



Standortanalyse

Zur Gewerbeflächenentwicklung

In der Stadt

Teublitz

im Auftrag der
Stadt Teublitz

Oktober 2024

MARKT UND STANDORT · BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Am Weichselgarten 26, 91058 Erlangen
Tel. (09131) 973 769 0, FAX. (09131) 973 769 70
info@marktundstandort.de



Inhaltsverzeichnis

A	Kurzfassung	6
B	Anlass und Aufgabenstellung	9
B.1	Aufgabe	9
B.2	Landes- und Regionalplanerische Vorgaben	9
B.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	9
B.2.2	Regionalplan Oberpfalz Nord 2024	9
C	Grundlagen	9
C.1	Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen	9
C.1.1	Einordnung des Standortes Teublitz in die Wirtschaftsregion	9
C.1.2	Rahmenbedingungen im Wirtschaftsraum Regensburg	13
C.1.2.1	Leistungsfähigkeit des Wirtschaftsraumes	13
C.1.2.2	Bevölkerungsprognose	16
C.1.2.3	Entwicklung der Betriebe und Beschäftigten	17
C.1.2.4	Das Verarbeitende Gewerbe in der Region	21
C.1.3	Rahmenbedingungen in der Stadt Teublitz	23
C.2	Gewerbeflächennachfrage	24
C.2.1	Standortanforderungen und Unternehmenstypen	24
C.2.2	Standorttypen von Gewerbeflächen	26
C.3	Regionales Flächenangebot und Wettbewerbssituation	26
D	Gewerbeflächen in Teublitz	31
D.1	Bestandsanalyse	31
D.1.1	Topographie	31
D.1.2	Gewerbeflächennutzung in der Stadt Teublitz	32
E	Standortalternativenprüfung	42
E.1	Standortalternativen aus der Standortanalyse 2014	42
E.2	Aktuelle Standortalternativenprüfung	44
E.3	Zusammenfassung der Standortalternativenprüfung	49
E.4	Flächenpotenziale in den Mischgebieten der Stadt Teublitz	49
F	Zusammenfassung der landesplanerischen Aspekte	55
F.1	Bedarf einer Gewerbeflächenentwicklung	56
F.2	Identifizierung von Eignungsflächen	56
F.3	Siedlungsstrukturelle Bewertung der Eignungsflächen	57
G	Prognose zum Gewerbeflächenbedarf	57
G.1	Entwicklung der tatsächlichen gewerblichen Nutzungen in der Region seit 2016	58
G.2	Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs in Teublitz und dem Städtedreieck	60
G.2.1	Methodische Erläuterungen	60
G.2.2	Gewerbeflächenrelevanz der Beschäftigten	62
G.2.3	Trendfortschreibung der Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2036	63
G.2.4	Gewerbeflächenbedarfsberechnung für die Stadt Teublitz	65



G.2.4.1	Endogener Flächenbedarf	65
G.2.4.2	Flächenbedarf aus Ansiedlungstau	68
G.2.5	Gewerbeflächenbedarf in Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof	68
G.3	Dokumentierte Gewerbeflächennachfrage in Teublitz	71
<u>H</u>	<u>Abschließende Bewertung und kommunale Gewerbeflächenstrategie</u>	<u>72</u>
<u>I</u>	<u>Anhang</u>	<u>75</u>
I.1	Steckbriefe MI-Gebiete	75
<u>J</u>	<u>Quellen</u>	<u>96</u>



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Übersichtskarte Wirtschaftsräume und großräumige Lage.....	9
Abbildung 2	Verkehrsfrequenzen und deren Entwicklung seit 2015 auf der A93	10
Abbildung 3	Strukturkarte des LEP Bayern (Ausschnitt)	11
Abbildung 4	Auspendler Teublitz 2022	12
Abbildung 5	Prognos Zukunftsatlas 2022 (Ausschnitt Ostbayern)	13
Abbildung 6	Verteilung des Bruttoinlandproduktes in den Stadt- und Landkreisen Oberpfalz	13
Abbildung 7	Bruttoinlandprodukt je Einwohner in den Stadt- und Landkreisen Oberpfalz	14
Abbildung 8	Entwicklung des BIP in den Stadt- und Landreisen von 2000 bis 2022.....	15
Abbildung 9	Karte: Bruttoinlandprodukt je Einwohner in den Stadt- und Landkreisen	15
Abbildung 10	Bevölkerungsvorausberechnung 2022 bis 2042 in den Stadt- und Landkreisen	16
Abbildung 11	Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort in den Stadt- und Landkreisen sowie den Gemeinden des Städtedreiecks von 2013 bis 2023	17
Abbildung 12	Arbeitsplatzzentralität 2023 in den Stadt- und Landkreisen und den Gemeinden des Städtedreiecks	18
Abbildung 13	Zahl der Betriebe in den Stadt- und Landkreisen	18
Abbildung 14	Entwicklung von Betrieben und Beschäftigten in den Stadt- und Landkreisen der Oberpfalz....	19
Abbildung 15	Entwicklung von Betrieben und Beschäftigten in den Städten des Städtedreiecks	19
Abbildung 16	Entwicklung der Betriebe in den Stadt- und Landkreisen der Oberpfalz und den Städten des Städtedreiecks	20
Abbildung 17	Entwicklung der Zahl der Beschäftigten in den Stadt- und Landkreisen der Oberpfalz und den Städten des Städtedreiecks	20
Abbildung 18	Karte: Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe in den Stadt- und Landkreisen der Oberpfalz	21
Abbildung 19	Anzahl der Betriebe nach Branchen im Verarbeitenden Gewerbe	22
Abbildung 20	Einwohnerentwicklung 2010 bis 2023 in den Städten des Städtedreiecks	24
Abbildung 21	Größenstrukturen des Gewerbeflächenangebotes 2014 und 2024	29
Abbildung 22	Topographie im Stadtgebiet Geländere relief.....	32
Abbildung 23	Gewerbe- und Mischgebiete im Stadtgebiet von Teublitz	33
Abbildung 24	Standortalternativenprüfung 2014	43
Abbildung 25	Ausschlussgebiete aufgrund von räumlichen Eigenschaften.....	45
Abbildung 26	Ausschlussgebiete aufgrund von Siedlungsnutzung	46
Abbildung 27	Übersicht Negativkartierung.....	46
Abbildung 28	Bewertete Standortalternativen	47
Abbildung 29	MI-Gebiete in Teublitz	50
Abbildung 30	MI-Gebiete in Teublitz (Größe in qm)	51



Abbildung 31	MI-Gebiet in Teublitz (Flächenpotenziale in qm).....	52
Abbildung 32	MI-Gebiete Teublitz (Mittlere Parzellengröße in qm).....	53
Abbildung 33	MI-Gebiete in Teublitz (Grundstücksgrößen ungenutzter Flächen)	54
Abbildung 34	Tatsächliche Gewerbe- und Industrieflächennutzung im Stadtgebiet von Teublitz.....	58
Abbildung 35	Entwicklung der tatsächlichen Gewerblichen Nutzung in den Stadt- und Landkreisen des Wirtschaftsraumes Regensburg.....	59
Abbildung 36	Entwicklung der tatsächlichen Gewerblichen Nutzung im Städtedreieck	60
Abbildung 37	Systematik der Gewerbeflächenbedarfsermittlung nach dem GIFPRO-Modell	61
Abbildung 38	Entwicklung in den unterschiedlichen Trendzeiträume innerhalb der letzten 10 Jahre im Städtedreieck Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof und Teublitz.....	63
Abbildung 39	Entwicklung in den unterschiedlichen Trendzeiträume innerhalb der letzten 10 Jahre der Landkreise Schwandorf und Regensburg sowie der Stadt Regensburg	64



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Gewerbeflächenab- und -zugänge 2014 bis 2024 In Gewerbegebieten mit mehr 5 ha	27
Tabelle 2	Angebot an Gewerbebeständen mit einer Fläche mit mehr als 5 ha 2014 und 2024.....	28
Tabelle 3	Angebot an Gewerbebeständen mit einer Fläche mit weniger als 5 ha 2014 und 2024	30
Tabelle 4	Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen in Teublitz	62
Tabelle 5	Trendfortschreibung für die Stadt Teublitz bis zum Jahr 2036	65
Tabelle 6	Zusätzliche gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten in den Wirtschaftsbereichen in Teublitz bis zum Jahr 2036 (GIFPRO)	66
Tabelle 7	Zusätzliche gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Teublitz nach Wirtschaftsbereichen bis zum Jahr 2036	66
Tabelle 8	Zusätzlicher Brutto-Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2036 durch Wachstum, Neuansiedlung und Verlagerungen nach Wirtschaftsgruppen in Teublitz.....	66
Tabelle 9	Wieder nutzbare Gewerbefläche in Teublitz bis 2036 nach Wirtschaftsbereichen	67
Tabelle 10	Entwicklung von Bevölkerung und des Erwerbspersonenpotenzials in den Städten des Städtedreiecks	67
Tabelle 11	Zusätzliche gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Burglengenfeld nach Wirtschaftsbereichen bis zum Jahr 2036	69
Tabelle 12	Zusätzlicher Brutto-Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2036 durch Wachstum, Neuansiedlung und Verlagerungen nach Wirtschaftsgruppen in Burglengenfeld.....	69
Tabelle 13	Wieder nutzbare Gewerbefläche in Burglengenfeld bis 2036 nach Wirtschaftsbereichen	69
Tabelle 14	Zusätzliche gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Maxhütte-Haidhof nach Wirtschaftsbereichen bis zum Jahr 2036	70
Tabelle 15	Zusätzlicher Brutto-Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2036 durch Wachstum, Neuansiedlung und Verlagerungen nach Wirtschaftsgruppen in Maxhütte-Haidhof	70
Tabelle 16	Wiedernutzbare Gewerbefläche in Maxhütte-Haidhof bis 2036 nach Wirtschaftsbereichen.....	70
Tabelle 17	Allgemeine Qualität der Anfragen nach Gewerbebestände in Teublitz 2021 bis 2024	71
Tabelle 18	Nachgefragte Gewerbeflächen in Teublitz nach Größenklassen	71
Tabelle 19	Herkunft der Interessenten	72



A Kurzfassung

Aufgabe

Die Standortanalyse für die Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Teublitz ist eine Aktualisierung der entsprechenden Studie aus dem Jahr 2014 und ist eine der fachlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ zur Realisierung des geplanten Gewerbegebietes an der BAB 93.

Einbindung in die Region

Die drei Städte des Städtedreiecks sind als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen und nehmen in Kooperation mittelzentrale Versorgungsaufgaben für den Verflechtungsbereich wahr. Regensburg hat als Regionalzentrum eine überragende Versorgungsfunktion für die Region.

Das Städtedreieck ist deshalb funktional dem Wirtschaftsraum Regensburg zuzuordnen. Dies ist u. a. mit der starken Pendlerverflechtung, die deutlich höher ausfällt als zum nähergelegenen Mittelzentrum Schwandorf, zu begründen. So bestimmt insbesondere die Zugehörigkeit zum engeren Wirtschaftsraum Regensburgs die Marktsituation im gewerblichen und industriellen Segment.

Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung in der Region

Im Wirtschaftsraum Regensburg wird künftig eine im Vergleich zu Bayern mittlere Bevölkerungsentwicklung unterstellt, die für die Stadt Regensburg auf +6,5%, für den Landkreis Regensburg +6,2% und für den Landkreis Schwandorf +6,5% Bevölkerungszuwachs bis 2042 errechnet wird. Die Beschäftigtenentwicklung im Wirtschaftsraum Regensburg geht mit der positiven Bevölkerungsentwicklung einher.

Flächenangebot und -nachfrage in der Region

Das verfügbare Flächenangebot in der Region ist über das *Standort-Informationen-System Bayern (SISBY)* zu ermitteln. Die hier angebotenen Flächen stellen das aktuell verfügbare Ansiedlungspotenzial dar. Danach stehen aktuell in der Region¹ 164,5 ha Gewerbeflächen mit mindestens 5 ha Größe zur Verfügung.

Der Zeitvergleich zeigt zum einen, dass 2014 ein um mehr als 25% höheres Gewerbeflächenangebot verfügbar war (223,1 ha). Gleichzeitig belegt er eine erhebliche Gewerbeflächennachfrage nach solchen Gewerbeflächen in der Region. Es handelt sich immerhin um eine Flächensumme von 164,6 ha, von 2014 bis heute in der Region vermarktet wurde.

Gewerbeflächenbestand in Teublitz

Die aktuell betriebenen Sonder-, Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet von Teublitz sind die Folgenden:

- Das Industriegebiet Läpple
- Das Industriegebiet Ziegelholz
- Das Gewerbegebiet Am Burgweiher
- Das SO-Gebiet Einkaufen Teublitz West
- Das Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost

¹ Stadt Regensburg, Lk. Regensburg, Lk. Schwandorf, Lk. Kehlheim, Lk. Neumarkt



Im aktuellen Flächennutzungsplan sind zwei weitere Gewerbestandorte ausgewiesen. Es handelt sich um die Gewerbe- und Industriegebiete:

- Westlich von Läpple (im FNP mit der Flächenbezeichnung G-e versehen)
- Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz (im FNP mit der Flächenkennzeichnung G-d versehen)

Während für das erstere Gebiet noch keine konkreten Schritte zur Verbindlichen Bauleitplanung unternommen wurden, ist das Bebauungsplanverfahren für den Standort an der Autobahn im Gange.

Die bestehenden Gewerbegebiete in Teublitz weisen keine nennenswerten Flächenreserven auf.

Standortalternativenprüfung

Die Prüfung alternativer Standortmöglichkeiten zum geplanten Autobahnstandort ist für eine nachvollziehbare und ergebnisoffene Begutachtung geboten. Zunächst wurde die Standortalternativenprüfung aus dem Gutachten 2014 überprüft. Die damals ausgeschlossenen Flächenpotenziale sind dies heute auch noch. Die positiv bewerteten Flächenpotenziale sind die folgenden:

- Südlich SAD 1, östl. BAB (Bebauungsplanaufstellung läuft)
- Tongrube bei Läpple (ist erst langfristig verfügbar, Abhängigkeit von der geplanten Umgehungsstraße)
- Westlich Läpple (aufgenommen in den aktuellen Flächennutzungsplan, allerdings aufgrund der Aufgabe der Planung der Umgehungsstraße kaum realisierbar)

Die aktuelle Standortalternativenprüfung ermittelt zum einen mittels einer Negativkartierung sämtliche Flächenausschlüsse für Gewerbenutzung und prüft die verbleibenden Flächen auf ihre Nutzbarkeit. Hinzu kommen Flächenvorschläge aus der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens für das Gewerbegebiet an der Autobahn.

Darüber hinaus wurden die ausgewiesenen Mischgebiete in Teublitz auf ihre Gewerbeflächenpotenziale geprüft.

Letztlich verbleibt die Fläche der Tongrube östlich des Gewerbegebietes, die eine Größe von ca. 29 ha aufweist, als einzige sinnvolle Alternative, sofern die Verkehrserschließung bis dahin gesichert ist. Allerdings handelt es sich um eine langfristige Möglichkeit, weil die Verfüllung bis zum Jahr 2040 dauern dürfte. Damit stünde diese potenzielle Gewerbe-Fläche für die kommenden 16 Jahre nicht zur Verfügung. Es ist festzuhalten, dass zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen GE/GI-Gebieten für einen Planungshorizont von rund 15 Jahren keine nutzbaren Alternativen im Stadtgebiet von Teublitz zur Verfügung stehen. Aufgrund des Verzichts auf die Realisierung der Umgehungsstraße fehlt der ausgewiesenen Gewerbefläche westlich Läpple eine ausreichende Verkehrserschließung. Damit ist eine Realisierung dieser Flächen fraglich.

Eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Mischgebiete mit Gewerbebetrieben ist sinnvoll und sollte, wenn die Standortanforderungen mit den Standortgegebenheiten übereinstimmen, durch die Stadt Teublitz vorangetrieben werden. Allerdings werden dadurch kaum zählbare Effekte auf die Befriedigung der Gewerbeflächennachfrage in Teublitz erreicht werden können. Somit ist eine Reduzierung der Gewerbeflächenausweisung für die Stadt Teublitz aus einer intensiveren Ausnutzung der MI-Gebiete im Stadtgebiet nicht abzuleiten.

Letztlich hat sich aus der Prüfung sämtlicher potenziell nutzbarer Flächen im Stadtgebiet keine sinnvolle Alternative zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächenarealen ableiten lassen.

Gewerbeflächenbedarf in Teublitz

Neben der auf der Trendfortschreibung basierenden erwarteten Zuwächse der Beschäftigten am Arbeitsort in Teublitz sind auch strukturelle Aspekte zu berücksichtigen. Diese werden in der Anwendung des bereits



beschrieben GIFPRO-Modells durch die Ermittlung des endogenen Neuansiedlungs- und Verlagerungsbedarfs auf Grundlage der vorgefundenen Strukturen ermittelt.

Unter Berücksichtigung der durch Freisetzung wiedernutzbaren Flächenpotenziale ergibt sich für die Stadt Teublitz bis zum Jahr 2036 ein Gewerbeflächenbedarf von rund 6 ha, der sich aus der endogenen Entwicklungskraft der Stadt Teublitz ergibt. Weiter 2 ha Gewerbeflächenbedarf erwachsen aus dem Ansiedlungstau, der sich in letzten Jahren wegen des fehlenden Gewerbeflächenangebotes aufgebaut hat.

Somit liegt der endogene Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Teublitz bis zum Jahr 2036 bei 8 ha. Der darüber hinaus zu erwartende exogene Flächenbedarf kann nicht beziffert werden. Hinweise auf die Größenordnung lässt die Dokumentation der Gewerbeflächennachfrage in Teublitz erkennen.

Der Gewerbeflächenbedarf für Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof summiert sich bis 2036 auf 11,3 ha, wobei der Bedarf aufgrund des Ansiedlungstaus der letzten Jahre auch in Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof hinzuzurechnen ist.

Konzeption

Die dringend notwendige Schaffung eines siedlungsnahen Angebotes, das Gewerbebetriebe mit örtlichem Absatz und ortsnaher Bezugsbindung nutzen können, ist kurzfristig nicht möglich. Das im Flächennutzungsplan vorgesehene **Gewerbe-/Industriegebiet Süd (Standort Am Hundsruock)** kann aufgrund des Verzichts auf die geplante Umgehungsstraße nicht zeitnah entwickelt werden.

Die Realisierung des **Gewerbegebietes an der Autobahn BAB93** mit der besonderer Standortqualität für den speziellen Nachfragetyp an Unternehmen, die entweder auf den Autobahnanschluss oder die Wohngebietsferne zwingend angewiesen sind, ist notwendig. Wichtig ist das Gewerbegebiet weiterhin für eine notwendige Alternative der Gewerbeentwicklung für die Stadt Teublitz, da die neuen Flächen zeitnah auch für den endogenen Bedarf aus Teublitz genutzt werden müssen. Siedlungsnahen Alternativen stehen auf absehbare nicht zur Verfügung.

Angesichts der erwarteten Gewerbeflächennachfrage von mehr als 19,3 ha in den Städten Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof wäre die Erarbeitung eines interkommunalen Gewerbeentwicklungskonzeptes für das Städtedreieck eine sinnvolle Investition in die Zukunft.



