaus

Quelle – D I S





**Karte 8 - Einrichtungen der Gesundheit**

Markt Regensburg  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Kartengrundlage / Geobasisdaten  
Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Bayern

Darstellung  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand  
Mai 2012

Einrichtungen der Gesundheit

- 1 Allgemein- und Praktische Ärzte
- 2 Augenheilkunde
- 3 Diagnostische Radiologie
- 4 Frauenheilkunde und Geburtshilfe
- 5 Hals-, Nasen-, Ohrenheilkunde
- 6 Haut- und Geschlechtskrankheiten
- 7 Innere Medizin, Kardiologie
- 8 Kieferorthopädie
- 9 Kinderheilkunde
- 10 Nervenheilkunde, Neurologie, Psychiatrie, Psychoanalyse/-therapie
- 11 Orthopädie und Unfallchirurgie

Einrichtungen der Gesundheit

- 12 Psychotherapeutische Gemeinschaftspraxis
- 13 Psychotherapie
- 14 Urologie
- 15 Zahnärzte
- 16 Tierärzte
- 17 Apotheken
- 18 Optiker
- 19 Hörgeräte
- 20 Massagepraxen
- 21 Krankengymnastik, Physiotherapie
- 22 Ergotherapie



Im Markt Regenstauf befindet sich mit dem Kultur- und Mehrgenerationenhaus mit Familienstützpunkt zudem eine wichtige gesellschaftsfördernde Einrichtung. Diese fasst derzeit unter einem Dach die Jugendpflege und -betreuung, die Seniorenbetreuung mit dem Seniorenbüro, dem Senioren-Treff sowie dem Alleinerziehenden-Treff und der Kinderbetreuung, dem Förderkreis für Kunst, Kultur und Museum sowie dem Treffpunkt für Musik e.V. zusammen.

Eine weitere wichtige soziale Einrichtung stellt das Thomas Wiser Haus dar, welches in Form einer Erziehungsanstalt für Arme begann und heute „flexible und differenzierte Formen der Hilfe zur Erziehung im ambulanten, teilstationären und stationären Bereich“<sup>104</sup> bietet.

Bei der sozialen Infrastruktur wird die Bedeutung des Hauptortes Regenstauf im Gefüge der gesamten Siedlungsstruktur des Gemeindegebietes ebenfalls deutlich herausgestellt. Denn es befinden sich in den Ortsteilen ebenfalls soziale Einrichtungen, jedoch sind die meisten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Hauptort angesiedelt.

---

<sup>104</sup> <http://www.thomas-wiser-haus.de> am 12.05.2012



### 5.3 Technische Infrastruktur

Unter dem Begriff der technischen Infrastruktur lassen sich zwei große Themenkomplexe zusammenfassen: zum einen die verkehrliche Infrastruktur sowie Abwasser, Wasser und sonstige Leitungsnetze.

#### Verkehrliche Infrastruktur

##### Straßennetz

Der Markt Regenstauf ist aufgrund der A 93 (Hof – Holledau – Rosenheim – deutsch-österreichische Grenze), die in Nord-Süd-Richtung, durch das Marktgemeindegebiet führt, gut an das überregionale Netz der deutschen Autobahnen angebunden. Damit besteht für den Markt Regenstauf eine Anbindung zur

- A 3 (niederländischen Grenze bei Elten – Passau – A 8) bei Regensburg
- A 6 (französisch-deutschen Staatsgrenze bei Saarbrücken – Waidhaus an der deutsch-tschechischen Staatsgrenze) bei Wernberg-Köblitz
- A 9 (Berlin – München) bei Holledau
- A 72 (Hof – Chemnitz) bei Vogtland

Innerhalb des Marktgemeindegebietes liegen zwei Anschlussstellen, zum einen die Aus- bzw. Auffahrt 36 Ponholz sowie die Aus- bzw. Auffahrt 37 Regenstauf.

Darüber hinaus durchläuft in Nord-Süd-Richtung die Bundesstraße B15 das Marktgemeindegebiet. Die B15 verläuft östlich parallel zur Autobahn A 93 und direkt durch den Hauptort Regenstauf. Mittels der B15 ist der Markt Regenstauf gut an das deutsche Netz der Bundesstraßen angebunden. Nach Norden ist der Markt Regenstauf über die B15 mit Hof verbunden und nach Süden besteht eine Anbindung an das Inntal.

Die Autobahn A 93 sowie die Bundesstraße B 15 bilden im Markt Regenstauf große Barrieren aus. Die A 93 stellt innerhalb des Marktgemeindegebietes eine Barriere dar, da sie nur in wenigen Bereichen mit dem Auto in Ost-West-Richtung überquert werden kann. Die B 15 erzeugt in ihrer heutigen Form eine trennende Wirkung, welche z.B. durch die Faktoren hohe Verkehrsdichte und relativ hohe Geschwindigkeit (50 km/h) sowie nur gering vorhandene Übergänge erzeugt wird.

Neben den beiden überregionalen Straßenzügen verfügt der Markt Regenstauf ebenfalls über Staats- und Kreisstraßen, die durch sein Marktgemeindegebiet laufen:

- Staatsstraße St 2149  
Die St 2149 verläuft in ihrem ersten Teilabschnitt von Nittenau kommend in Nord-Süd-Richtung bis zum Hauptort Regenstauf und führt durch die Ortsteile Heilinghausen sowie Kleinramspau. Vom Hauptort Regenstauf führt die St 2149 dann weiter in Richtung Westen durch den Ortsteil Buchenlohe bis nach Kallmünz.
- Staatsstraße St 2150  
Die St 2150 tangiert den Markt Regenstauf nur im südöstlichen Bereich des Marktgemeindegebietes. Dabei führt sie von Nittenau kommend in Süd-West-Richtung bis zur B 16 und weiter nach Regensburg.