B Anlass und Aufgabenstellung

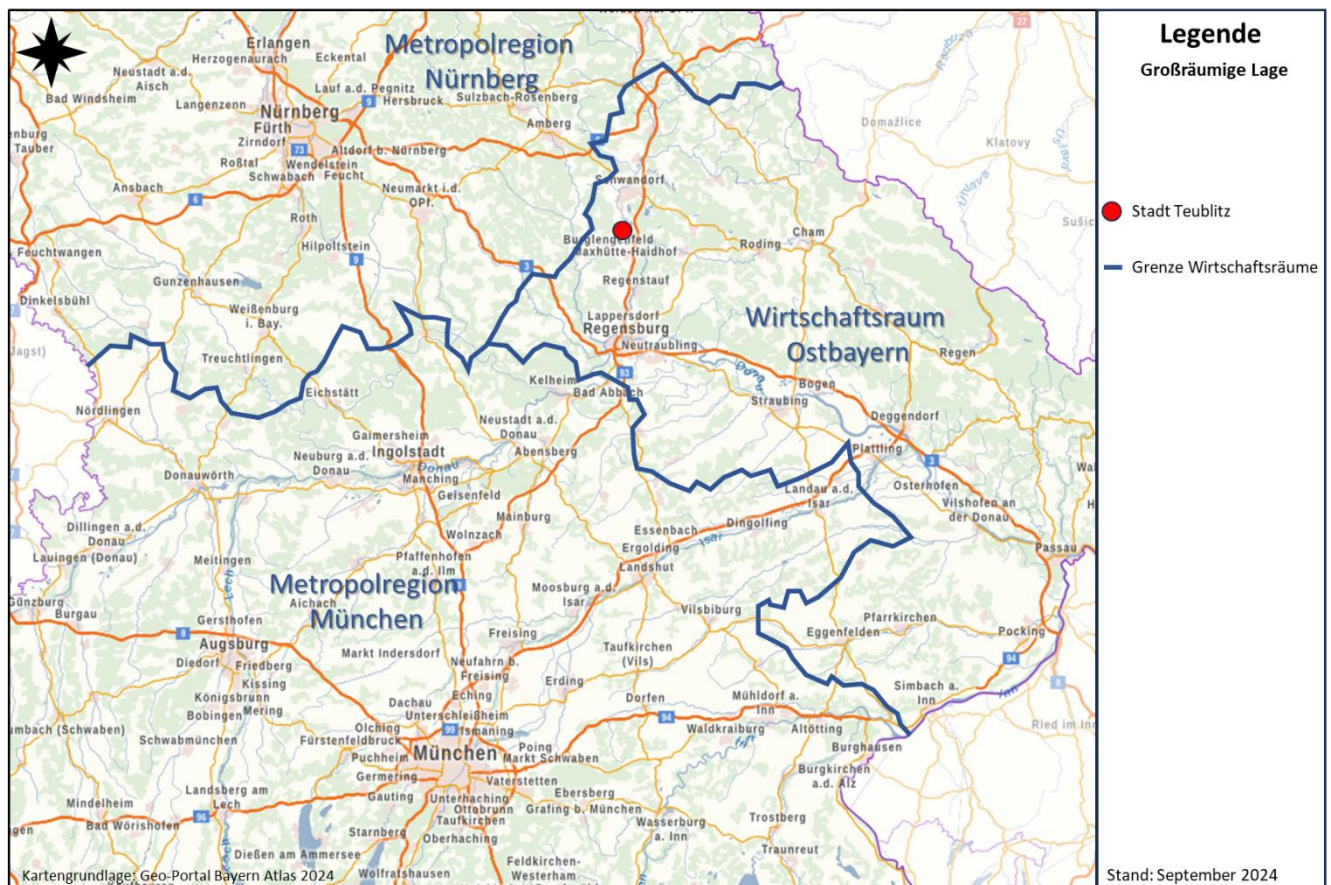
C Grundlagen

C.1 Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

C.1.1 Einordnung des Standortes Teublitz in die Wirtschaftsregion

Teublitz ist die nördlich gelegene Stadt des Städtedreiecks Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof, Teublitz, das gemeinsam eine mittelzentrale Funktion für die Region übernimmt. Das Gebiet gehört zum Wirtschaftsraum Ostbayern und dem grenzüberschreitenden Wirtschaftsraum Ostbayern-Böhmen. Die Wirtschaftsregion liegt räumlich zwischen den Metropolregionen Nürnberg und München. Mit der unmittelbaren Anbindung an das Autobahnnetz ergibt sich eine lagebezogene Zuordnung, die durch die geringen Distanzen befördert wird. So ist München über die A93 und die A9 von Stadtgrenze zu Stadtgrenze in 134 km und einer Fahrtzeit von rund 80 Minuten erreichbar. Die Stadtgrenze von Nürnberg ist über die A93 und A6 105 km entfernt und benötigt eine Pkw-Fahrtzeit von rund 65 Minuten.

Abbildung 1 Übersichtskarte Wirtschaftsräume und großräumige Lage

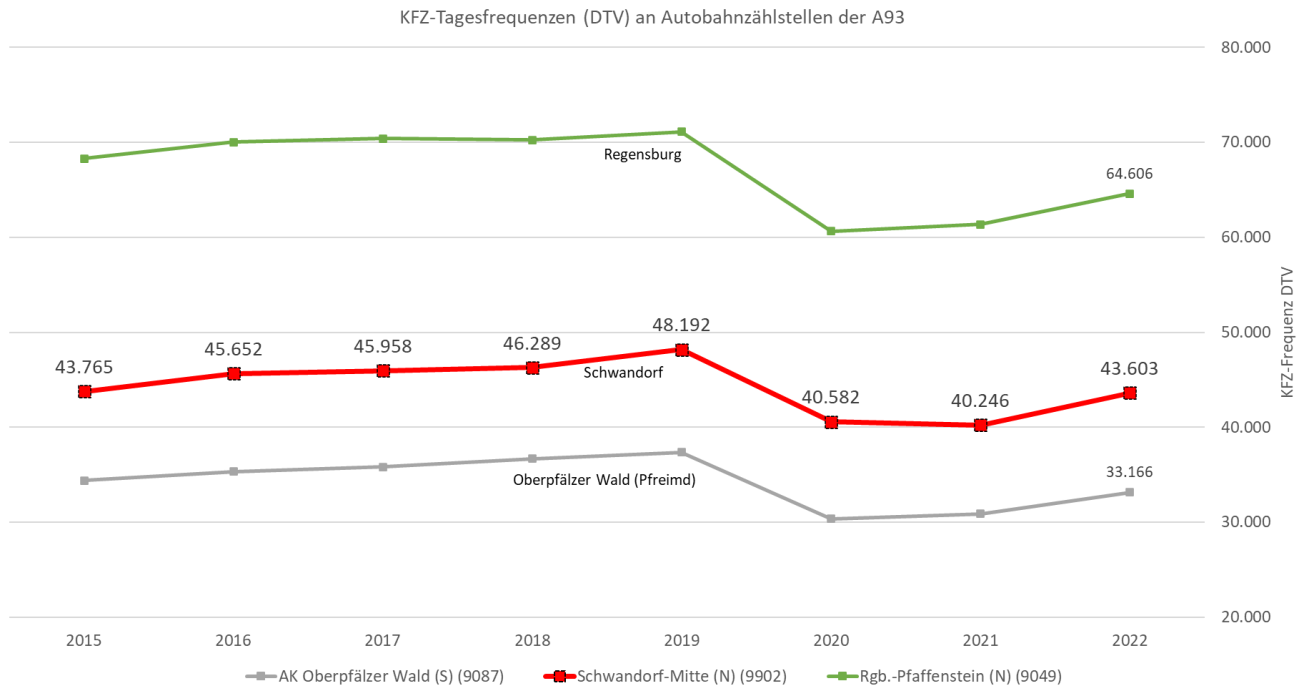


Quelle: eigene Darstellung Kartengrundlage: Bayernatlas 2024

Die Autobahnen A3, A6 und A93 gehören zum Transeuropäischen Transportnetz (Rhein-Donau), wodurch die internationale Anbindung des Wirtschaftsraumes Ostbayern gewährleistet ist. Die Verkehrsbelastungen in der Region sind im Vergleich zu stark frequentierten Autobahnabschnitten (beispielsweise rund um die Metropolregionen München und Nürnberg oder dem Verdichtungsraum Regensburg) deutlich geringer. Das ist in Bezug auf die großräumige Erreichbarkeit ein Pluspunkt für die Region, zumindest aus Sicht der verkehrs- und distributionsorientierten Branchen. Im Bereich München-Fröttmaning beispielsweise liegen die DTV-Werte 2022 bei 104.597 Kfz.



Abbildung 2 Verkehrsfrequenzen und deren Entwicklung seit 2015 auf der A93



Der Standort Teublitz liegt im direkten Einflussbereich der zentralen Orte Schwandorf und Regensburg. Die wirtschaftlichen Verflechtungen sind intensiv und bestimmen die Chancen und Risiken des Standortes Teublitz maßgeblich. Hinzu kommt der enge faktische und organisatorische Zusammenhang innerhalb des Städtedreiecks Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof, Teublitz.

Die Strukturkarte des Landesentwicklungsplanes Bayern weist die zentralen Orte sowie die strukturellen Gegebenheiten der untersuchten Region aus.

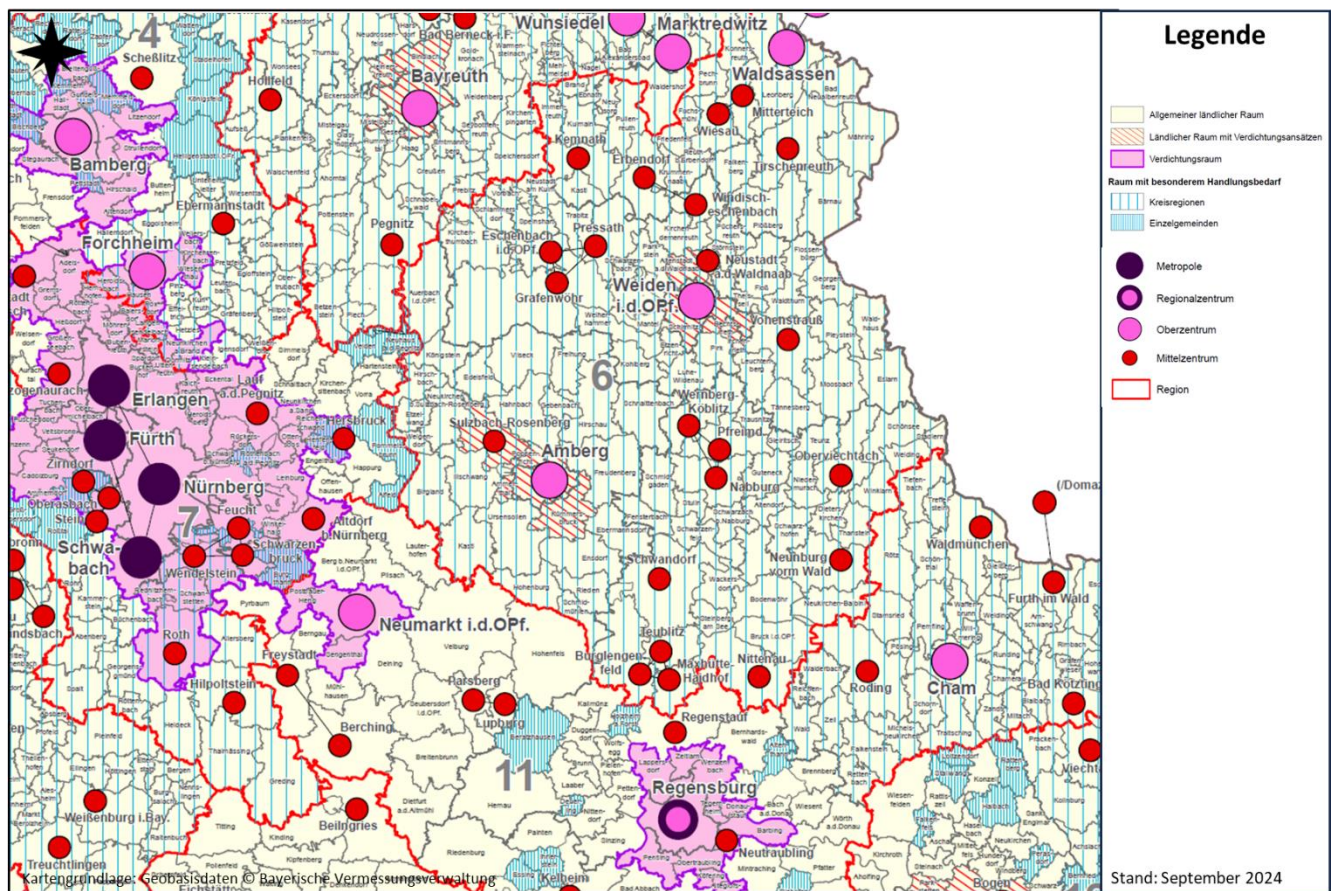
Die drei Städte des Städtedreiecks sind als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen und nehmen in Kooperation mittelzentrale Versorgungsaufgaben für den Verflechtungsbereich wahr. Regensburg hat als Regionalzentrum eine überragende Versorgungsfunktion für die Region. Die Oberzentren Amberg, Cham oder Neumarkt i. d. Opf. sind ohne maßgeblichen Einfluss auf den Standort Teublitz.

Die Verdichtungsräume der Wirtschaftsregion Ostbayern beschränken sich auf das Regionalzentrum Regensburg. Verdichtungsansätze im ländlichen Raum finden sich in Amberg und Sulzbach-Rosenberg. Die Standortgemeinde Teublitz selbst liegt im ländlichen Raum.

Der Landkreis Schwandorf ist als Kreisregion mit besonderem Entwicklungsbedarf festgelegt. Diese Einstufung trifft auf die gesamte Planungsregion Oberpfalz-Nord zu.



Abbildung 3 Strukturkarte des LEP Bayern (Ausschnitt)



Quelle: LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte

Das Städtedreieck ist funktional dem Wirtschaftsraum Regensburg zuzuordnen. Dies ist u. a. mit der starken Pendlerverflechtung, die deutlich höher ausfällt als zum nähergelegenen Mittelzentrum Schwandorf, zu begründen.

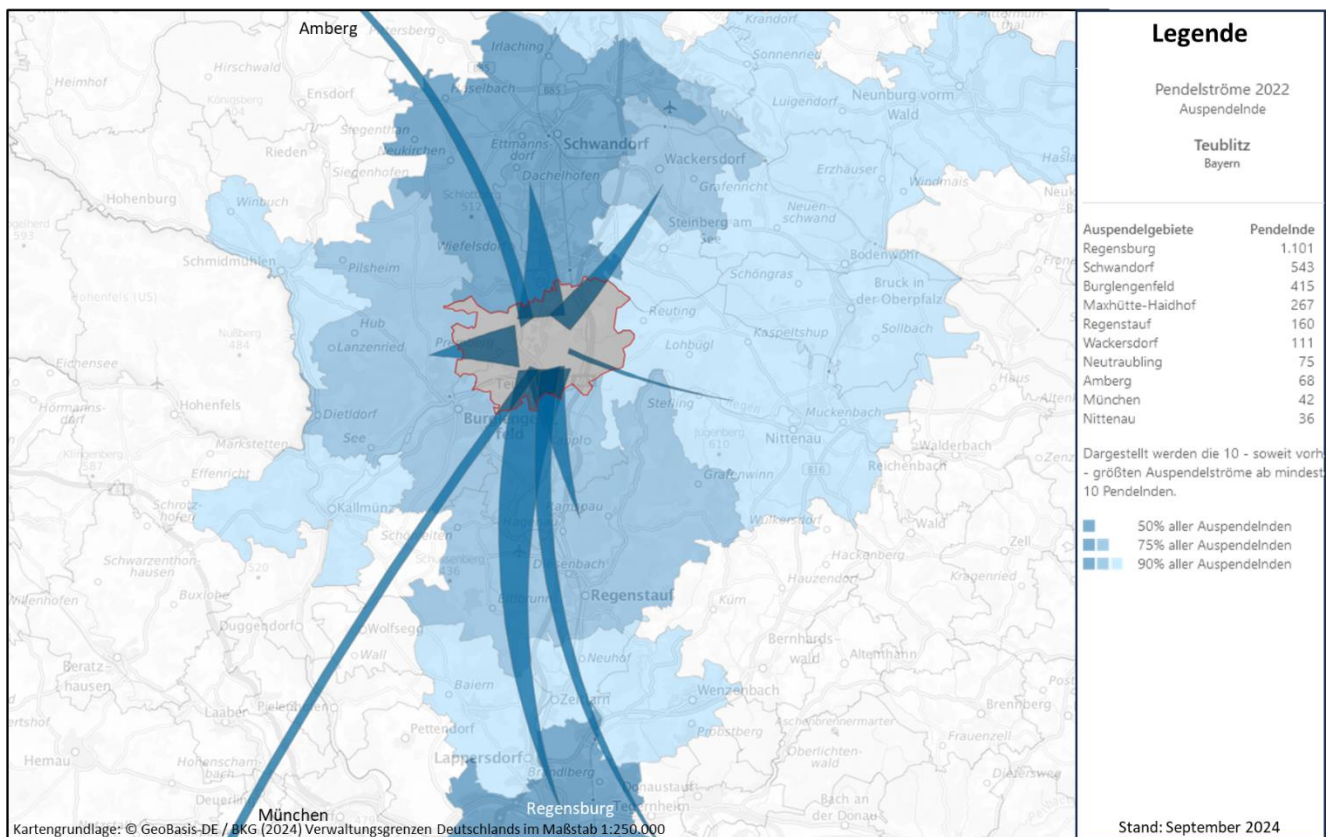
Bei 7.820 Einwohnern in Teublitz suchen insgesamt 2.958 Arbeitnehmer täglich ihren Arbeitsplatz in einer anderen Gemeinde auf. 1.409 Arbeitnehmer pendeln aus anderen Gemeinden ein. Der Pendlersaldo ist damit deutlich negativ und beträgt derzeit -1.549 Pendlerbewegungen (-19,8%) täglich.

Rund 1.100, das sind 37% aller Auspendler arbeiten in Regensburg. Hinzu kommen 543 Auspendler nach Schwandorf (18%). Die Pendelbewegungen innerhalb des Städtedreiecks stellen sich ebenfalls als bedeutend dar, 682 Auspendler begeben sich täglich nach Burglengenfeld (415) oder Maxhütte-Haidhof (267) zur Arbeit. Bezüglich der Einpendler nach Teublitz stellt das Städtedreieck 363 Einpendler aus Burglengenfeld und 344 aus Maxhütte-Haidhof. Die Verflechtungen innerhalb des Städtedreiecks sind intensiv.

Neben den intensiven örtlichen Verflechtungen innerhalb des Städtedreiecks bestimmt insbesondere die Zugehörigkeit zum engeren Wirtschaftsraum Regensburgs die Marktsituation im gewerblichen und industriellen Segment.