**Karte 9 - überörtlicher Verkehr**

Markt Regenstauf  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Kartengrundlage / Geobasisdaten  
Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Bayern

Darstellung  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand  
Mai 2012

**Verkehr**

- Autobahn
- Bundesstraße
- Staatsstraße
- Kreisstraße
- Bahnlinie
- Autobahnausfahrt



- Kreisstraße Kr R 15  
Die Kr R 15 tangiert das Marktgemeindegebiet im südwestlichen Bereich und führt von Norden (Kallmünz) kommend weiter über Lappersdorf nach Regensburg.
- Kreisstraße Kr R 18  
Die Kr R 18 führt von der R 22 zwischen Kürnberg und Ganglhof in Nord-Süd-Richtung durch den Markt Regenstauf. Dabei tangiert die R 18 den Ortsteil Steinsberg und verläuft weiter Richtung Landkreisgrenze durch Eitlbrunn hindurch.
- Kreisstraße Kr R 21  
Die Kr R 21 befindet sich im südlichen Teilbereich des Marktes Regenstauf. Sie verläuft in Ost-West-Richtung von Gemeindegrenze zu Gemeindegrenze und durchquert dabei den Hauptort Regenstauf sowie Eitlbrunn. Mittels der Kr R 21 ist die Autobahnanschlussstelle Regenstauf zu erreichen.
- Kreisstraße Kr R 22  
Die Kr R 22 verläuft von Heitzenhofen (St 2165) aus Westen kommend durch den nördlichen Bereich des Marktgemeindegebietes Regenstauf weiter nach Osten bis zur Landkreisgrenze bei Pirkensee. Dabei werden innerhalb des Marktes Regenstauf die Orte Schönleiten und Kürnberg durchquert.
- Kreisstraße Kr R 25  
Die Kr R 25 zweigt von der St 2149 auf Höhe von Kleinramspau Richtung Osten ab und führt durch die Orte Kleinramspau, Karlstein, Kirchberg und Danersdorf. Ab Danersdorf verläuft die R 25 weiter Richtung Süden zur St 2150.

Das Marktgemeindegebiet ist in straßenverkehrlicher Hinsicht für den motorisierten Verkehr bestens erschlossen. Schwachpunkte im Bereich des Straßennetzes gibt es nur im Bereich der Ortsmitte von Regenstauf, wo es aufgrund der Verkehrsdichte, der räumlichen Enge und fehlenden Querungsmöglichkeiten zu Problemen zwischen dem Autoverkehr (B15) und dem Fußgängerverkehr kommt, ohne dass der motorisierte Individualverkehr nennenswert beeinträchtigt wäre.

### **Straßenverkehrszählung**

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern hat mit der Abteilung Straßen- und Brückenbau zur Beobachtung der Verkehrsentwicklung und den damit einhergehenden Verkehrsstärken bundesweite Straßenverkehrszählungen zwischen 1970 und 2010 durchgeführt.<sup>105</sup> Für den Markt Regenstauf wurden in diesem Zeitraum an 18 Zählstellen Untersuchungen durchgeführt, wobei nicht in jedem Jahr eine Straßenverkehrszählung an den 18 Zählstellen des Marktes Regenstauf stattfand. Dabei entfielen:

- 2 Zählstellen an die A 93
- 2 Zählstellen an die B 15
- 4 Zählstellen an die St L 2149
- 4 Zählstellen an die K R 18

<sup>105</sup> <http://www.baysis.bayern.de/verkehrsdaten/svz/default.aspx> am 20.03.2012  
Der Zeitraum gliedert sich in folgende Jahre: 1970 | 1973 | 1975 | 1978 | 1980 | 1983 | 1985 | 1990 | 1993 | 1995 | 2000 | 2005 | 2010



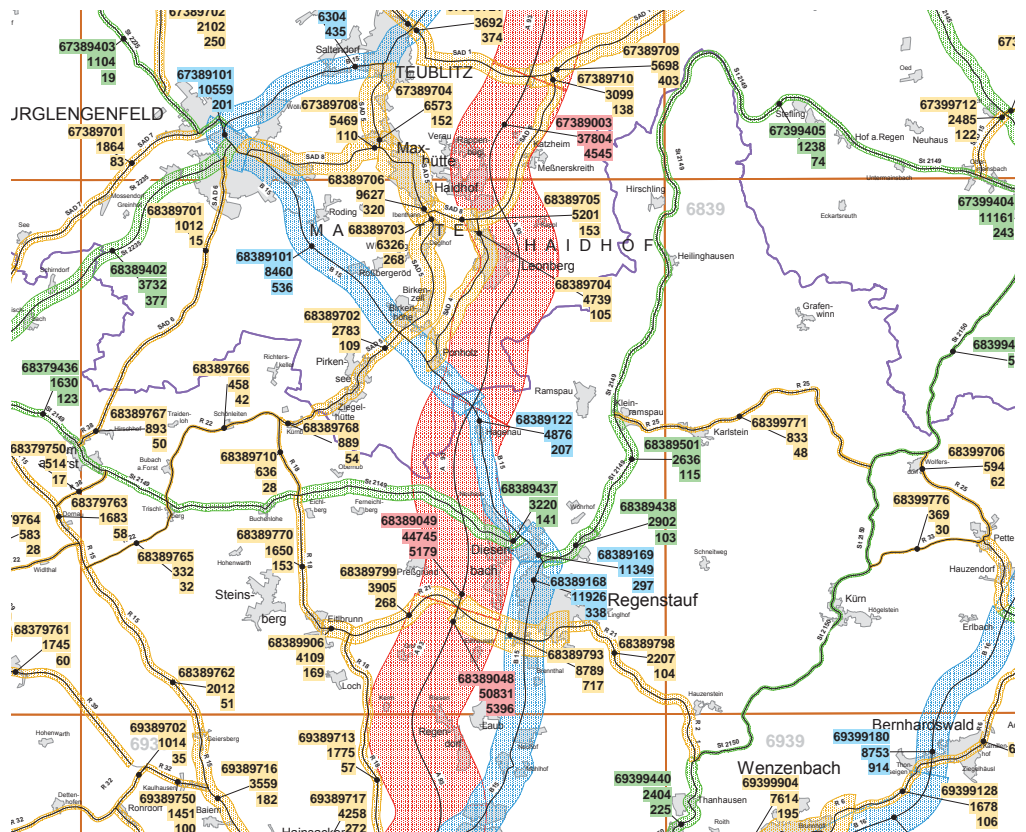
- 3 Zählstellen an die K R 21
- 2 Zählstellen an die K R 22
- 1 Zählstelle an der K R 25

In der Tabelle 33 im Anhang ist eine ausführliche Übersicht der Zählstellen und der Zahl des Verkehrs untergliedert nach KFZ allgemein, Personenverkehr, Güterverkehr und Schwerverkehr im Zeitraum zwischen 1980 und 2010 dargestellt. Gut zu erkennen ist, dass der Verkehr in fast allen Teilabschnitten zwischen 1980 und 2010 angestiegen ist.

Der Gesamtverkehr an der Autobahn A 93 – AS Regenstauf (37) und AS Regensburg-Nord (38) ist zwischen 1983 und 2010 von 15.721 auf 50.831 Fahrzeuge gestiegen. Damit hat sich innerhalb von 30 Jahren, der Verkehr mehr als verdreifacht. Auch im Abschnitt zwischen der AS Ponholz (36) und der AS Regenstauf (37) hat sich im gleichen Zeitraum der Verkehr mehr als verdreifacht, wenn auch die Zahl der Fahrzeuge in diesem Teilabschnitt mit 44.745 nicht ganz so hoch ist, wie in dem zuvor genannten Teilabschnitt.

Den größten Anteil am Gesamtverkehr (bezogen auf die zwei Zählstellen), der im Jahr 2010 über die Autobahn fuhr, war mit 85 Prozent der Personenkraftverkehr. Auf die anderen Verkehrsteilnehmergruppen – Güterverkehr sowie Schwerverkehr entfielen 15 Prozent.

Abbildung 69 – Straßenverkehrszählung des Marktes Regenstauf  
 Quelle - <http://www.baysis.bayern.de/verkehrsdaten/svz/default.aspx> am 20.03.2012







Die zwei Zählstellen an der B 15 zeigen, dass auch hier der Verkehr zwischen 1985 und 2010 stark angewachsen ist. Die Verkehrsstärken haben sich in diesem Zeitraum fast verdoppelt, wobei der Unterschied zwischen 2005 und 2010 nicht so groß ausfiel, wie in den Jahren zuvor. So zeigt sich z.B. für den Teilabschnitt der B 15 – südlich Regenstau bis in Regenstau (St 2149), dass es einen großen Zuwachs von 1985 mit 6.519 Fahrzeugen auf 11.981 Fahrzeuge im Jahr 2005 gab. Dieser Trend schwächte sich in den nachfolgenden Jahren ab und kehrte sich bis 2010 sogar leicht um, denn die Verkehrszählung im Jahr 2010 ergab für diese Zählstelle 11.926 Fahrzeuge. Die zweite Zählstelle – in Regenstau (St 2149) bis westlich Regenstau (St 2149) zeigt ebenfalls ein starkes Wachstum bis zum Jahr 2005 von 6.092 auf 11.275 Fahrzeuge.

Am gesamten Verkehrsaufkommen der Bundesstraße B 15 (bezogen auf die zwei Zählstellen) im Jahr 2010 waren 97 Prozent aller Verkehrsteilnehmer der Gruppe des Personenkraftverkehrs zuzuordnen und nur 3 Prozent entfielen auf den Güter- bzw. Schwerlastverkehr.

Während die Autobahn A 93 sowie die Bundesstraße B 15 ein starkes Wachstum des Gesamtverkehrs verzeichneten, unterlag die Zahl der Verkehrsteilnehmer auf der St L 2149 Schwankungen. Die vier Zählstellen an der St 2149 liegen zwischen 2.636 und 4.876 Fahrzeugen, wobei die höchste Zahl der Fahrzeuge im Abschnitt zwischen Regenstau und der AS Ponholz gezählt wurde. Dabei entfielen rund 95 Prozent auf den Personenkraftverkehr und 5 Prozent auf den Güter- und Schwerlastverkehr.

Wie bereits die Staatsstraße so unterlagen ebenfalls die Kreisstraßen in der Entwicklung der Zahl der Verkehrsteilnehmer Schwankungen (vgl. Tabelle 1, im Anhang), wobei bei den Kreisstraßen insgesamt zwischen 1995 und 2010 eine leichte Zunahme zu verzeichnen ist. Eine Ausnahme bildet die Kr R 22 zwischen Trischlberg bis Kürnberg, die 1995 noch über ein Verkehrsvolumen von 1.018 Fahrzeugen verfügte, welches sich jedoch bis 2010 auf 458 Fahrzeuge halbierte.