Abbildung 4 Auspendler Teublitz 2022



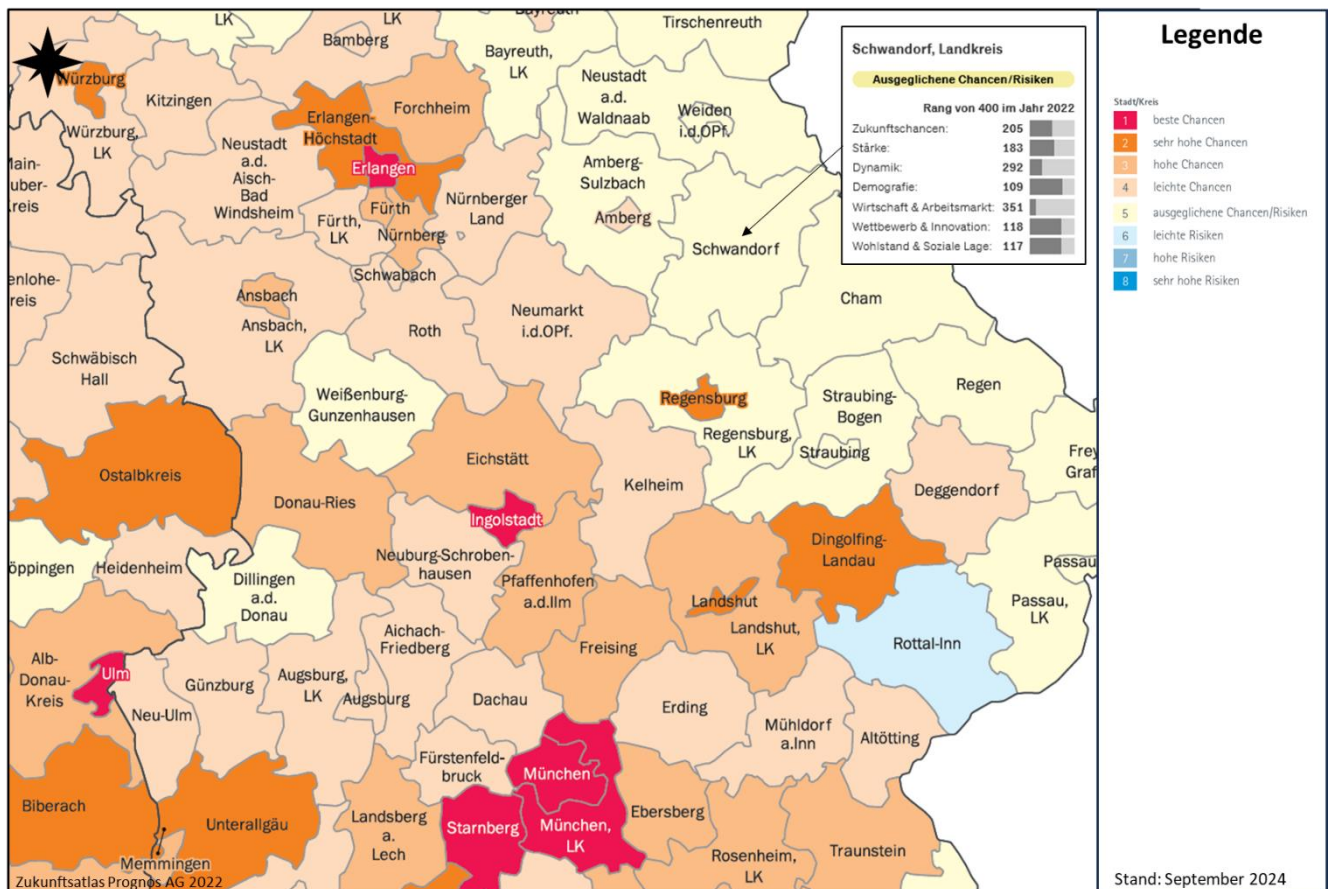
Quelle: Pendleratlas, Statistische Ämter der Länder

Das Städtedreieck und damit auch die Stadt Teublitz profitieren von der Stärke und Dynamik des Wirtschaftsraumes Regensburg. Der Prognos-Zukunftsatlas 2022 weist die Stadt Regensburg als Standort mit sehr hohen Chancen aus. In Bezug auf Zukunftschancen (17), Demographie (11) und Stärke (18) weist Regensburg hervorragende Werte unter den Top20 der 400 Stadt- und Landkreise in Deutschland auf. Diese Wirtschaftsstärke strahlt nicht nur aus Regensburg, sondern auch aus den Metropolregionen München und Nürnberg in die Region aus, so dass in den umliegenden Landkreisen immerhin ausgeglichene Chancen und Risiken bestehen. Absolute Spitzenwerte weisen der Landkreis München (1), die Stadt Erlangen (2), die Stadt München (3) sowie die Stadt Ingolstadt (4) auf.

Die Randlage der Stadt Teublitz innerhalb des Wirtschaftsraumes Regensburg prädestiniert den Standort für die Nachfrage von Betrieben mit größerem Flächenbedarf und einer hohen Preissensibilität. Sie benötigen nicht die engen Verflechtungen und die Urbanität Regensburgs oder anderer Metropolen, sind aber auf gute Verkehrsanbindungen angewiesen. Betriebe mit distributiven Aufgaben, großer Abhängigkeit von hoher Frequenz oder mit hoher überregionaler Reichweite gehören somit zum Nachfrageportfolio der Stadt Teublitz.



Abbildung 5 Prognos Zukunftsatlas 2022 (Ausschnitt Ostbayern)



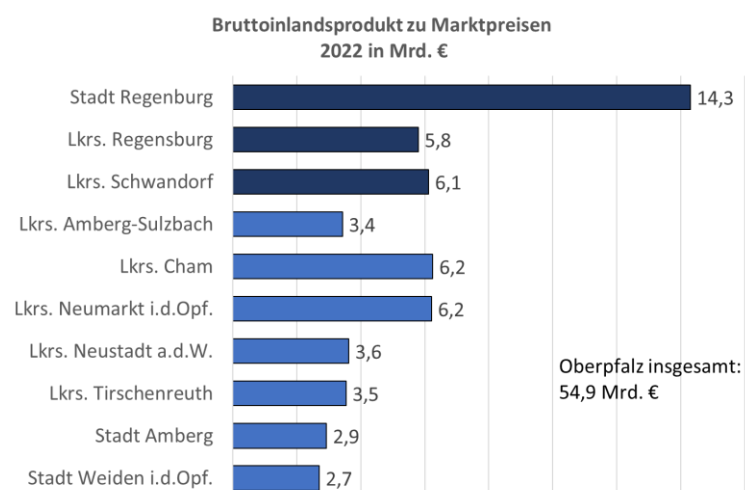
Quelle: Zukunftsatlas 2022 Prognos AG Berlin

C.1.2 Rahmenbedingungen im Wirtschaftsraum Regensburg

C.1.2.1 Leistungsfähigkeit des Wirtschaftsraumes

Die Leistungsfähigkeit des Wirtschaftsraumes Regensburg ist die Grundlage für dessen Ausstrahlung in die Region. Die Verteilung des Bruttoinlandsproduktes in der Oberpfalz bzw. in der Region Regensburg zeigt zunächst die Dominanz und Wirtschaftskraft der Stadt Regensburg.

Abbildung 6 Verteilung des Bruttoinlandsproduktes in den Stadt- und Landkreisen Oberpfalz



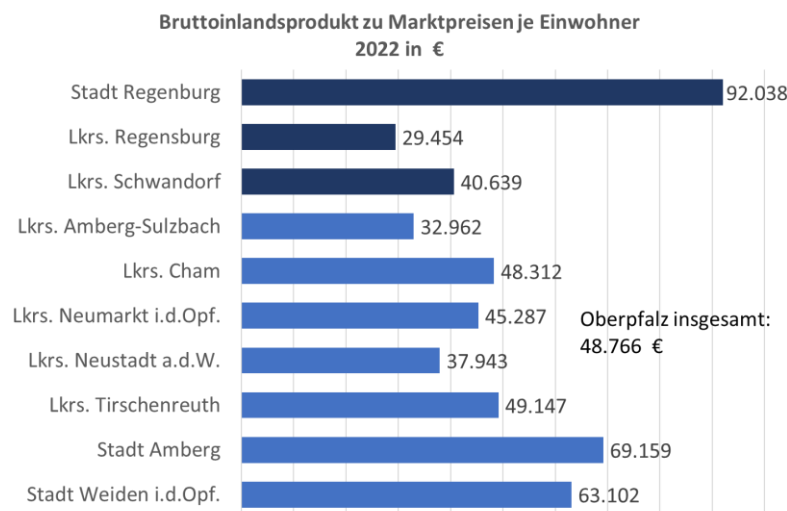
Quelle: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in Bayern 2015 bis 2022, Kreisfreie Städte und Landkreise



Die Stadt Regensburg erwirtschaftet mit 14,3 Mrd. € im Jahr 2022 mehr als ein Viertel des gesamten Bruttoinlandproduktes der Oberpfalz. Das macht die Bedeutung der Wirtschaft in Stadt Regensburg sowie deren Einfluss auf die umliegenden Landkreise deutlich. Die Ausstrahlung Regensburgs ist insbesondere für die Landkreise Regensburg, Schwandorf, Cham und Neumarkt in der Oberpfalz, oder im Landkreis Kehlheim zu erkennen.

Die Reichweite der Wirtschaft wird insbesondere bei der Betrachtung des BIP je Einwohner deutlich. Je stärker dieser Wert den Durchschnittswert übersteigt, umso größer ist die Anziehungskraft des Standortes, die sich insbesondere in der Zahl der Einpendler und der Lieferverflechtungen äußern.

Abbildung 7 Bruttoinlandprodukt je Einwohner in den Stadt- und Landkreisen Oberpfalz



Quelle: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in Bayern 2015 bis 2022, Kreisfreie Städte und Landkreise

Mit einem BIP von 92.038 €/Einwohner weist die Stadt Regensburg einen nahezu doppelt so hohen Wert wie der Durchschnitt in der Oberpfalz auf. Naturgemäß erreichen die Oberzentren (Amberg und Weiden) bzw. Metropolen (Regensburg) in der Oberpfalz aufgrund ihrer zentralen Funktion deutlich höhere BIP je Einwohner-Werte als die Landkreise, wobei Regensburg sich besonders als leistungsfähig darstellt.

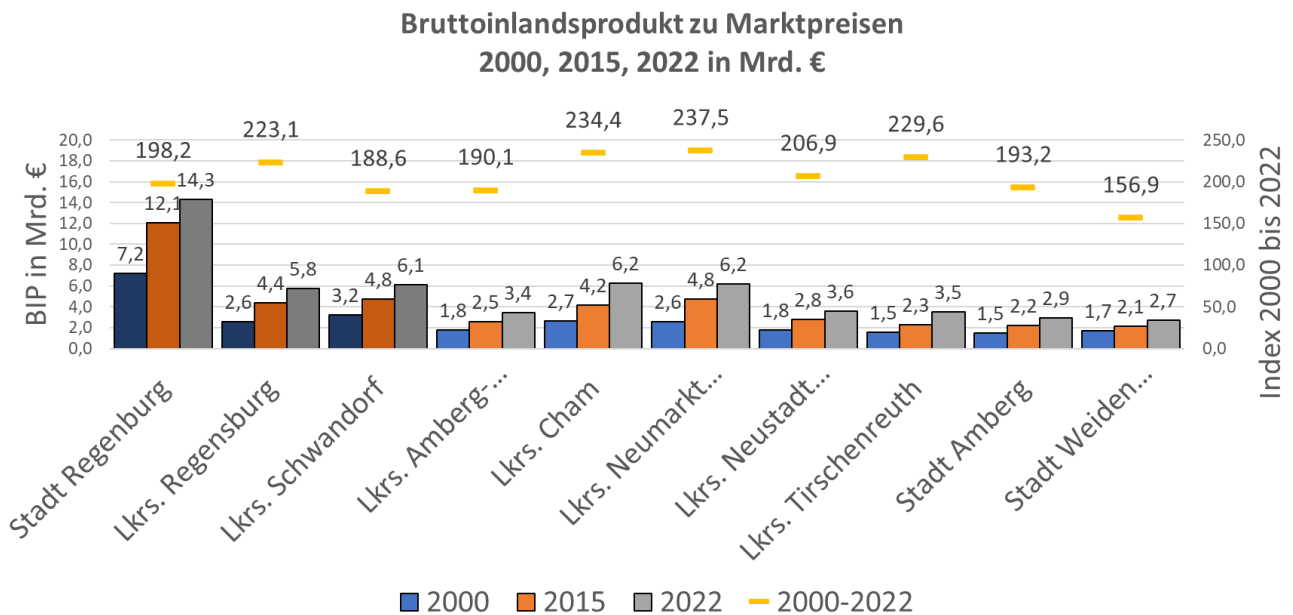
Der Landkreis Schwandorf erreicht mit seinen BIP von 6,1 Mrd. € einen Pro-Kopf Wert von 40.639 €. Das ist kein Spitzenwert im Vergleich zu den anderen Landkreisen der Oberpfalz, liegt aber oberhalb des Durchschnitts der oberpfälzischen Landkreise (39.494 € je Einwohner).

Die Dynamik der Wirtschaftsentwicklung in der Region hat sich seit dem Gutachten aus dem Jahr 2014 spürbar verändert. Während 2014 die Rede von einer überdurchschnittlichen Entwicklung von den Jahren 2000 bis 2011 im Vergleich zur gesamten Oberpfalz war, zeigt die langfristige Datenreihe, ausgehend vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2022 eine stärkere Zunahme des BIP in einigen Landkreisen (Regensburg, Cham, Neumarkt, Tirschenreuth). Sogar die durchschnittliche Entwicklung der gesamten Oberpfalz ist in dem langen Betrachtungszeitraum mit einem Index von 205,8 (2000=100) leicht dynamischer als in der Stadt Regensburg (198,2). Damit liegt die Dynamik Regensburgs immer noch oberhalb der durchschnittlichen Entwicklung Bayern (186,2).

In der zeitlichen Betrachtung zeigt sich eine punktuelle Dynamik des Aufholens in den Landkreisen, die in der Summe schneller gewachsen sind als die kreisfreien Städte in der Oberpfalz. Die Oberpfalz insgesamt entwickelt sich in den betrachteten 22 Jahren dynamischer als der bayerische Durchschnitt.

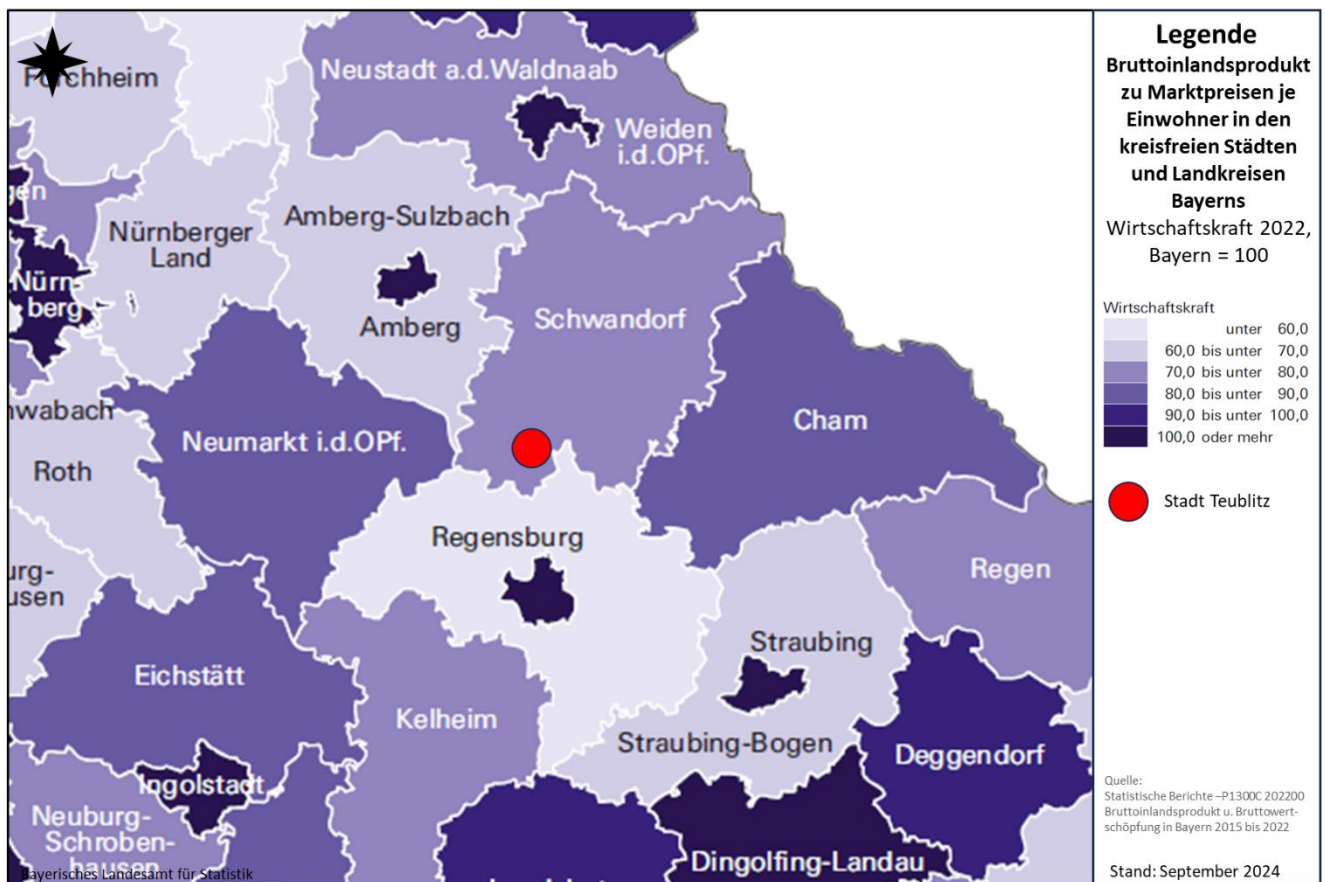


Abbildung 8 Entwicklung des BIP in den Stadt- und Landreisen von 2000 bis 2022



Quelle: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in Bayern 2015 bis 2022, Kreisfreie Städte und Landkreise

Abbildung 9 Karte: Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in den Stadt- und Landkreisen



Quelle: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in Bayern 2015 bis 2022, Kreisfreie Städte und Landkreise

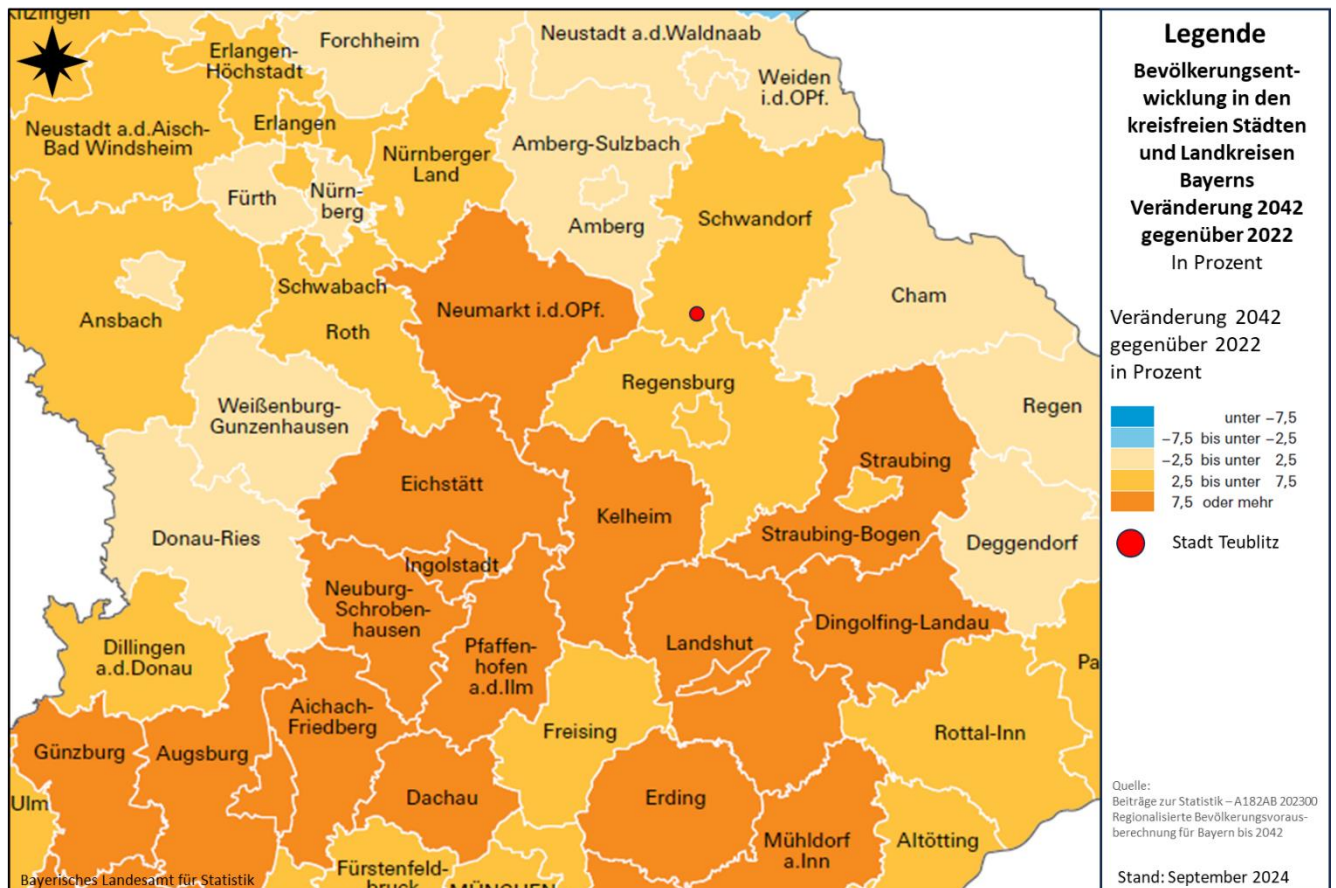


In der kartographischen Darstellung ist die außergewöhnliche Wirtschaftskraft Regensburgs im Zusammenspiel mit den umliegenden Landkreisen zu erkennen. Der Standort Teublitz liegt günstig und ist über die A93 von der Stadtgrenze Teublitz bis zur Anschlussstelle Regensburg Nord in rund 12 Minuten (20 km) gut zu erreichen.