## ÖPNV

Der Markt Regenstau ist aufgrund des Bahnhofes in Regenstau direkt an das Fernstreckennetz der deutschen Bahn angebunden. Der Bahnhof bildet zugleich einen Punkt überragender Bedeutung. Dieser sollte für die verkehrliche Entwicklung der gesamten Gemeinde auch in Zukunft entsprechend gewichtet werden. Mit dem Bahnhaltelpunkt Regenstau, der die Bahnstrecke Regensburg – Hof bedient, kann die kreisfreie Stadt Regensburg innerhalb von 15 Minuten erreicht werden. Durch die schnelle Verbindung zur kreisfreien Stadt Regensburg ist der Markt Regenstau darüber hinaus an das nationale Netz der Deutschen Bahn angebunden, wie z.B.

- Bahnstrecke München – Regensburg
- Bahnstrecke Nürnberg – Regensburg
- Bahnstrecke Regensburg – Hof

Die Taktung des Bahnverkehrs mittels Regionalbahn, Alex – Länder- und Vogtlandbahn sowie der agilis erfolgt stündlich.

Der Bahnhof von Regenstau ist barrierefrei erreichbar und kann über die nachfolgend beschriebenen Buslinien erreicht werden - CityBus Regenstau direkt am Hauptbahn-

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gibt das Eisenbahn-Bundesamt folgenden Hinweis:

„Es muss sichergestellt sein, dass durch künftige Baumaßnahmen im Rahmen des geplanten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes keine Beeinträchtigung oder Behinderung, z.B. durch Anpflanzung, des benachbarten Eisenbahnverkehrs auf der Bahnlinie Regensburg – Weiden (Oberpf.) entstehen kann.“



Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gibt das Landratsamt Regensburg, Abteilung Verkehrsentwicklung und ÖPNV, folgende Hinweise:

„Ein Mangel besteht hauptsächlich bei der P&R-Analyse am Bahnhof, die erweitert werden müsste, vor allem im Hinblick auf die bevorstehende Sanierung des Pfaffensteiner Tunnels.

Hinsichtlich des Straßennetzes sollte in südlicher Richtung zur Umfahrung von Zeitlarn angedacht werden (bisher B15).“

hof sowie die Linien 41, 42, 43 und 107 an der Hauptstraße.<sup>106</sup> Darüber hinaus verfügt der Bahnhof über folgende Ausstattungsmerkmale Fahrgastinformation, Fahrkartenautomat Nahverkehr sowie einen Stadtplan.

Die Erreichbarkeit des Bahnhaltepunktes mit dem MIV (motorisierten Individualverkehr) wird durch den Park-and-Ride-Parkplatz mit 127 Parkplätzen ermöglicht.

Neben der Anbindung des Marktes Regenstein an das deutsche Bahnnetz, verfügt der Markt ebenfalls über eine Anbindung an den Regensburger Verkehrsverbund. Dabei fahren folgende Buslinien den Markt Regenstein an<sup>107</sup>:

- 15 Hohenfels – Kallmünz – Steinsberg – Lorenzen – Lappersdorf – Regensburg
- 17 Regendorf – Lorenzen – Lappersdorf – Kareth – Stadtamhof – Wöhrdstraße – Arnulfplatz
- 41 Schwandorf – Teublitz – Burglengenfeld – Regenstein – Zeitlarn – Regensburg Hbf
- 42 (Hohenwarth / Holzheim –) Kallmünz – Burglengenfeld – Regenstein – Zeitlarn – Regensburg Hbf.
- 43 Neunburg vorm Wald – Nittenau – Regenstein – Regensburg Hbf.
- 106 Lehenfelden – Hauzendorf – Bernhardswald – Adlmannstein – Kürn – Regenstein
- 107 Samberg/Hackenberg – Wulkersdorf – Pettenreuth – Karlstein – Ramspau – Regenstein
- 108 Wenzelbach – Probstberg – Thanhausen – Hauzenstein – Regenstein
- 109 Reinhardshofen – Pielenhofen – Judenberg – Wolfsegg – Regenstein
- 141 Weiherdorf – Teublitz – Burglengenfeld – Maxhütte – Haidhof – Regenstein
- 142 Regenstein – Laub – Zeitlarn – Regendorf – Lorenzen – Lappersdorf  
Mittelschule / Gymnasium - Oppersdorf - Pielenhofen
- Linie Regenstein – Steinsberg – Rohrbach
- N41 Regensburg Hbf – Zeitlarn – Regenstein

Die zeitliche Taktung des Busverkehrs ist, je nach bedienter Haltestelle zwischen 30 und 60 Minuten als gut einzustufen. In der Nacht ist der Markt Regenstein zwischen 1.39 Uhr und 1.44 Uhr erreichbar, darüber hinaus bestehen keine weiteren Fahrten.

Darüber hinaus gibt es eine City-Buslinie, die den Bahnhaltepunkt mit den Ortsteilen Diesenbach und Regenstein vernetzt. Die zeitliche Taktung erfolgt alle 30 Minuten. An Schultagen gibt es an einigen Haltestellen morgens und mittags eine weitere Fahrt, um dem Schulverkehr besser zu gewährleisten.

Im Anhang befindet sich eine Auflistung der Haltestellen, die vom Citybus sowie den Buslinien des Regensburger Verkehrsverbundes angefahren werden.