C.1.2.2 Bevölkerungsprognose

Weitere Hinweise über die dynamische Entwicklung der Region sind aus der positiven Bevölkerungsentwicklung ersichtlich.

Abbildung 10 Bevölkerungsprognose 2022 bis 2042 in den Stadt- und Landkreisen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042

Danach zeigt sich im Wirtschaftsraum Regensburg eine mittlere Bevölkerungsentwicklung, die für die Stadt Regensburg auf 6,5%, für den Landkreis Regensburg 6,2% und für den Landkreis Schwandorf 6,5% Bevölkerungszuwachs bis 2042 errechnet wird. Höhere Werte erreicht in der Oberpfalz nur der Landkreis Neumarkt i. d. Opf. mit 8,4%. Auf Gemeindeebene liegen Prognosen mit dem Basisjahr 2019 vor. Diese Prognosen sind im Allgemeinen mit geringeren Zuwachsraten versehen, als die Prognosen auf Grundlage der Daten des Jahres 2022. Dies ist im Wesentlichen mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung seit 2019 zu begründen. Für das Städtedreieck ergibt sich für die drei Städte eine positive Prognose, die für Teublitz einen Zuwachs bis zum Jahr 2039 von knapp 2%, für Burglengenfeld von 13,2% und für Maxhütte-Haidhof von 15,4% ergeben. Insgesamt ist für das Städtedreieck ein Bevölkerungszuwachs bis 2039 von 11,4% zu erwarten.

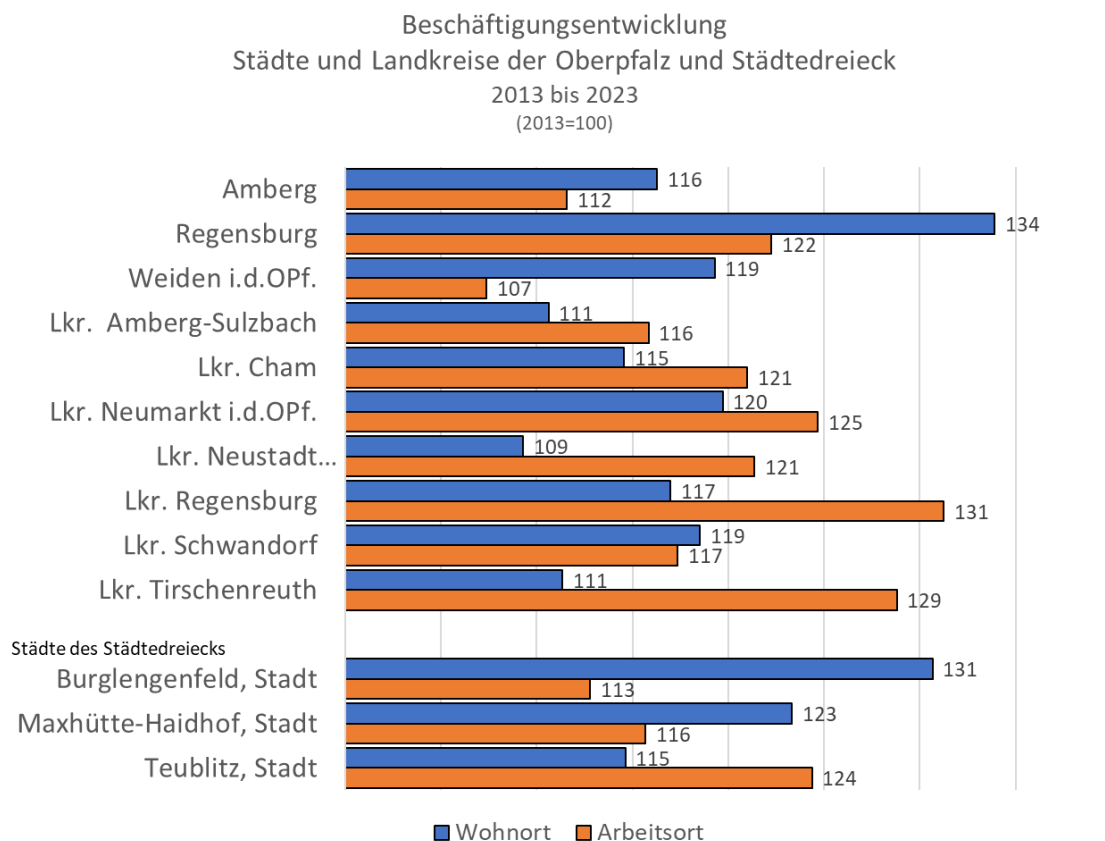
Die kreisfreien Städte Amberg (-2,2%) und Weiden i. d. Opf. (-0,4%) haben ebenso Bevölkerungsrückgänge zu erwarten wie die Landkreise Amberg-Weiden (-0,8%), Neustadt a. d. Waldnaab (-2,5%) sowie Tirschenreuth (-5,4%). Für den Wirtschaftsraum Regensburg ist eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, die für das Städtedreieck immerhin einen Zuwachs (2019 bis 2039) von 11,4% und für die Stadt Regensburg (6,5%), den Landkreis Regensburg (6,2%) und den Landkreis Schwandorf (6,5%) von 2022 bis 2042 erwarten lässt.



C.1.2.3 Entwicklung der Betriebe und Beschäftigten

Die Beschäftigtenentwicklung im Wirtschaftsraum Regensburg geht mit der positiven Bevölkerungsentwicklung einher. Insbesondere in der Stadt Regensburg steigt die Beschäftigtenzahl am Wohnort mit 34% innerhalb von 10 Jahren erheblich an. Vergleichbar ist die Entwicklung nur noch in Burglengenfeld mit 31%. Während die Entwicklung der Beschäftigten am Wohnort abhängig ist von der Bevölkerungsentwicklung, hängt die Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsplatz von der Wirtschaftskraft und Zahl der Betriebe ab.

Abbildung 11 Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort in den Stadt- und Landkreisen sowie den Gemeinden des Städtedreiecks von 2013 bis 2023



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, 30.6.2023 und 30.6.2013

So zeigt auch hier die Stadt Regensburg eine Zunahme der Beschäftigten am Arbeitsplatz von 22% in zehn Jahren, was als bedeutende Entwicklung auf hohem Niveau zeigt. Hier fällt die Entwicklung des Landkreises Regensburg auf, der ebenfalls eine erhebliche Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze um 31% um rund 12.000 Beschäftigte aufweist, was absolut rund die Hälfte der Zunahme in der Stadt Regensburg ausmacht.

Die Entwicklung der Arbeitsplätze in Teublitz zeigt mit einer Zunahme von 24% innerhalb von zehn Jahren eine erhebliche Dynamik, was allerdings bei absolut rund 400 Arbeitsplätzen auf geringerem Niveau geschieht.

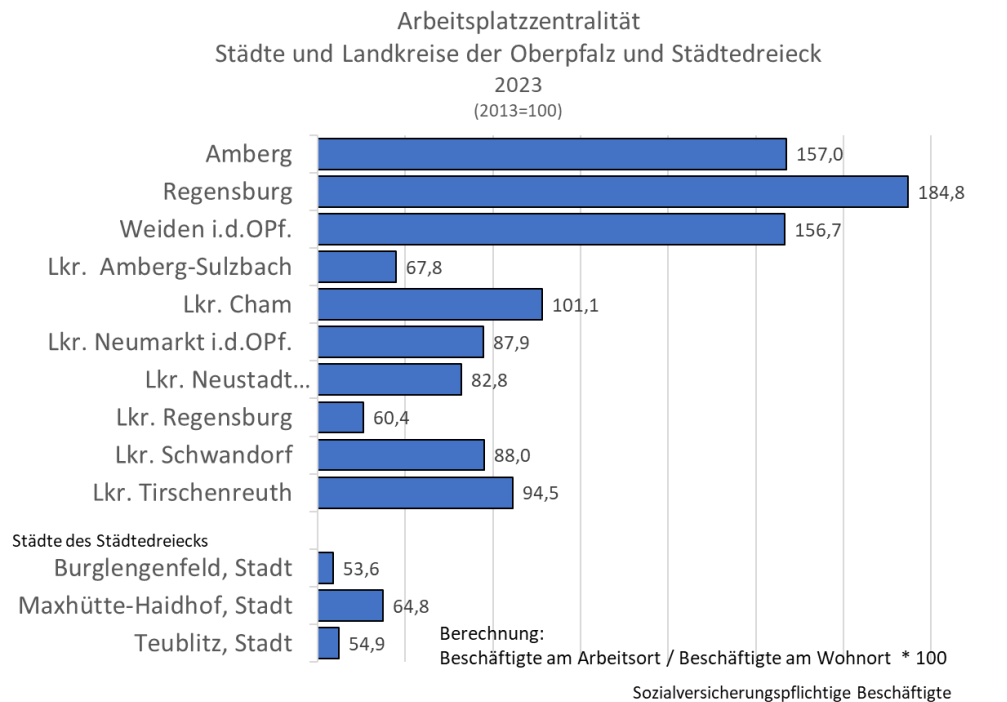
Setzt man die Beschäftigten am Wohnort und am Arbeitsplatz ins Verhältnis ergibt sich die Arbeitsplatzzentralität, die das Ausmaß der Anziehungskraft bzw. der Ausstrahlung eines Wirtschaftsstandortes im Vergleich zum Arbeitsplatzbestand vor Ort darstellt. Je höher der Zentralitätsindex ist, umso mehr größer wird die positive Pendlerbilanz der jeweiligen Gemeinde.

Wie zu erwarten, weist die Stadt Regensburg die mit Abstand höchste Arbeitsplatzzentralität von 184,8 auf. Rein rechnerisch sind 84,8% der Arbeitsplätze in Regensburg nicht mit den vor Ort wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu belegen. Der Bedarf an entsprechenden Arbeitsplätzen wird demnach in der



Region gedeckt. Eine Vergleichbare Situation, nur auf geringerem absolutem Niveau, zeigt sich für die beiden anderen Oberzentren in der Oberpfalz mit einer Zentralitätsquote von jeweils rund 157.

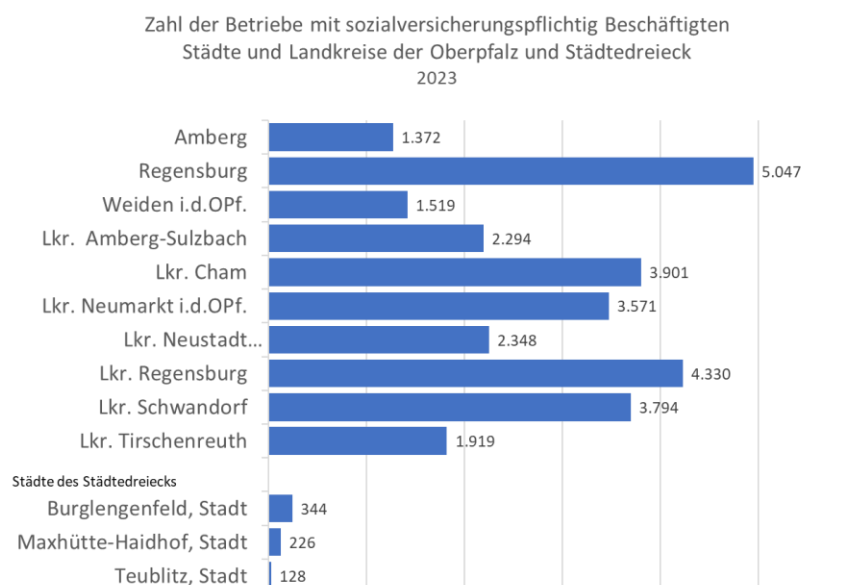
Abbildung 12 Arbeitsplatzzentralität 2023 in den Stadt- und Landkreisen und den Gemeinden des Städtedreiecks



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, 30.6.2023 und 30.6.2013 und eigene Berechnungen

Die Städte des Städtedreiecks verfügen ebenso wie die Landkreise nicht über eine Arbeitsplatzzentralität. Das heißt, dass hier jeweils mehr Beschäftigte wohnen als arbeiten, was durch die Auspendlerströme, insbesondere nach Regensburg zu erklären ist. Somit zeigt die Verteilung der Arbeitsplatzzentralität in Verbindung mit den Pendlerströmen die engen Verflechtungen im Wirtschaftsraum Regensburg.

Abbildung 13 Zahl der Betriebe in den Stadt- und Landkreisen

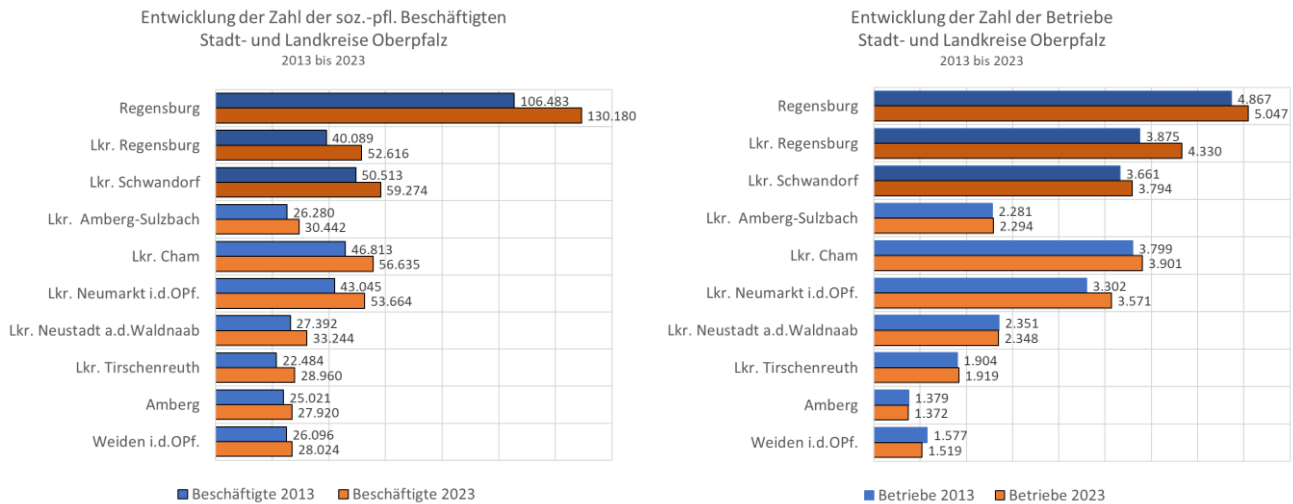


Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Die Verteilung der Betriebe in der Region bestätigt erwartungsgemäß die dominierende Position der Stadt Regensburg. Mit mehr als 5.000 Standorten sind in Regensburg deutlich mehr Betriebe als in allen anderen betrachteten Gebietseinheiten in der Oberpfalz ansässig. Innerhalb des Städtedreiecks sind insgesamt knapp 700 Betriebe registriert, wovon rund die Hälfte in Burglengenfeld ihren Sitz haben.

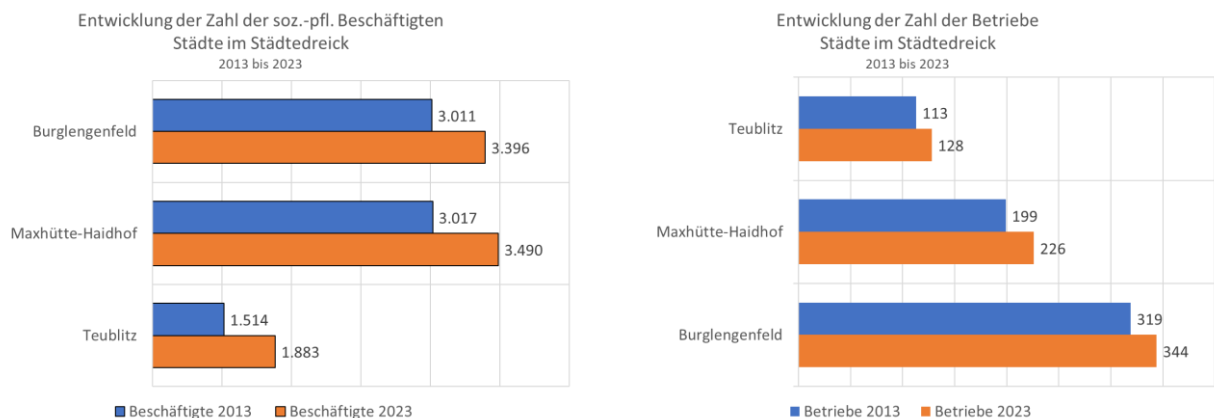
Abbildung 14 Entwicklung von Betrieben und Beschäftigten in den Stadt- und Landkreisen der Oberpfalz



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, 30.6.2023 und 30.6.2013 und eigene Berechnungen

Die Dynamik des Wachstums ist unterschiedlich ausgeprägt, zeigt jedoch im Wirtschaftsraum Regensburg eine überdurchschnittliche Zunahme im Vergleich zur gesamten Oberpfalz.