<sup>106</sup> [www.landkreis-regensburg.de/DynDox/B20D1FDA-FAD3-41B5-A969-ABAE3F5A6461/reg\\_nahverkehrsplan\\_endbericht\\_anlagen-tabellen.pdf](http://www.landkreis-regensburg.de/DynDox/B20D1FDA-FAD3-41B5-A969-ABAE3F5A6461/reg_nahverkehrsplan_endbericht_anlagen-tabellen.pdf) am 16.02.2012

<sup>107</sup> <http://www.rvv.de/> am 16.02.2012



## Radwege

Der Markt Regenstein weist ein Fuß- und Radwegenetz innerhalb des Hauptortes aus, wobei es sich bei den Radwegen nicht um straßenbegleitende bzw. von der Fahrbahn abgesetzte Radwege handelt, sondern hauptsächlich um Radwege, die über verkehrsberuhigte Straßen sowie auf den Straßen ohne besondere Abgrenzung oder als Kombination von Fuß- und Radweg führen.

Zur Durchquerung des Hauptortes mittels des Fahrrades führt der Radweg entlang der Regensburger Straße bis zur Hindenburgstraße. Von der Hindenburgstraße gelangt der Radfahrer entweder weiter über den Masurenweg nach Norden zur Schwandorfer Straße oder zur Lohstraße oder über den Stegweg nach Westen zum Ortsteil Diesenbach oder wieder zurück auf den Masurenweg. Des Weiteren ist noch ein Fuß- und Radweg an der Spindlhofstraße ausgewiesen. Darüber hinaus sind innerhalb des Hauptortes Regenstein keine weiteren Radwege ausgewiesen. Erst im Ortsteil Diesenbach stehen wieder Fuß- und Radwege zur Verfügung, wie z.B. Am Grasigen Weg, an der Telemannstraße, der Vogelsandstraße und Sandstraße, der Schwandorfer Straße, der Diesenbacher Straße sowie der Regendorfer Straße und dem Haslacher Weg.

Nach Norden entlang der St 2149 gibt es einen gut ausgebauten Fuß- und Radweg, der streckenweise flussbegleitend nach Hirschling und weiter entlang des Regens führt. Dieser entspricht zugleich dem Regentalradweg (vgl. Kapitel 5.4).



Abbildung 70 – Fuß- und Radweg entlang der St 2149  
Abbildung 71 – Fuß- und Radweg entlang der St 2149

Quelle – D I S



Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gibt das Wasserwirtschaftsamt folgende Hinweise:

„Mit der Fortschreibung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wurden auch die gesetzlichen Vorgaben für die Abwasserbeseitigung in Deutschland fortgeschrieben. Zukünftig soll Abwasser nach Möglichkeit getrennt nach Schmutz- und Niederschlagswasser entsorgt werden („Grundsätze der Abwasserbeseitigung“ nach § 55 WHG).

Im Einzelnen sollten aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Gesichtspunkte beachtet werden:

Die Schmutzwasserentsorgung ist im Marktgebiet Regenstauf durch das Vorhandensein von öffentlichen Schmutz- bzw. Mischwasserkanälen weitgehend sichergestellt (siehe S. 124). Langfristig sind Maßnahmen zu weiteren Verbesserung des Betriebs und Unterhalts, z.B. Schwallspülungen, Umgestaltung von Regenüberlaufbecken usw. zu prüfen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte auf Grundlage einer aktuellen hydrologischen Bewertung der Boden- und Grundwasserhältnisse bei der Niederschlagswasserentsorgung im Sinne moderner Siedlungsentsorgung langfristig besonders Wert darauf gelegt werden Niederschlagswasser von befestigten und unbebauten Flächen weitestgehend in den natürlichen Kreislauf zurückzuführen. Die verschiedenen Möglichkeiten der dezentralen Entsorgung von Niederschlagswasser sollten bei den geplanten Maßnahmen in entsprechenden Handlungsfeldern (u.a. Umgestaltung von Plätzen und Straßen) möglichst konkret geprüft und umgesetzt werden, wie z.B.:

- gering verschmutztes Wasser von Dächern an Ort und Stelle möglichst über bewachsenen Oberboden verdunsten bzw. versickern,
- den Bau von Erschließungsstraßen in Wohngebieten auf Mindestmaße beschränken,
- Grünstreifen, Vegetationsflächen, Gehölzpflanzungen neben den Fahrbahnen zur Erhöhung der Verdunstung und zur Versickerung

## Abwasser, Wasser, sonstige Leitungsnetze

### Abwasser

Die Aufgabe der Erhaltung und Weiterentwicklung der Abwasseranlagen obliegt dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Regental. Das Entsorgungsgebiet, für das sich der Zweckverband verantwortlich zeichnet, umfasst die Gemeindegebiete des Marktes Regenstauf (ca. 15.300 Einwohner), der Gemeinde Wenzenbach (ca. 8.300 Einwohner) und der Gemeinde Zeitlarn (ca. 5.900 Einwohner). Die genannten Gemeinden sind zugleich die Mitglieder des Zweckverbandes.<sup>108</sup>

Das im Entsorgungsgebiet anfallende Abwasser wird zur Reinigung dem Klärwerk Regensburg zugeführt. Der Zweckverband betreibt somit keine eigene Kläranlage. Bereits am 21.12.1979 wurde zwischen der Stadt Regensburg und dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Regental eine „Zweckvereinbarung über die Mitbenutzung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung (Kanalnetz und Klärwerk)“ geschlossen. „Die Reinigungsleistung der Kläranlage Regensburg ist derzeit auf 400.000 Einwohnerwerte ausgelegt, von denen 37.000 Einwohnerwerte auf den Zweckverband entfallen. Der Zweckverband leitet im Jahr durchschnittlich 4 Mio. m<sup>3</sup> Abwasser in das Klärwerk Regensburg ein. Die Kosten hierfür belaufen sich auf rund 950.000,- €.<sup>109</sup>