Abbildung 15 Entwicklung von Betrieben und Beschäftigten in den Städten des Städtedreiecks



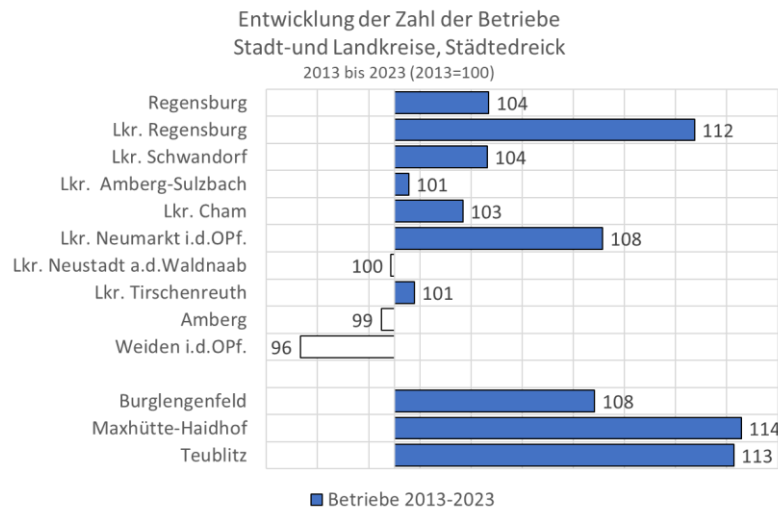
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, 30.6.2023 und 30.6.2013 und eigene Berechnungen

Auch in den Städten des Städtedreiecks zeigt sich die Entwicklung von 2013 bis 2023 sowohl der Betriebe als auch der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten positiv. Die Zahl der Betriebe steigt von 631 auf 698, was einer Steigerung von 11% entspricht. Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl ist ein Stück dynamischer von 7.542 auf 8.769 Personen. Das ist eine Steigerung von 16%, was durchschnittliche 1,6% pro Jahr ausmacht.

Für die Beurteilung des Gewerbeflächenbedarfs ist die Analyse der Entwicklungsdynamik der Betriebe und insbesondere der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten von Bedeutung.



Abbildung 16 Entwicklung der Betriebe in den Stadt- und Landkreisen der Oberpfalz und den Städten des Städtedreiecks

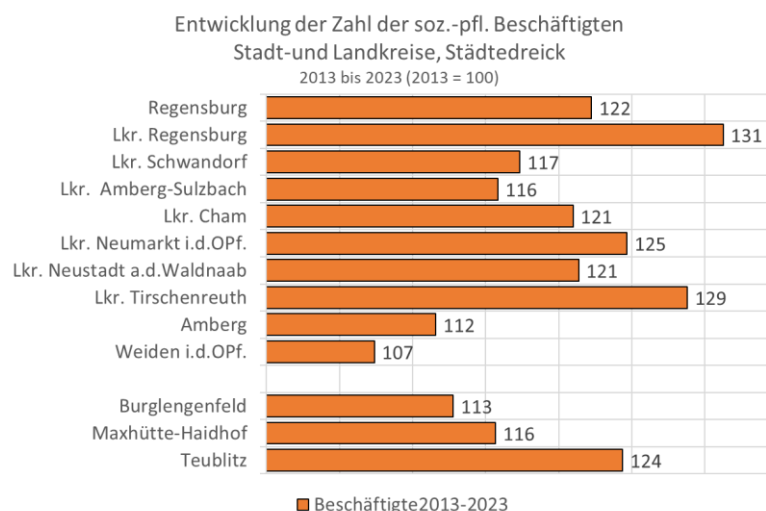


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, 30.6.2023 und 30.6.2013 und eigene Berechnungen

Die Entwicklungsdynamik ist unterschiedlich verteilt. Während Regensburg unter den zentralen Orten die gleiche Zunahme im Zeitraum von 2013 bis 2023 aufweist wie der Landkreis Schwandorf, zeigen die beiden Oberzentren Amberg und Weiden i. d. Opf. eine negative Entwicklung. Höchste Zuwachsquoten weisen die Städte des Städtedreiecks auf, wobei die absoluten Größenordnungen hier deutlich niedriger sind.

Als wichtiger für die Bedarfsentwicklung von Gewerbeflächen ist die Dynamik der Beschäftigtenentwicklung zu betrachten. Hier sehen wir durchwegs höhere Wachstumsquoten als bei den Betrieben. Der Landkreis Regensburg wächst mit einer Rekorddynamik in der Region. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten hat dort seit 2013 um 31% zugenommen.

Abbildung 17 Entwicklung der Zahl der Beschäftigten in den Stadt- und Landkreisen der Oberpfalz und den Städten des Städtedreiecks



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, 30.6.2023 und 30.6.2013 und eigene Berechnungen

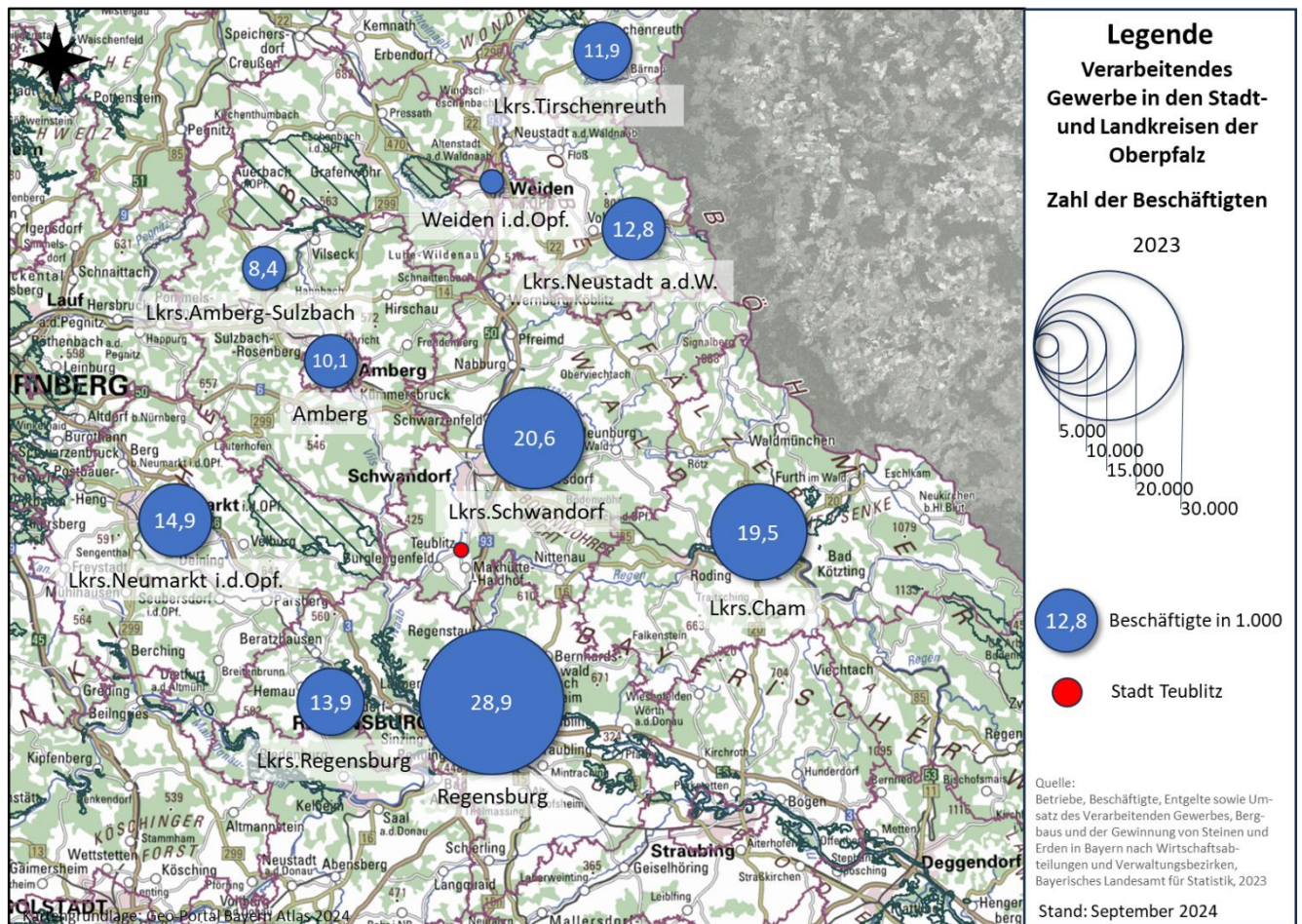
Aber auch die Stadt Regensburg zeigt mit einem Zuwachs von 22% innerhalb von 10 Jahren eine positive Entwicklung. Der Landkreis Schwandorf entwickelt sich nicht ganz so schnell. Trotzdem erreicht er mit 1,7% pro



Jahr ein nennenswertes Wachstum, wobei die Stadt Teublitz mit einem Wachstum von 2,4% pro Jahr, allerdings bei deutlich geringeren Volumen, stärker wächst.

C.1.2.4 Das Verarbeitende Gewerbe in der Region

Abbildung 18 Karte: Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe in den Stadt- und Landkreisen der Oberpfalz



Quelle: Karte: Eigene Bearbeitung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Stadt Regensburg weist den höchsten Anteil an Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe auf. Der Landkreis Schwandorf folgt mit 20.600 Beschäftigten. So erweist sich der Wirtschaftsraum Regensburg auch in Bezug auf das Verarbeitende Gewerbe als dominierend in der Oberpfalz. Aufgrund der günstigen Lage zu Regensburg und der Stärke des Landkreises profitieren die Städte des Städtedreiecks, zumindest durch eine Vielzahl von Beschäftigungsmöglichkeiten in Pendlerdistanz.

Die Branchenstrukturen in der Stadt Regensburg sowie den Landkreisen Schwandorf und Regensburg unterscheiden sich deutlich. Insbesondere in Bezug auf die Größenordnung der Betriebe verfügt die Stadt Regensburg über die größten Betriebe. Die Werte zur Beurteilung der mittleren Betriebsgröße zeigen mit 242 Mio. € durchschnittlichem Betriebsumsatz und im Schnitt 419 Beschäftigte je Betrieb.

Die wichtigsten Betriebe in Regensburg sind

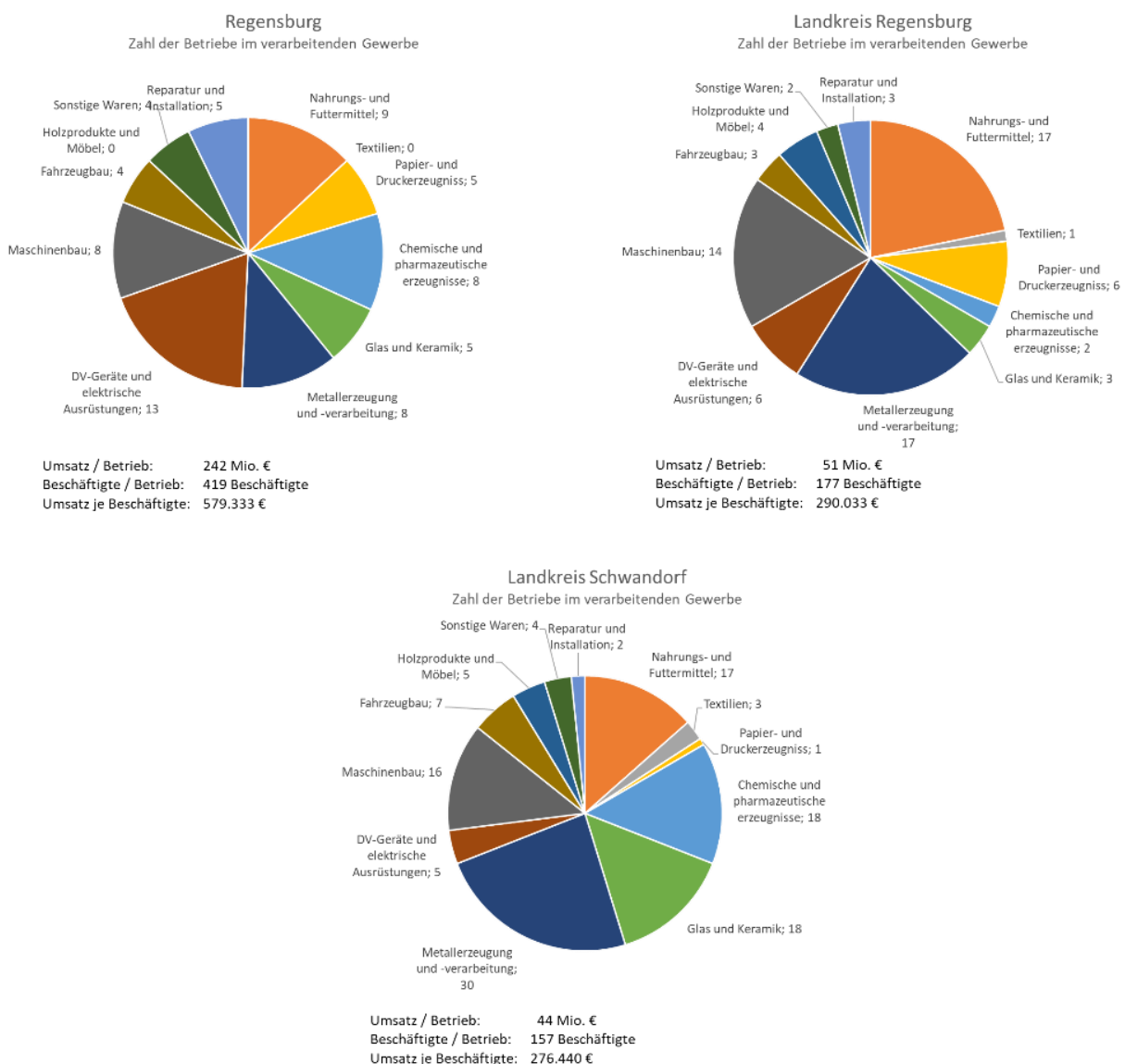
- BMW Group mit Fahrzeugproduktion BMW X1 und BMW X2
- Biopark mit Unternehmen aus Biotech, Medtech, Pharma, Life Sciences, Gesundheitswirtschaft, IT
- Infineon, Innovationslabor, Halbleiter, Systemlösungen
- Osram Opto, LED, Laser, Sensoren
- Siemens AG, Vertriebsniederlassung für die Oberpfalz



- Sachsenwerk (Schneider Electric GmbH), Mittelspannungsanlagen und Schaltgeräte
- Maschinenfabrik Rheinhausen GmbH, Transformatoren
- SGB, Starkstrom-Gerätebau GmbH, Transformatoren
- E.ON Energie Deutschland GmbH, Büronutzung

Für das Jahr 2023 zeigt die Statistik spürbar geringere Werte. Für Regensburg ist die Zahl der Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe mit 69 genauso hoch, wie 2022, allerdings ist der Umsatz im Jahr 2022 mit 12,9 Mrd. € spürbar geringer als 2023 mit 16,7 Mrd. € (+22,6%). Die Entwicklung in der gesamten Oberpfalz ist ebenfalls mit einer Steigerung von 2022 auf 2023 um rund 13% des Umsatzes positiv, allerdings moderater als in Regensburg. Hier sind die ortsspezifischen betrieblichen Strukturen entscheidend. Für den Landkreis Schwandorf ergeben sich 2023 deutlich geringere Durchschnittswerte für die mittlere Betriebsgröße, was auf die kleinteiligeren Branchenstrukturen zurückzuführen ist. So liegt der mittlere Umsatz je Betrieb im Landkreis Schwandorf bei 44 Mio. €, die mittlere Zahl der Beschäftigte erreicht nur 157.

Abbildung 19 Anzahl der Betriebe nach Branchen im Verarbeitenden Gewerbe



Quelle: Eigene Bearbeitung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik



Branchenschwerpunkte lassen sich anhand der Betriebsverteilung nur begrenzt ablesen, denn entscheidend sind Beschäftigten- und Umsatzzahlen, die aufgrund der Geheimhaltungen wegen des Datenschutzes nicht auf so kleiner räumlicher Ebene zu berechnen sind. Trotzdem sind Unterschiede in den Produktionsstrukturen der Bezugsräume zu erkennen. Während in der Stadt Regensburg nach wie vor die Herstellung von Elektrischen Ausrüstungen schwerpunktmäßig erfolgt, ist es im Landkreis Schwandorf die Metallverarbeitung sowie Glas- und Keramik. Die Auswertung auf Grundlage der Zahl der Betriebe zeigt nicht, dass der Fahrzeugbau in Regensburg eine maßgebliche Rolle spielt.

Eine aktuelle Statistik der IHK Regensburg² zeigt die wichtigsten Branchen in der Oberpfalz

1. Kraftwagen/Kraftwagenteile	11,1 Mrd. €	(24,1%)
2. Elektrische Ausrüstungen:	9,0 Mrd. €	(19,5%)
3. Maschinenbau:	7,5 Mrd. €	(16,1%)
4. DV-Geräte, elektron./opt. Erzeugnisse	5,5 Mrd. €	(11,9%)
5. Nahrungs- /Futtermittel	4,0 Mrd. €	(8,6%)
6. Glas, Keramik, Steine	3,7 Mrd. €	(8,1%)
7. Metallerzeugnisse	2,1 Mrd. €	(4,6%)
8. Gummi-/Kunststoffwaren	1,7 Mrd. €	(3,6%)
9. Holzgewerbe (ohne Möbel)	1,0 Mrd. €	(2,1%)
10. Metallerzeugung/-Bearbeitung	0,7 Mrd. €	(1,4%)

Aktuell sind die Produktionsschwerpunkte im Landkreis Schwandorf in den Branchen Metallerzeugnisse, Glas und Keramik, Nahrungs- und Futtermittel, Kraftfahrzeuge und -teile sowie Maschinebau.

C.1.3 Rahmenbedingungen in der Stadt Teublitz

Die Stadt Teublitz liegt in Randlage zu den regionalen Zentren Regensburg und Schwandorf. Die Autobahn A93 ist ein wesentlicher Standortfaktor und die mittelzentrale Funktion, gemeinsam mit Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof im Städtedreieck bestimmen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

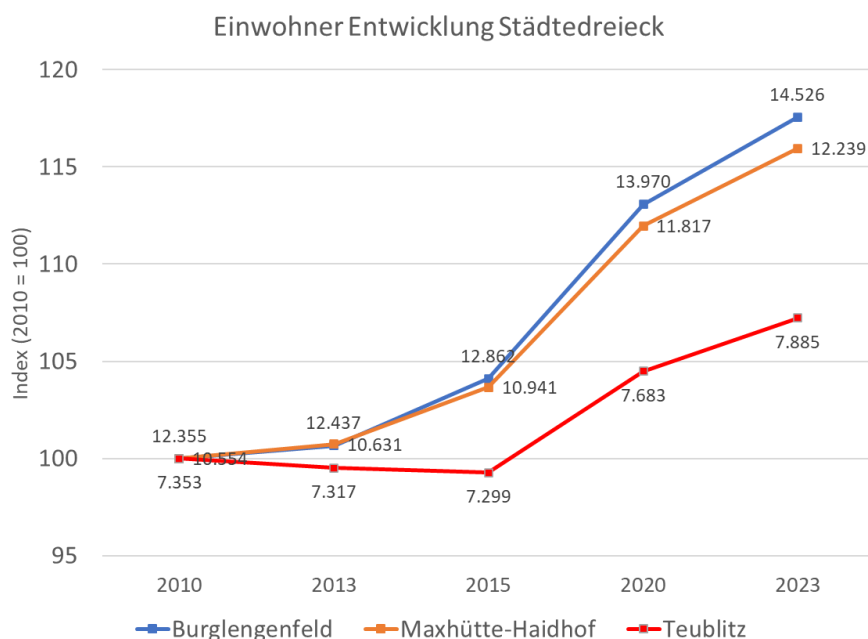
Die Stadt Teublitz hat aktuell 7.885 Einwohner³ und ist damit die kleinste Stadt des Städtedreiecks. Burglengenfeld (14.526 Einwohner) und Maxhütte-Haidhof (12.239 Einwohner) sind deutlich größer.