Von den 29.500 im Gebiet des Zweckverbandes lebenden Einwohnern sind rund 29.100 Einwohner an das Abwassernetz angeschlossen. Die restlichen etwa 400 Einwohner leben in Ortsteilen, die vom Abwassernetz des Zweckverbandes nur durch erheblich unwirtschaftliche Baumaßnahmen erschlossen werden könnten. Diese Bürgerinnen und Bürger entsorgen und reinigen ihr Abwasser in eigenen Kleinkläranlagen. Die Zahl der angeschlossenen Grundstücke beträgt derzeit rund 8.600. Zusätzlich leiten zwei „Abwassergäste“, die Stadt Maxhütte-Haidhof und die Gemeinde Holzheim am Forst, aus Teilgebieten ihr Abwasser in das Kanalnetz des Zweckverbandes ein.

Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Regental verfügt derzeit über ein Kanalnetz von rund 320 km Länge. Dieses Leitungsnetz gliedert sich in

- 210 km Mischwasserkanäle (Dienen zur Ableitung von Schmutzwasser aus Grundstücken und Niederschlagswasser aus Grundstücken und von Straßenflächen),
- 38 km Niederschlagswasserkanäle (Dienen ausschließlich der Ableitung von Niederschlagswasser aus Grundstücken und von Straßenflächen) und
- 65 km Schmutzwasserkanäle (Dienen ausschließlich der Ableitung von Schmutzwasser aus den angeschlossenen Grundstücken).

Um das gesamte Abwasser bis zum Klärwerk Regensburg leiten zu können, betreibt der Zweckverband 52 Pump- und Hebewerke.

<sup>108</sup> Vgl. homepage des Zweckverbandes unter [www.avz-regental.de](http://www.avz-regental.de) (Abruf am 12.05.2012). Auf die Quelle beziehen sich auch die nachfolgenden Ausführungen.

<sup>109</sup> Zitat, Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Regental, aus [www.avz-regental.de](http://www.avz-regental.de) (Abruf am 12.05.2012).



Zum Umfang der Abwasserbeseitigungsanlage gehören auch noch

- 14 Regenüberlaufbecken,
- 12 Regenrückhaltebecken,
- 6 Regenklärbecken mit Sickerteich,
- 15 Regenüberläufe und
- 3 Dükerbauwerke (Unterquerungen des Flusses Regen).

Das bisherige Investitionsvolumen für die gesamte Abwasserbeseitigungsanlage beläuft sich auf 98 Millionen €. <sup>110</sup>

## Wasser

Die Wasserversorgung wird vom Markt Regenstauf mittels einer eigenen Wasserversorgungsanlage gewährleistet. Diese wird seit dem 01.01.2010 als kommunaler Eigenbetrieb geführt. <sup>111</sup>