² Quelle: IHK-Regensburg, <https://www.ihk.de/regensburg/hauptnavigation/region/standortinformationen/statistik/der-ihk-bezirk-in-zahlen/wirtschaftsstruktur-3814020>, Abruf vom September 2024

³ Statistisches Landesamt Bayern, Einwohnerzahlen der Kreise und Gemeinden Bayerns am 30.9.2023 in regionaler Gliederung



Abbildung 20 Einwohnerentwicklung 2010 bis 2023 in den Städten des Städtedreiecks



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Einwohnerzahlen 2010, 2013, 2015, 2020, 2023, Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke

Die Entwicklung der Bevölkerung in den drei Städten zeigt sich positiv. Das Wachstum in Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof ist relativ gesehen über den gesamten betrachteten Zeitraum schneller. Während die beiden Städte mit jeweils 17,6% bzw. 16% wachsen, nimmt die Bevölkerung in Teublitz nur um 7,2% zu.

Im Standortgutachten aus dem Jahr 2014 ist für die Stadt Teublitz ein Bevölkerungsrückgang konstatiert worden, den man in der dargestellten Kurve verfolgen kann. Auch für die Zukunft wurde in Teublitz kein Zuwachs gesehen. Diese Einschätzung von damals muss heute revidiert werden.

Auf Basis der vergangenen Entwicklung der aktualisierten Bevölkerungsprognosen ist für alle Städte des Städtedreiecks eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

Der Wirtschaftsstandort Teublitz ist bislang geprägt von endogenen Antriebskräften. Damit sind die Anzahl und Größe der ansässigen Betriebe aus Gewerbe, Handel, Handwerk und Dienstleistungen weitgehend begrenzt auf die örtlichen Potenziale.

Mit der Autobahn und der Möglichkeit zur Schaffung eines autobahnangebunden Flächenpotenzials für Gewerbe- und Industriebetriebe weitet sich der Fokus auf Unternehmensbereiche mit entsprechenden Standortanforderungen. Damit wäre ein besserer Zugriff auf die regionalen Potenziale des Wirtschaftsraumes Regensburg ermöglicht. Aktuell dominieren die Läpple Automotive GmbH sowie die Teublitz Ton GmbH aufgrund ihrer Größe und der Flächeninanspruchnahme.

C.2 Gewerbeflächennachfrage

C.2.1 Standortanforderungen und Unternehmenstypen

Das Standortgutachten aus dem Jahr 2014 erläutert die Einflussgrößen der Gewerbeflächennachfrage allgemein und für verschiedene Unternehmenstypen: Die grundsätzlichen Aussagen haben sich nicht maßgeblich verändert, so dass an dieser Stelle nur ein kurzer Abriss dieser Ausführungen aus 2014 ausgeführt wird.

Übergeordnete Einflussgrößen:

- Konjunkturelle Entwicklung,
- Wirtschaftssektoraler Strukturwandel



- Gesellschaftlicher Wandel zur Wissensgesellschaft

Die örtliche Nachfrage wird bestimmt durch:

- Regionale Einbindung der Standortkommune (funktional, räumlich)
- Wirtschaftsstruktur vor Ort
- Branchenspezifischer Lebenszyklus
- Harte Standortfaktoren (Kommune)
- Weiche Standortfaktoren (Kommune)
- Harte Standortfaktoren (Grundstück)

Charakterisierung der Gewerbeflächennachfrage

- Durchschnittliche Flächennachfrage zwischen 2.000 qm und 6.000 qm
- Größere Flächennachfrage bei Logistik und Einzelhandel
- Örtlicher oder regionaler Mittelstand, Neuansiedlungen großer Unternehmen eher selten
- Nachfrage überwiegend aus der Region
- Überregionale Branchen sind großflächiger Einzelhandel und Logistik

Standortanforderungen und Gewerbeflächennachfrage bestimmter Unternehmenstypen

- Technologieorientierte Unternehmen
 - Facharbeiterpotenzial
 - Überregionale, internationale Erreichbarkeit
 - Weiche Standortfaktoren sind wichtig
 - Repräsentativität des Standortes wichtig
- Produktionsorientierte Unternehmen
 - Facharbeiterpotenzial
 - Überregionale, internationale Erreichbarkeit
 - Lieferketten
 - Repräsentativität des Standortes weniger wichtig
 - Unterscheidung nach Emissionsintensität
- Logistik Unternehmen
 - Lage zu Absatz- oder Beschaffungsmärkten
 - Hohe Verkehrszentralität des Standortes
 - Direkte Lage an der Autobahn entscheidend
 - Für z.B. Lebensmittel oder KEP-Dienste ist die innerregionale Anbindung wichtig.
 - Ansonsten ist die Erreichbarkeit anderer Wirtschaftsräume (Flughafen, Güterverkehrszentren, Häfen) wichtig
 - Grundstücksgrößen je nach Nutzung zwischen 1 ha und mehr als 30 ha.
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungsunternehmen
 - Urbanes Umfeld
 - Eher Mischgebiete
- Örtliches Handwerk und Gewerbe
 - Geringer Aktionsradius (<50km)
 - Lokales Kundenpotenzial
 - Kleinteilige Flächennachfrage (0,3 ha bis unter 1 ha)
 - Sichtbarkeit für Betriebe mit Kundenfrequenz
 - Lagermöglichkeiten für Bau-, Getränke etc.



- Großflächiger Einzelhandel
 - Regionale Erreichbarkeit
 - Sichtbarkeit
 - Hoher Flächenbedarf (>0,5 ha)
 - Parkmöglichkeiten
 - Unterliegt besonderen städtebaulichen Regelungen
- Autohof
 - Autobahnanbindung
 - Verbindung mit Hotel- und Gastronomiebetrieben häufig
 - Hoher Flächenbedarf (5 ha bis 10 ha)

Über diese kurze Typisierung hinaus ist in jedem Ansiedlungsfall eine Einzelfallprüfung in Bezug auf die Erfüllung der spezifischen Standortanforderungen erforderlich. Gewerbeflächen sind wertvoll und deren Belegung sollte grundsätzlich den von der Standortgemeinde definierten Anforderungen an die Nutzung eines Gewerbegebietes entsprechen.

C.2.2 Standorttypen von Gewerbeflächen

Bezüglich der Standorttypen von Gewerbegebieten treffen die im Gutachten von 2014 ausgearbeiteten Aussagen nach wie vor zu. Sie stellen den wissenschaftlichen State of the Art dar und werden im Wesentlichen differenziert nach den Standortanforderungen und den spezifischen Eigenheiten der Geschäftstätigkeit der dort ansässigen Betriebe. Das jeweilige Umfeld in den Gewerbegebietstypen unterscheidet sich stark und die Qualitätsanforderungen steigen. Weitere wichtige Unterscheidungsmerkmale sind die Emissionsintensität in Bezug auf Luft, Lärm und Optik, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und die Größenstruktur der Parzellen. Die folgenden gewerbegebietsqualitätstypen werden unterschieden:

- Einfaches Gewerbegebiet
- Höherwertiges Gewerbegebiet
- Hochwertiges Gewerbegebiet
- Kleinteiliges/gemischtes hochwertiges Gewerbegebiet
- Besonderes Gewerbegebiet

Die Planung oder Realisierung von hochwertigen Gewerbegebietstypen sind abhängig von einer kritischen Nachfragemasse, die bei der einzelkommunalen Gewerbeflächenentwicklung, insbesondere für kleinere Kommunen kaum zu erreichen ist. Vor diesem Hintergrund beschränkt sich die kommunale Gewerbeflächenplanung zum einen auf die endogenen Potenziale vor Ort. Existieren besondere ortsspezifischen Standortpotenziale sind sie darüber hinaus zu prüfen und zu entwickeln. Eine Chance bietet die interkommunale Zusammenarbeit, die im Städtedreieck auf umfangreiche positive Erfahrungen zurückgreifen kann.

C.3 Regionales Flächenangebot und Wettbewerbssituation

Kommunen stehen im Wettbewerb um ansiedlungswillige Betriebe. Neben der Flächenverfügbarkeit oder der Hebesätze ist die Ortsgebundenheit des Handwerks und Gewerbes ein wesentlicher Nachfragefaktor. Erweiterungen oder auch Neuansiedlungen solcher Betriebe sind extrem distanzsensibel. Deshalb ist der Wunsch nach einer Ansiedlung vor Ort dominierend. Bei der Erweiterung eines ansässigen Betriebs wäre dies zwingend. Erst wenn die Standortanforderungen nicht erfüllt werden können, erweitert sich der Suchradius zwangsläufig.

Der Wettbewerbsdruck verringert sich bei der Ansiedlung von Unternehmen mit spezielleren Standortanforderungen, die nicht in jeder Kommune erfüllt werden können

Das verfügbare Flächenangebot in der Region ist über das *Standort-Informationssystem Bayern (SISBY)* zu ermitteln. Hier werden durch die Kommunen und Landkreise verfügbare unbebaute Gewerbeflächen eingestellt. Die hier angebotenen Flächen stellen das aktuell verfügbare Ansiedlungspotenzial dar.



Die aktuell verfügbaren SISBY-Einträge werden für die Region und in den Gemeinden des Städtedreiecks analysiert. Im Vergleich mit den SISBY-Einträgen aus dem Jahr 2014 ist es möglich die Veränderung des Angebotes im Zeitvergleich zu bewerten. Die SISBY-Auswertungen im Jahr 2014 erfolgten, aufgrund der damaligen Aufgabenstellung, eine definierte Ansiedlung (Getränkeabfüllwerk) zu prüfen, selektiv. Es wurden ausschließlich Gewerbegebiete in die Analyse aufgenommen die eine Mindestgröße von 5 ha sowie eine Autobahnanbindung aufweisen.

Aktuell werden alle verfügbaren Gewerbebestandorte aufgelistet. Um einen Zeitvergleich zu ermöglichen, der wichtige Erkenntnisse über die Volatilität der Nachfrage in der Untersuchungsregion aufzeigt, wurden die Ergebnisse in zwei Tabellen geteilt. Die erste Auflistung enthält die Gewerbebestandorte mit mehr als 5 ha, wie sie 2014 aufgenommen wurden sowie der Vergleich mit den heute in der Standortdatenbank SISBY verfügbaren Ergebnisse. Die zweite Tabelle zeigt alle Gewerbegebiete in SISBY in der Region, die kleiner als 5 ha sind. Ein Zeitvergleich ist hier wegen der fehlenden Daten aus 2014 nicht möglich. Es wird unterstellt, dass die Eintragungen in der Standortdatenbank SISBY zum aktuellen Zeitpunkt vollständig sind und der Angebotsrealität entsprechen.

Die aktuelle Abfrage aus der Datenbank des Standort-Informationen-System Bayern (SISBY) erfolgte zum Stichtag 26. September 2024. Die damalige Auswertung der Datenbank erfolgte zum 17.4.2014.

Der Zeitvergleich des Gewerbeflächenangebotes größerer Flächeneinheiten (>5 ha) zeigt erhebliche Angebotsveränderungen. Während 2014 noch 16 solcher Flächeneinheiten erfasst wurden sind es 2024 noch 13. Auch die gesamte Größe des verfügbaren Angebotes an Gewerbeflächen hat sich von 223,1 ha auf 164,5 ha reduziert.

Das zeigt zum einen, dass heute ein um mehr als 25% geringeres Gewerbeflächenangebot verfügbar ist als 2014. Gleichzeitig belegt es eine Gewerbeflächennachfrage nach solchen Gewerbeflächen in der Region, die offenbar in den letzten Jahren befriedigt werden konnte.

Tabelle 1 Gewerbeflächenab- und -zugänge 2014 bis 2024 In Gewerbegebieten mit mehr 5 ha

Veränderungstatbestand	2014 in ha	2024 in ha
vollständiger Flächenabgang seit 2014 (GE-Gebiete vollständig genutzt)	125,4	
teilweise Flächenabgang seit 2014 (GE-Gebiete teilweise genutzt)	39,2	
Flächenzugang bis 2024		106,0
vollständiger Flächenverbleib aus 2014 bis heute (keine Nutzung seit 2014)	45,5	45,5
teilweise Flächenverbleib aus 2014 bis heute (teilweise nicht genutzt seit 2014)	13,0	13,0
Gesamt	223,1	164,5

Quelle: IHK-Standortportal Bayern, SISBY, Abruf von 26.9.2024 und eigene Berechnungen

Analysiert man die einzelnen Flächenzu- und -abgänge innerhalb der vergangenen 10 Jahre, erhält man einen Eindruck vom Nachfragedruck in der Region. Die Wettbewerbssituation um insbesondere größere Gewerbeflächeneinheiten erscheint nach wie vor hoch. Von den vorhandenen 223,1 ha Gewerbeflächen wurden im Zeitraum 125,4 ha neu genutzt, indem die jeweiligen Gewerbegebiete vollständig belegt wurden. Weitere 39,2 ha der Neubelegungen stammen aus nur teilweise ausgenutzten Gewerbegebieten. So verblieben von den im Jahr 2014 223,1 ha Gewerbefläche im Jahr 2024 58,5 ha im Bestand. Gleichzeitig wurden 106 ha zusätzlich neu ausgewiesen. Letztlich hat sich das Angebot bis zum Jahr 2024 auf 164,5 ha reduziert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass ein sehr großes Gewerbeflächenpotenzial bei den Klärteichen im Regensburger Stadtteil Irl in der Größenordnung von 35,5 ha damals bereits als verfügbar aufgeführt wurde, aber bis heute das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Das reduziert aktuell die verfügbare Gewerbefläche auf nur noch 129 ha. Wenn man die Flächenpotenziale in Teublitz, die ebenfalls noch nicht baurechtlich gesichert sind sowie das Gewerbegebiet in Lauterhofen, gleichfalls ohne Baurecht abzieht, sinkt das unmittelbar verfügbare Flächenpotenzial auf geringe 87 ha für die gesamte Wirtschaftsregion Regensburg.



Tabelle 2 Angebot an Gewerbestandorten mit einer Fläche mit mehr als 5 ha 2014 und 2024

Ortsbeschreibung			2014	2024	
Kreis	Gemeinde	Gewerbegebiet	Flächengröße in ha		Baurecht
Lkr. Schwandorf	Teublitz	Gewerbe-/Industriegebiet an der AS Teublitz der A93	.	20,0	B-Plan i.A.
Lkr. Schwandorf	Teublitz	Gewerbegebiet Am Hundsruck (westlich Läpple)	.	11,5	FNP
Lkr. Schwandorf	Maxhütte-Haidhof	Industriegebiet Birkenzell II	5,0	.	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Wernberg-Köblitz	Industriegebiet West II	5,0	.	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Wernberg-Köblitz	Industriegebiet West II	15,0	1,1	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Wackersdorf	Gewerbegebiet Westlicher Taxöldener Forst II	31,3	7,5	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Schwandorf	Gewerbegebiet 4 / Bellstraße	.	9,6	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Schwandorf	Gewerbegebiet 2 / Industriegebiet Süd	.	8,3	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Nittenau	Gewerbegebiet Industriegebiet Lichtenhaid	.	26,3	B-Plan rk
Stadt Regensburg	Regensburg	Güterverkehrszentrum	15,0	.	B-Plan rk
Stadt Regensburg	Regensburg	Klärteiche Irl	35,5	35,5	B-Plan i.A.
Lkr. Regensburg	Regenstauf	Gewerbegebiet Süd-Teil I	6,0	4,5	B-Plan rk
Lkr. Regensburg	Schierling	Gewerbegebiet Am Birlbaum	12,8	.	B-Plan rk
Lkr. Regensburg	Wiesent	Gewerbegebiet Wörth-Wiesent	16,0	.	B-Plan rk
Lkr. Regensburg	Brunn	Gewerbegebiet West an der A3	10,0	10,0	B-Plan rk
Lkr. Kehlheim	Hausen	Gewerbegebiet Hausen-Süd	9,4	.	B-Plan rk
Lkr. Kehlheim	Mainburg	Gewerbegebiet Marzill	6,0	.	B-Plan rk
Lkr. Kehlheim	Neustadt a.d.Donau	Industriegebiet an der B8	15,0	.	B-Plan rk
Lkr. Kehlheim	Train	Gewerbegebiet Ziegelstad	.	11,7	B-Plan rk
Lkr. Neumarkt i.d.Opf.	Neumarkt i.d.Opf.	Gewerbegebiet Habersmühle I	5,8	.	B-Plan rk
Lkr. Neumarkt i.d.Opf.	Berg bei Neumarkt	Gewerbepark Berg an der BAB A3	13,4	.	B-Plan rk
Lkr. Neumarkt i.d.Opf.	Freystadt	Gewerbegebiet Retteloh	22,0	.	B-Plan rk
Lkr. Neumarkt i.d.Opf.	Parsberg	Gewerbegebiet Am Campus	.	8,0	B-Plan rk
Lkr. Neumarkt i.d.Opf.	Lauterhofen	Gewerbepark Lauterhofen Süd II	.	10,5	B-Plan i.A.
Gesamt Gewerbegebiete			223,1	164,5	

Quelle: IHK-Standortportal Bayern, SISBY, Abruf von 26.9.2024.

Erläuterungen zum Stand des Baurechts soweit erkennbar:

rk = rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor

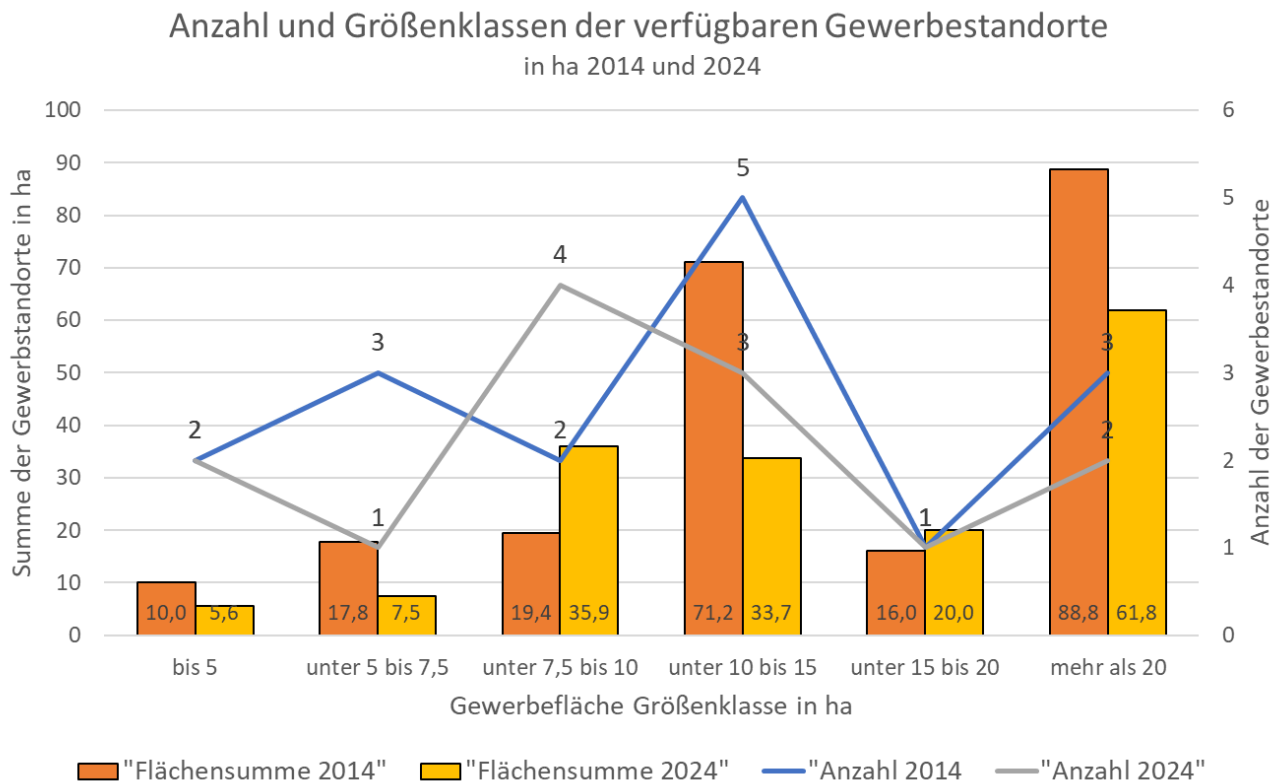
i. A. = Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren

FNP: = auf dem Stand der vorbereitenden Bauleitplanung,

k. A. = es liegen keine Angaben vor.



Abbildung 21 Größenstrukturen des Gewerbeflächenangebotes 2014 und 2024



Quelle: Quelle: IHK-Standortportal Bayern, SISBY, Abruf von 26.9.2024., eigen Darstellung

Die Verteilung der Größenklassen von Gewerbegebieten hat sich seit 2014 verändert. Insbesondere die Klasse der Gewerbeflächengrößen von 10 bis 15 ha hat sich sowohl in der Anzahl (von 5 auf 3) aber vor allem in der Flächensumme von 71,2 ha auf 33,7 ha reduziert. Dafür ist aktuell die Größenklasse zwischen 7,5 ha und 10 ha deutlich besser besetzt. Die Zahl und Größe der Gewerbegebiete mit mehr als 20 ha hat sich seit 2014 von 3 auf 2 und von 88,8 ha auf 61,8 ha verringert.

Die Analyse der Gewerbeflächenbestände >5 ha im Jahr 2014 und im Jahr 2024 zeigt nicht nur die Angebotslage im Wirtschaftsraum Regensburg, sondern dokumentiert die erhebliche Nachfrage nach solchen Gewerbeflächen. Immerhin sind seit 2014 164,6 ha der betrachteten Flächengröße erfolgreich vermarktet worden. Mit rund 16 ha pro Jahr wurden damit Flächeneinheiten von mehr als 5 ha nachgefragt.

Ergänzend zur Analyse der großen Flächeneinheiten, wie sie aus der Vorstudie 2014 vorgegeben wurden, wird die Angebotssituation von kleineren Gewerbeflächeneinheiten dargestellt. Entsprechend der Einträge in der SISBY-Datenbank ergibt sich die nachfolgende Angebotssituation für kleinere Gewerbeflächen im Wirtschaftsraum Regensburg.



Tabelle 3 Angebot an Gewerbestandorten mit einer Fläche mit weniger als 5 ha 2014 und 2024

Ortsbeschreibung			2014	2024	
Kreis	Gemeinde	Gewerbegebiet	Flächengröße in ha		Baurecht
Lkr. Schwandorf	Teublitz	Am Burgweiher	0,7	.	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Burglengenfeld	Gewerbegebiet Vorstadt-West	2,0	.	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Burglengenfeld	Gewerbegebiet Kallmünzer Straße	0,2	.	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Schwandorf	Gewerbegebiet Im Moos	.	2,9	§34BauGB
Lkr. Schwandorf	Schwandorf	Gewerbegebiet Gleisdreieck	.	3,5	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Schwandorf	Sondergebiet Brunnfeld	.	1,4	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Schwandorf	Gewerbegebiet Libourne-Allee	.	2,4	§34BauGB
Lkr. Schwandorf	Schwandorf	Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße Nord	.	1,6	§34BauGB
Lkr. Schwandorf	Wackersdorf	Gewerbegebiet Testgebiet Am Brunnfeld	.	2,5	FNP
Lkr. Schwandorf	Wackersdorf	Gewerbegebiet Westlicher Taxöldener Forst II	.	4,0	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Wackersdorf	Gewerbegebiet Westlicher Taxöldener Forst II	.	3,5	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Neunburg vorm Wald	Galgenberg an der Ringstraße	.	0,7	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Wernberg-Köblitz	Industriegebiet West II	.	3,8	B-Plan rk
Lkr. Schwandorf	Nittenau	Gewerbegrundstück Waltenried	.	3,8	k.A.
Lkr. Regensburg	Regenstauf	Gewerbegebiet Benzstraße	.	4,5	B-Plan rk
Lkr. Regensburg	Wiesent	Gewerbegebiet Wörth-Wiesent	.	1,6	B-Plan rk
Lkr. Kehlheim	Abensberg	Gewerbegebiet Gewerbefläche Kreuz B16 / Autobahnzubr. A93	.	1,1	B-Plan rk
Lkr. Kehlheim	Herrngiersdorf	Gewerbegebiet An der Rottenburgerstraße	.	1,3	k.A.
Lkr. Kehlheim	Langquaid	Gewerbegebiet Steinberg II	.	2,0	B-Plan rk
Lkr. Neumarkt i.d.Opf.	Parsberg	Gewerbegebiet Parsberg Nord - Hörmannsdorf	.	1,2	B-Plan rk
Lkr. Neumarkt i.d.Opf.	Lauterhofen	Gewerbegebiet Hummelbühl-Meilergerstell	.	1,2	B-Plan rk
Lkr. Neumarkt i.d.Opf.	Lauterhofen	Gewerbegebiet Hohe Birke II	.	0,8	B-Plan rk
Lkr. Neumarkt i.d.Opf.	Pyrbaum	Gewerbegebiet Am Sportplatz	.	1,5	B-Plan i.A.
Gesamt Gewerbegebiete >5 ha				45,2	

Quelle: IHK-Standortportal Bayern, SISBY, Abruf von 26.9.2024.

Erläuterungen zum Stand des Baurechts soweit erkennbar:

rk = rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor

i. A. = Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren

FNP: = auf dem Stand der vorbereitenden Bauleitplanung,

k. A. = es liegen keine Angaben vor.



Die unterhalb der Grenze von 5 ha angebotenen Flächen im untersuchten Raum erreichen im Durchschnitt eine Größe von 2,3 ha. Das größte Gewerbegebiet hat eine Fläche von 4,5 ha (Regenstauf Gewerbegebiet Benzstraße). Das Kleinste ist 0,8 ha groß und befindet sich Lauterhofen im Landkreis Neumarkt i.d. Opf. (Gewerbegebiet Hohe Birke). In der Summe sind mit den 20 Gewerbegebieten 45,2 ha zusätzlich am Markt.

Alles in allem ist das Angebot an größeren Gewerbegebieten in der Untersuchungsregion in den letzten zehn Jahren spürbar geschrumpft. Ein Grund dafür ist die erfolgreiche Vermarktung größerer Gewerbeflächeneinheiten seit 2014 in der Größenordnung von immerhin rund 165 ha. Es sind bei weitem nicht in der Größenordnung Gewerbeflächenangebote nachgefolgt. Rund 106 ha Gewerbeflächen sind in diesem Zeitraum neu entstanden und wären verfügbar, wenn nicht bei einigen das Baurecht noch nicht rechtskräftig erteilt wurde.

Die Gewerbeflächen in Teublitz, Regensburg und Lauterhofen befinden sich im Bebauungsplanverfahren, die Fläche westlich von Läpple in Teublitz ist bislang nur in der unverbindlichen Bauleitplanung festgeschrieben. Wenn man die Angebotssituation ausschließlich auf baurechtliche voll entwickelte Gewerbeflächen beschränkt, reduziert sich der Bestand von den ermittelten 164,5 ha auf nur noch 87 ha.

D Gewerbeflächen in Teublitz

Die Gewerbeflächenentwicklung für die Stadt Teublitz hat die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die unter anderem im LEP Bayern festgesetzt sind, zu berücksichtigen. Danach gelten die Prinzipien des Flächensparens, der Innenentwicklung, die vor Außenentwicklung geht sowie die Vermeidung von Zersiedelung. So ist die Analyse des Flächenbestandes und der Flächenpotenziale im Siedlungsgebiet der Stadt Teublitz eine wesentliche und notwendige Grundlage der konzeptionellen Arbeit.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Staatsstraße 2397, die ehemalige B15, die im Zuge der Autobahnerstellung der A93 herabgestuft wurde. Die SAD1 und SAD5 kreuzen sich im Ortskern und erschließen die Region in allen vier Himmelsrichtungen.

Eine weitere Besonderheit sind die ausgedehnten Flächen mit ruhenden Gewässern im Stadtgebiet. Neuweiher, Kranzlohweiher, Großpeterweiher und Aufhofweiher im Norden, Fischhofsee, Romansee zentral gelegen und der Eselsweiher im Süden bilden eine Nordsüd-Flucht durch das Stadtgebiet.

D.1 Bestandsanalyse

D.1.1 Topographie

Die räumliche Entwicklung im Stadtgebiet ist in erster Linie von der Topographie bestimmt. Hier ist zum einen der Flusslauf der Naab, der sich von Westen bis Nordosten durch das Stadtgebiet zieht. Die begleitenden Überschwemmungsgebiete beeinträchtigen die Nutzungsmöglichkeiten erheblich, so dass ein breiter Streifen, ergänzt um ausgedehnte Weiherflächen für die Siedlungstätigkeit ausfällt.

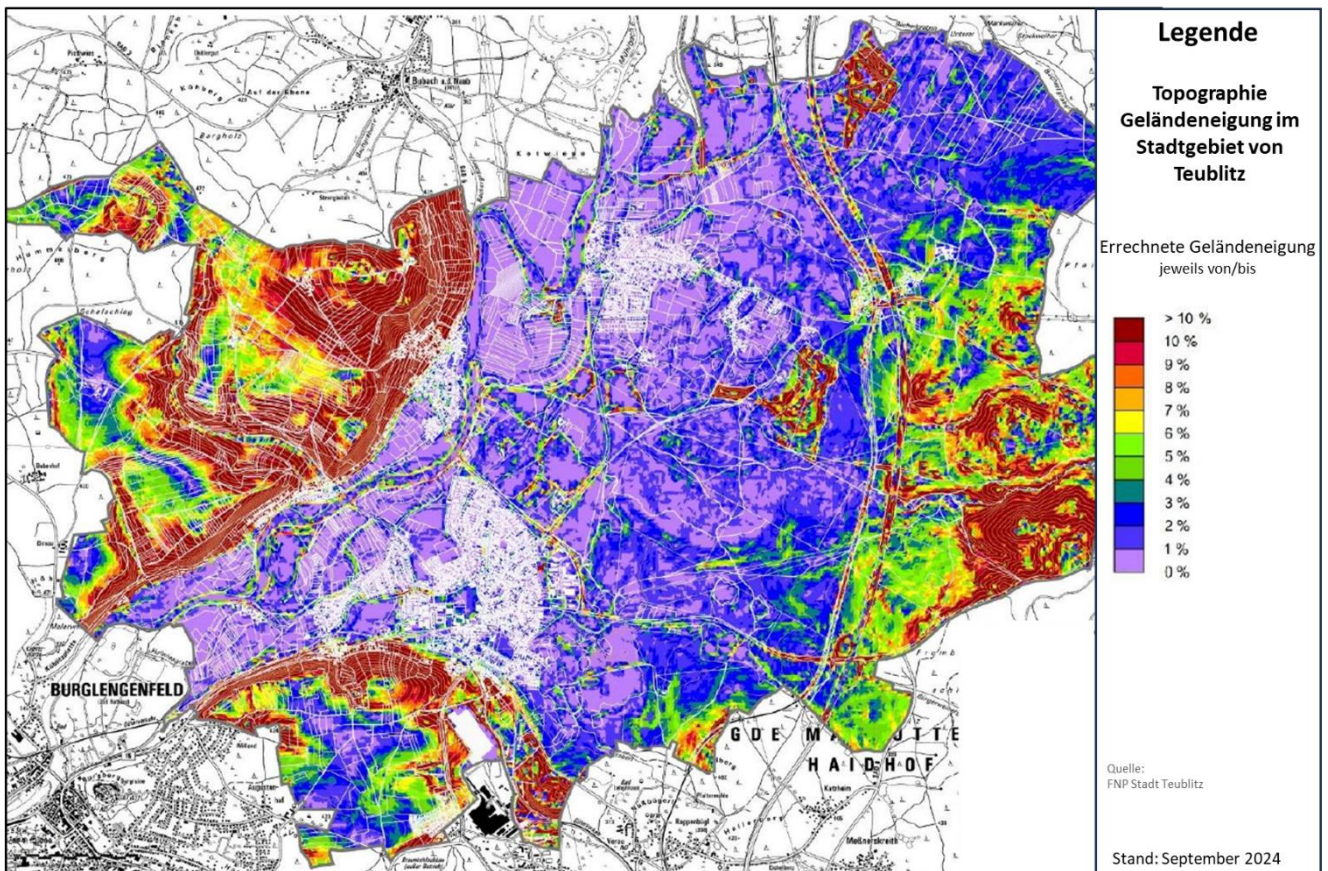
Darüber hinaus erstrecken sich im gesamten Osten des Stadtgebiets die ausgedehnte Waldflächen des Samsbacher Forstes, deren räumlicher Zusammenhang durch die Autobahntrasse der A93 und der Bahntrasse gestört wird. Westlich der Autobahn sind die Waldgebiete durch Straßenverläufe, Weiherflächen und Siedlungsgebiete durchbrochen. Hinzu kommt die weitläufige Tagebauabbaufäche der Tongrube Weiherdorf.

Die geschlossenen Siedlungsflächen bilden der Kernort Teublitz sowie die größeren Flächeneinheit Katzdorf, nördlich gelegen in Richtung Schwandorf und das etwas kleiner Münchshofen an der SAD5. Kleinere Ortsteile und Weiler ergänzen das historisch gewachsene Siedlungsbild.

Das Geländere Relief beeinflusst die Flächennutzungen erheblich und schränkt die Generierung von Nutzungspotenzialen insbesondere für die Siedlungsnutzung ein. Die folgende Karte stellt die errechnete Geländeneigung im Stadtgebiet dar und zeigt sowohl östlich der Autobahn im Samsbacher Forst, als auch südlich angrenzend an die Siedlungsfläche des Kernortes Erhebungen mit 9 bis 10% Steigung.



Abbildung 22 Topographie im Stadtgebiet Geländere relief



Quelle FNP Stadt Teublitz, Begründung mit Umweltbericht – Genehmigungsfassung vom 23.10.2022, Seite 38.

Die höchste Geländeerhebung im Stadtgebiet stellt der Münchshofener Berg (533m ü NHN) im Nordwesten des Stadtgebietes dar. Er ist Teil des Oberpfälzer Jura. An dessen östlichem Fuß fließt die Naab entlang.

D.1.2 Gewerbeflächennutzung in der Stadt Teublitz

Die aktuell betriebenen Sonder-, Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet von Teublitz sind die Folgenden:

- Das Industriegebiet Läpple
- Das Industriegebiet Ziegelholz
- Das Gewerbegebiet Am Burgweiher
- Das SO-Gebiet Einkaufen Teublitz West
- Das Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost

Dabei ist das erstere als interkommunales Industriegebiet mit der Stadt Maxhütte-Haidhof angelegt. Es ist mit einem großen Industriebetrieb der Metallverarbeitung belegt. Die Entstehungsgeschichte des Standortes mit Eisenerzhütte, Braunkohleabbau und die verschiedenen Erweiterungsstufen seit Mitte des 19. Jh. kann in der Standortanalyse 2014 in aller Kürze nachgelesen werden.

Ebenso ist das Industriegebiet Ziegelholz nur mit einem dominierenden und wenigen kleinen Gewerbebetrieben belegt. Dieses Gebiet ist vergleichsweise dünn belegt. Hier hindern Altlasten aus vergangenen Nutzungen eine intensivere Ausnutzung.

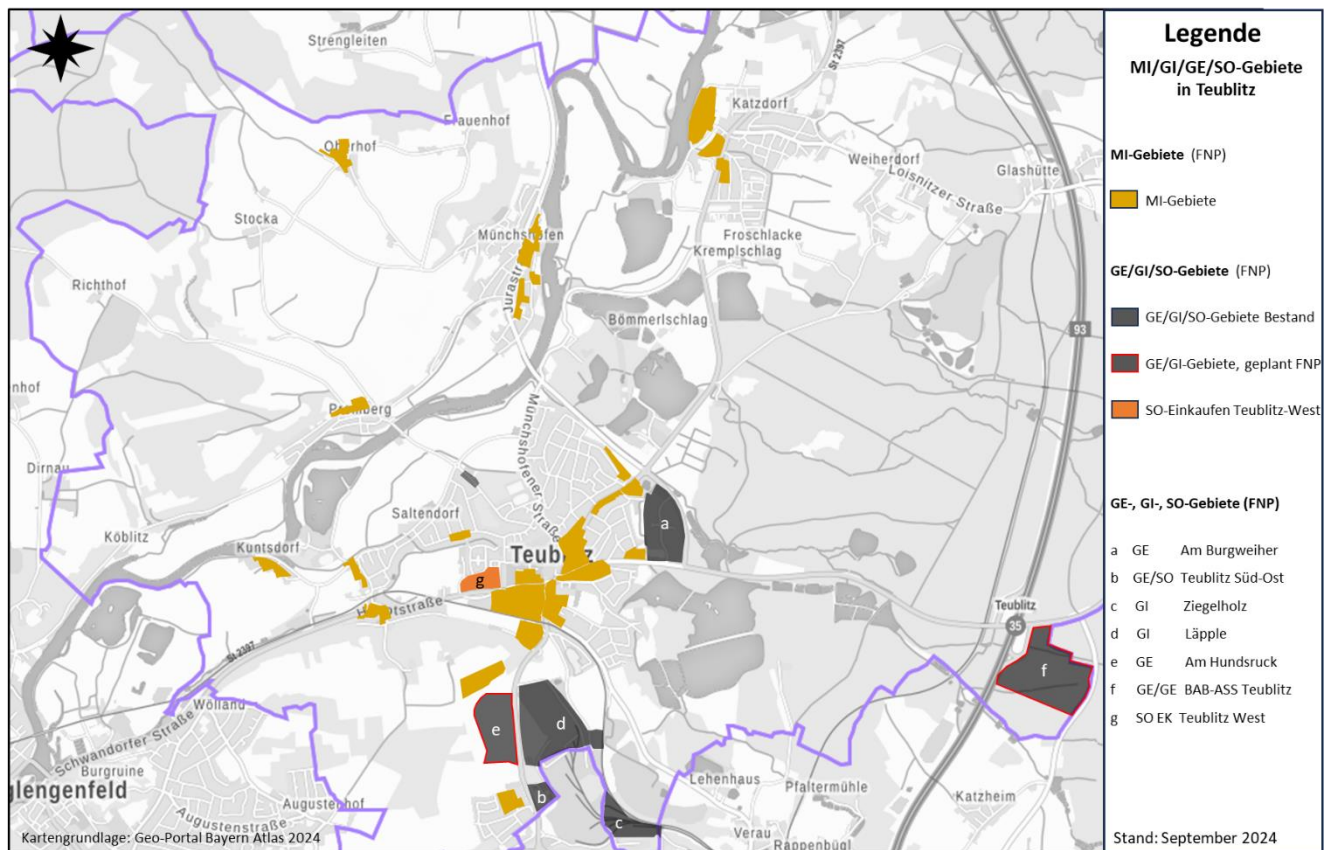
Das Gewerbegebiet am Burgweiher ist als Siedlungserweiterung nach Osten angelegt und wird bis heute für eher distanzsensible, örtlich eng verflochtene Betriebe genutzt.