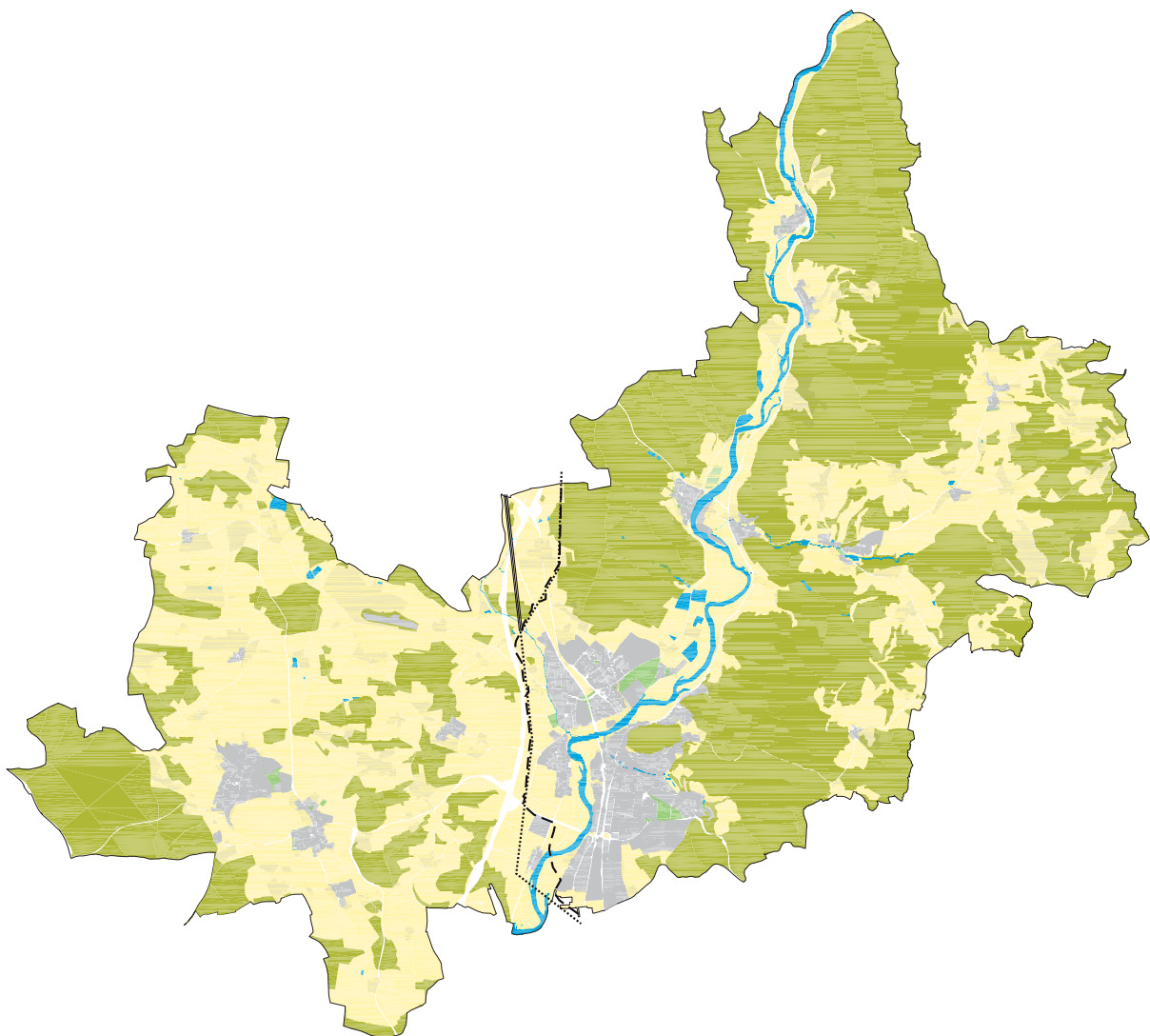
„Zur Trinkwassergewinnung stehen die Brunnen Diesenbach (I + II), Grub (I + II), Buchenlohe und der neue Doggerbrunnen in Unterhub zur Verfügung. Die Gemeindeteile östlich der Autobahn werden im Wesentlichen mit Wasser versorgt, das aus den Brunnen Diesenbach und Unterhub gewonnen wird. Dieses Wasser wird - im Jahr 2007 in Betrieb gegangenen – im Wasserwerk Mühlholz aufbereitet und vermischt. Die Gemeindeteile westlich der Autobahn erhalten Wasser aus dem Brunnen Grub. Der Brunnen Buchenlohe ist lediglich zur Beimischung bzw. Notversorgung in Betrieb. Der Ortsteil Dirnberg wird mit Wasserlieferungen des Zweckverbands Naab-Donau-Regen und der Ortsteil Marienthal mit Lieferungen des Kreiswasserwerkes Cham versorgt. Daneben erfolgen noch Wasserlieferungen an die Stadt Nittenau. Jährlich werden rund 960.000 m<sup>3</sup> gefördert und davon rund 850.000 m<sup>3</sup> an die angeschlossenen Wasserbezieher abgegeben.“ <sup>112</sup>

anlegen,  
- Entwässerungseinrichtungen möglichst naturnah ausbilden und lebende Baustoffe verwenden,  
- gering verschmutzte Verkehrsflächen durch Verwendung teildurchlässiger Oberflächenbefestigungen wie zum Beispiel ohne Fugenverguss, Rasengittersteine, Rasenpflaster usw. durchlässig gestalten,  
- breitflächiges Versickern über bewachsene Seitenstreifen an Straßen, Wegen und Plätzen,  
- Überleiten des Niederschlagswassers durch einfache Rinnen und Gräben auf nicht unmittelbar benachbarte Bodenbereiche zur Rückhaltung und Verdunstung in Teichen und Pflanzenbeeten oder zur Versickerung in Grünanlagen,  
- Niederschlagswasser durch Gründächer, Einstaudächer, Teiche, Pflanzenbeete, Mulden, Gräben mit Querriegeln usw. zurückhalten.“

<sup>110</sup> Zitat, Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Regental, aus [www.avz-regental.de](http://www.avz-regental.de) (Abruf am 12.05.2012).

<sup>111</sup> Vgl. homepage des Marktes Regenstauf unter [www.regenstauf.de](http://www.regenstauf.de) (Abruf am 12.05.2012). Auf die Quelle beziehen sich auch die nachfolgenden Ausführungen.

<sup>112</sup> Zitat, Eigenbetrieb zur Wasserversorgung des Marktes Regenstauf, unter [www.regenstauf.de](http://www.regenstauf.de) (Abruf am 12.05.2012).



**Karte 10 - Leitungen**

Markt Regensburg  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Informationen  
bayernets GmbH  
Tennet TSO GmbH  
E.ON Netz GmbH

Kartengrundlage / Geobasisdaten  
Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Bayern

Darstellung  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand  
Februar 2013

**Leitungen**

- 110-kV-Leitung (Regensburg-)  
Mast 42 - Schwandorf, Ltg-Nr. 09
- ..... 380/110-kV-Freileitung Regens-  
burg - Schwandorf der TenneT  
TSO GmbH, Ltg. Nr. B122,  
Mast 30 - 48
- - - Gashochdruckleitung Birkenzell-  
Regensburg (BR23/2300) DN300/  
PN70 mit Begleitkabel 2321  
DN150/PN70



## Sonstige Leitungsnetze

Zu den Sonstigen Leitungsnetzen im Sinne der öffentlichen Ver- und Entsorgung zählen v.a. die vorhandenen Stromleitungsnetze und Gasleitungsnetze im Gemeindegebiet des Marktes Regenstein.

Betreiber der Strom- und Gasnetze ist die E.ON Bayern Netz GmbH, Regensburg, die zugleich Gewähr für deren entsprechenden Unterhalt und Ausbau bietet.

Ein zunehmend wichtiger Aspekt ist die Versorgung mit entsprechend leistungsfähigen Netzen zur Kommunikation (z.B. Breitbandkabelanschluss). Hierzu ist festzuhalten, dass z.B. bereits alle Ortsteile des Marktes Regenstein an Breitbandkabel angeschlossen sind und damit entsprechende Nutzungsmöglichkeiten der elektronischen Kommunikation gegeben sind.<sup>113</sup>

113 Quelle: Markt Regenstein

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gibt die Bayernets GmbH folgende Hinweise:

„Im Gemeindebereich des Marktes Regenstein verläuft unsere Gashochdruckleitung Birkenzell-Regensburg (BR23/2300) DN300/PN70 mit Begleitkabel.

Eine Gefährdung muss unbedingt ausgeschlossen werden.

Der Schutzstreifen unserer Leitung ist 8 m breit (je 4 m beiderseits der Rohrachse). Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert. In diesem sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren etc. – nicht zulässig.

Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben. Ein 4 m breiter Streifen – je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.“

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gibt die E.ON Netz GmbH folgende Hinweise:

„Innerhalb des Gemeindegebietes des Mark-

tes Regenstein befindet sich die ... Freileitung [110-kV-Leitung (Regensburg-) Mast 42 – Schwandorf, Ltg-Nr. 09] der E.ON Netz GmbH. Die Leitungsschutzzone beträgt 22,5 m beiderseits der Leiterachse.

Im Bereich der Freileitung sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonen bestehenden Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.“

Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger hat die TenneT TSO GmbH darauf hingewiesen, dass das Marktgebiet durch „folgende mit niederohmiger Sternpunktterdung betriebene Höchstspannungsleitung den Planungsbereich durchkreuzt:

380/110-kV-Freileitung Regensburg – Schwandorf der TenneT TSO GmbH, Ltg. Nr. B122

Wir weisen darauf hin, dass innerhalb der Schutzzone unserer Leitung Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bestehen und uns deshalb alle Maßnahmen innerhalb der Leitungsschutzonen (jeweils 45,00 m beiderseits der Leitungssache) zur Stellungnahme vorzulegen sind.“



## 5.4 Touristische und kulturelle Infrastruktur

### Touristische Infrastruktur

Der Markt Regenstauf liegt im Tal des Regen und ist aufgrund seiner landschaftlichen Situation mit wechselnden Wald- und Offenlandbereichen gut für touristische Anziehungspunkte geeignet. Derzeit wird bereits seitens des Marktes Regenstauf sowie vom Landkreis Regensburg versucht die touristische Attraktivität des Marktes Regenstauf zu steigern und den Markt Regenstauf besser in diesem Bereich zu vermarkten. In diesem Zusammenhang steht z.B. das Schlossbergkonzept, welches die touristische Attraktivität des Bereiches erhöhen soll. Selbst im Regionalplan der Region Regensburg ist der Hinweis zu finden, dass die Intensität des Fremdenverkehrs im Markt Regenstauf noch als eher gering eingeschätzt wird. Gleichzeitig wird im Ziel 2.5.4 des Regionalplanes festgehalten, dass die Attraktivität und Intensität mittels Angebotserweiterungen im Bereich der fremdenverkehrswirksamen Einrichtungen verbessert werden soll.

Der Tourismusverein weist auf seiner Internetseite im ersten Satz gleich auf die landschaftliche Schönheit des Regentales und seiner angrenzenden Flächen hin: „Eins werden mit dem Zauber dieser Landschaft – Ursprünglichkeit und Schönheit zum Eintauchen und Aufatmen.“ Diesen Leitspruch sollte der Markt Regenstauf weiterentwickeln und in seinem Marketingkonzept verstärkt einbinden.

Im Markt Regenstauf sind zwei Anlaufpunkte in Form von Touristinformationen für Gäste vorhanden. Die eine ist im Hauptort Regenstauf direkt im Rathaus situiert und die andere befindet sich im Ortsteil Ramspau. Während die Touristinformation im Hauptort über ein breiteres Spektrum an Öffnungszeiten verfügt, ist die Touristinformation in Ramspau von Mai bis September bis auf Mi, So und Feiertags eine Stunde zwischen 09:00 und 10:00 Uhr durch den Tourismusverein Regental besetzt.

Auf der Homepage des Tourismusvereins Regental sowie des Marktes Regenstauf werden verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten in und um den Markt Regenstauf genannt, dabei werden neben Sommeraktivitäten auch Möglichkeiten im Winter angeboten. Zu den genannten Sport- und Freizeitmöglichkeiten zählen:

- Angeln
- Wandern (Bsp. Wanderung zu den Wackelsteinen oder Burgensteig im Regental)
- Nordic Walking (Bsp. AOK-Nordic Walking Park)
- Radtouren (Bsp. verschiedene Radtouren wie Regental-Radweg oder Naab-Regen-Radweg, Fahrradverleih in Regenstauf)
- Mountainbike (Bsp. verschiedene Touren)
- Bootswandern (Bsp. Kanu, Kajak, Ruderboot – Kanuverleih in Nittenau)
- Reiten (Bsp. Isländerhof Vindmylla)
- Baden (Bsp. Flussbad Valentin, Freibad Eckert Beach)
- Skilift und Loipen (Bsp. in Schneitweg, Loipe beim Ellenbachstüberl, Loipe von Gfangen und Schneckenreuth nach Ödenhof, Loipe um Ödenhof, Loipe zwischen Schneitweg und Maad)
- Rundflüge (Bsp. Flugplatz Oberhub)
- Sportaktivitäten (Bsp. Kegeln, Tennis, Squash im Sport-Center Regenstauf)