Das neue, aber sehr kleine Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost befindet sich derzeit in der Erschließungs- und Bauphase. Die Vermarktung der neuen Flächen war schnell abgeschlossen. Sämtliche Flächen sind belegt. Das gilt bis auf ein Grundstück auch für das Gewerbegebiet am Burgweiher. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten sind hier auch wegen der Flächenverfügbarkeit begrenzt.

Auch das SO-Gebiet für Einkäufe in Teublitz West ist weitgehend mit Fachmärkten der Nahversorgung belegt. Eine Nachverdichtung steht derzeit an. Für den Edeka-Markt ist ein Abriss und ein Neubau auf eine marktgängige Verkaufsflächengröße genehmigt. Dazu wird die Erweiterungsfläche, die im FNP mit c bezeichnet genutzt.⁴ Ein geringeres und ungünstig geschnittenes Reserveflächenpotenzial für ergänzende Nutzungen ist verfügbar (Fläche c).

Abbildung 23 Gewerbe- und Mischgebiete im Stadtgebiet von Teublitz



Quelle: eigene Darstellung und FNP der Stadt Teublitz 2020

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind zwei weitere Gewerbebestandorte ausgewiesen. Es handelt sich um die Gewerbe- und Industriegebiete:

- Westlich von Läpple (im FNP mit der Flächenbezeichnung G-e versehen)
- Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz (im FNP mit der Flächenkennzeichnung G-d versehen)

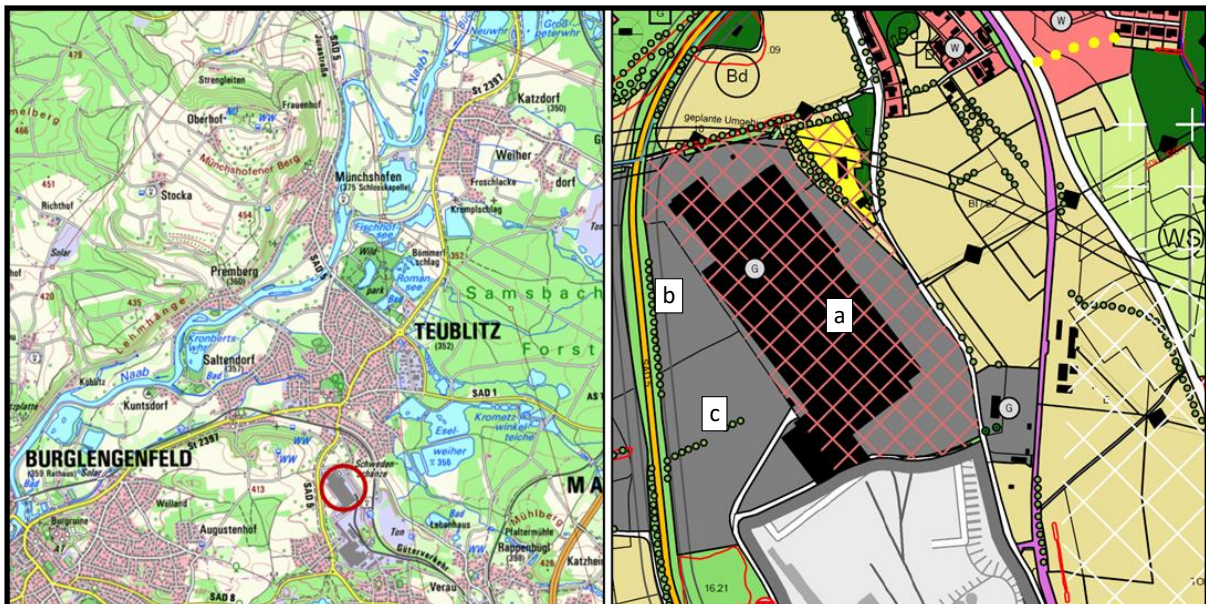
Während für das erstere Gebiet noch keine konkreten Schritte zur Verbindlichen Bauleitplanung unternommen wurden, ist das Bebauungsplanverfahren für den Standort an der Autobahn im Gange.

Nachfolgend sind die Standortsteckbriefe der einzelnen Gewerbebestandorte in Teublitz aufgeführt.

⁴ Vergleiche Seite 37



Analyse der ausgewiesenen Gewerbegebiete (FNP) Industriegebiet Läpple



Größe insgesamt in ha	ca. 18 ha
Anzahl Parzellen	Derzeit 3 Parzellen
Parzellengrößen in qm	a=13,3 ha, b=1,5 ha, c=3,4 ha
Gebietskategorie	Einfaches Gewerbegebiet (GI)
Verkehrsanbindung	BAB93 = 4 km, Gleisanschluss
Betriebsbesatz	Läpple Automotive GmbH
Freie Flächen in ha	Die Parzellen a und b sind nicht belegt (4,9 ha), aber ohne Baurecht. Wegen Emissionskontingentierung problematisch. Grundstückseigentümer teilweise nicht verkaufswillig. Verkehrslage ungünstig. Allenfalls als eventuelle Erweiterungsfläche für Läpple (Parkplätze, Lagerflächen etc.) nutzbar
Bewertung der Flächenpotenziale	In unmittelbarer Nachbarschaft zu Läpple als Reservefläche für Erweiterungsbedarf Läpple
Besonderheiten	Dominiert von einem Großbetrieb, interkommunaler Standort



Läpple

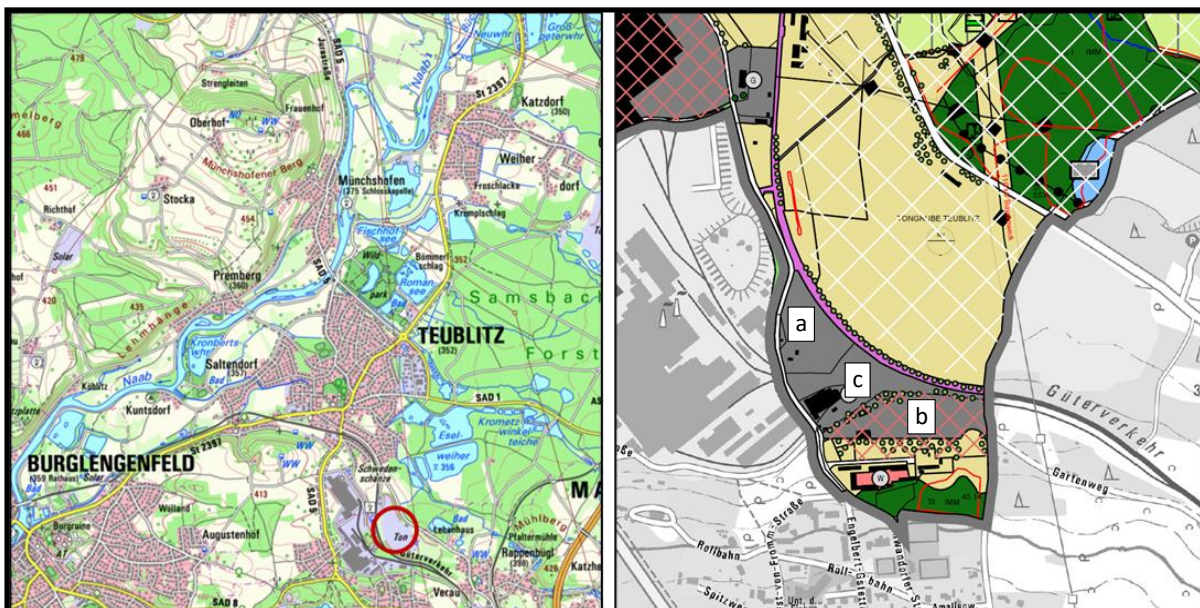


Läpple

Quelle: eigene Darstellung, eigene Fotos und Analysen (FNP, B-Pläne, Bayern Atlas)



Analyse der ausgewiesenen Gewerbegebiete (FNP) Gewerbegebiet Ziegelholz



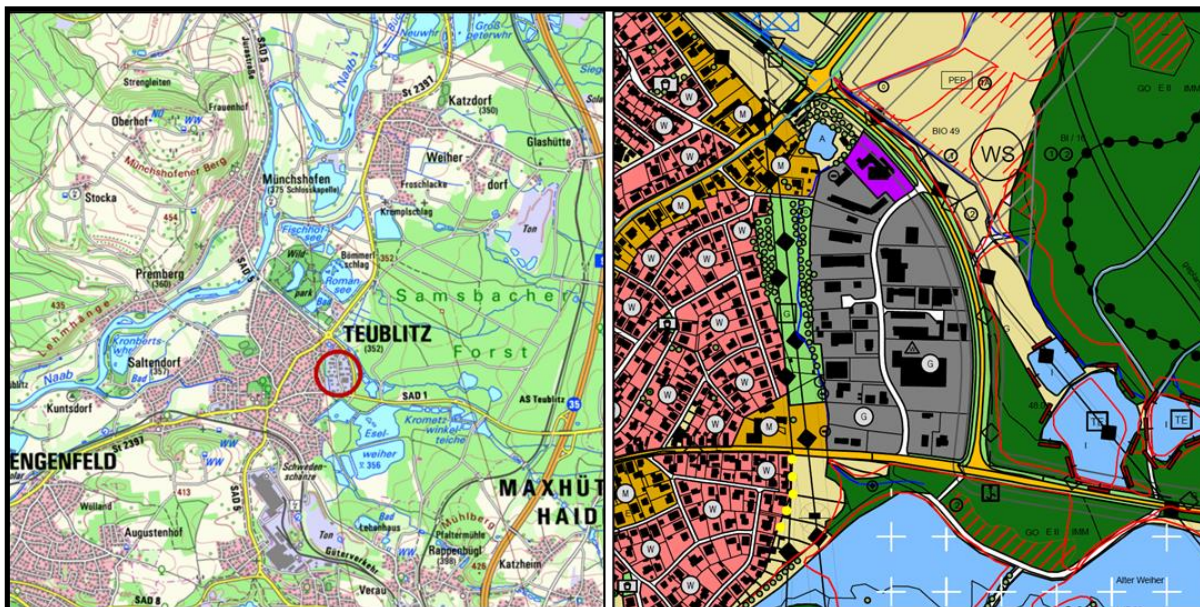
Größe insgesamt in ha	ca. 5 ha
Anzahl Parzellen	Derzeit 3
Parzellengrößen in ha	a=1,5 ha, b=1,8 ha, c=2 ha
Gebietskategorie	Einfaches Gewerbegebiet (GI)
Verkehrsanbindung	BAB93 = 6 km, Gleisanschluss
Betriebsbesatz	TD Rohstoffhandel Haidhof GmbH & Co. KG
Freie Flächen in ha	Parzelle a (1,5 ha) ist bewaldet, einzelne Bauwerke, Altlasten. Unzureichende Verkehrslage, Parzelle b belegt Parzelle C (2 ha) mit Altlasten, Gleisen und teilweise durch Läppler genutzt.
Bewertung der Flächenpotenziale	Nutzung „a“ wegen älterer kleinteiliger Bebauung unklar, „c“ durch Gleise und Gebäude belegt
Besonderheiten	Dominiert von einem Betrieb, Interkommunaler Standort



Quelle: eigene Darstellung, eigene Fotos und Analysen (FNP, B-Pläne, Bayern Atlas)



Analyse der ausgewiesenen Gewerbegebiete (FNP) Gewerbegebiet Burgweiher



Größe insgesamt in ha	11,3 ha
Anzahl Parzellen	26
Mittlere Parzellengröße in qm	ca. 3.800 qm
Gebietskategorie	Höherwertiges Gewerbegebiet (GE)
Verkehrsanbindung	BAB93 = 2 km
Betriebsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> • Tankstelle, Waschanlage, TÜV, KFZ-Handel, KFZ-Reparatur, • Bau, Handwerk, Fliesen, Landmaschinen • Logistik, Transport • Bauhof, Feuerwehr • Getränke
Freie Flächen in qm	Teilweise mindergenutzte Flächen, eine Grünparzelle mit ca. 5.000 qm (Nr. 28), nicht verfügbar.
Bewertung der Flächenpotenziale	Verfügbar von Nr. 28 ist nicht bekannt. Ansonsten teilweise möglicherweise mindergenutzte Flächen, jedenfalls nicht unmittelbar verfügbar.
Besonderheiten	Keine effektiven Ansiedlungsmöglichkeiten vorhanden. Nur noch Restflächen.



Getränke Scharl

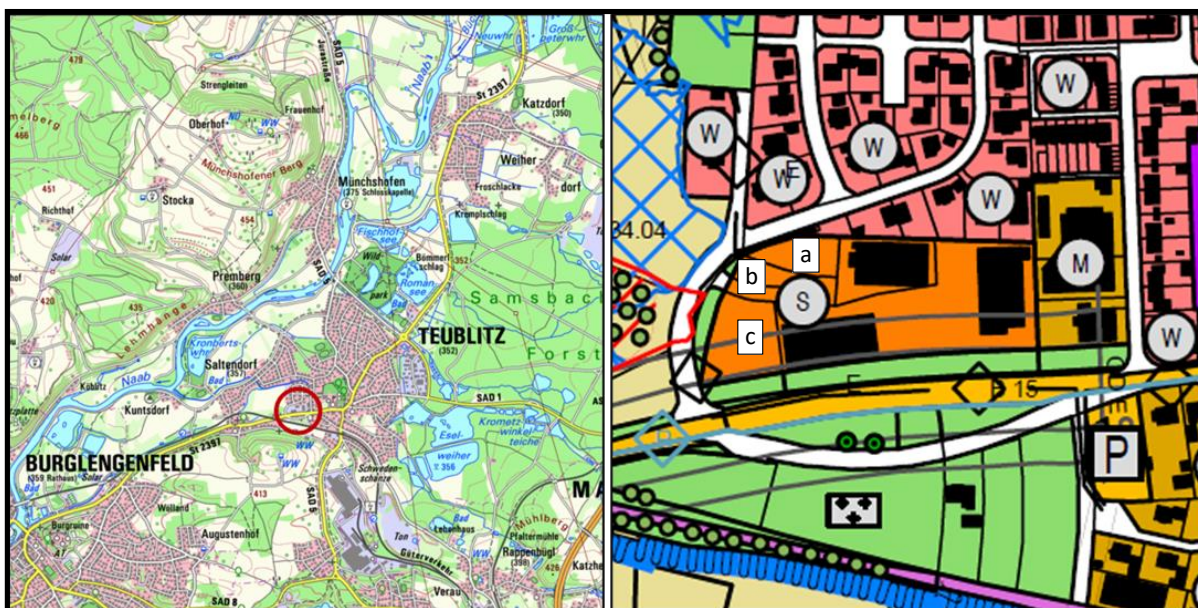


ungenutzt Hausnr. 28

Quelle: eigene Darstellung, eigene Fotos und Analysen (FNP, B-Pläne, Bayern Atlas)



Analyse der ausgewiesenen Gewerbegebiete (FNP) Sondergebiet Einzelhandel Teublitz-West



Größe insgesamt in ha	1,5 ha
Anzahl Parzellen	5 Parzellen (Norma/Edeka auf einer Parzelle)
Mittlere Parzellengröße in qm	Ca. 3.000 qm
Gebietskategorie	Sondergebiet Einzelhandel (SO)
Verkehrsanbindung	BAB 93 = 4 km
Betriebsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> • Edeka-Supermarkt • Kik Textildiscounter • Norma LM-Discounter • Hausner Metzger • Wünsche Backwarenverkaufsstelle
Freie Flächen in qm	Parzelle a 950qm, b = 350 qm (Erschließungsstraße), c = 2.530 qm (verplant für Edeka-Erweiterung)
Bewertung der Flächenpotenziale	Nur nutzbar für kleinere Ergänzungsnutzungen
Besonderheiten	keine



Edeka



KIK, div. Dienstleister

Quelle: eigene Darstellung, eigene Fotos und Analysen (FNP, B-Pläne, Bayern Atlas)



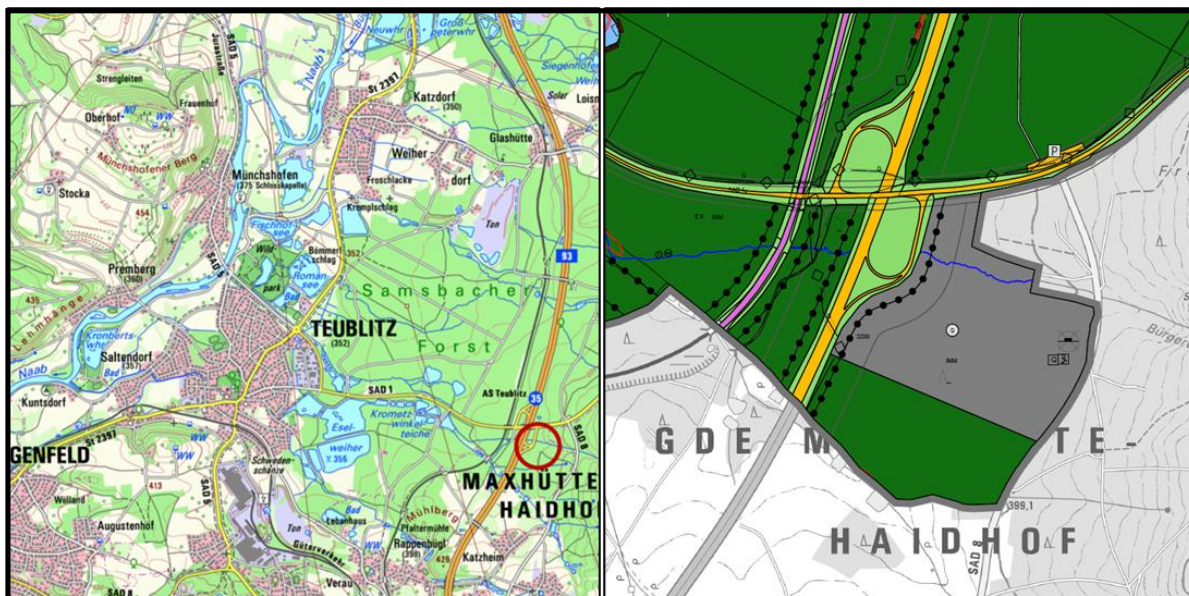
Analyse der ausgewiesenen Gewerbegebiete (FNP) Gewerbegebiet Teublitz-Süd-Ost

Größe insgesamt in ha	1,6 ha
Anzahl Parzellen	9
Mittlere Parzellengröße in qm	1.772 qm
Gebietskategorie	Einfaches Gewerbegebiet (GE)
Verkehrsanbindung	BAB 93 = 5 km
Betriebsbesatz	Ist weitgehend vermarktet: <ul style="list-style-type: none"> • Apothekenservice • Garagentore • KFZ-Service/-Verkauf • Elektroplanung • Interkommunaler Recyclinghof
Freie Flächen in qm	keine
Bewertung der Flächenpotenziale	keine
Besonderheiten	Neuausweisung (Belegungsphase)
<p>Am Eisenwerk (→ Westen)</p>	<p>Am Eisenwerk (→ Süden)</p>

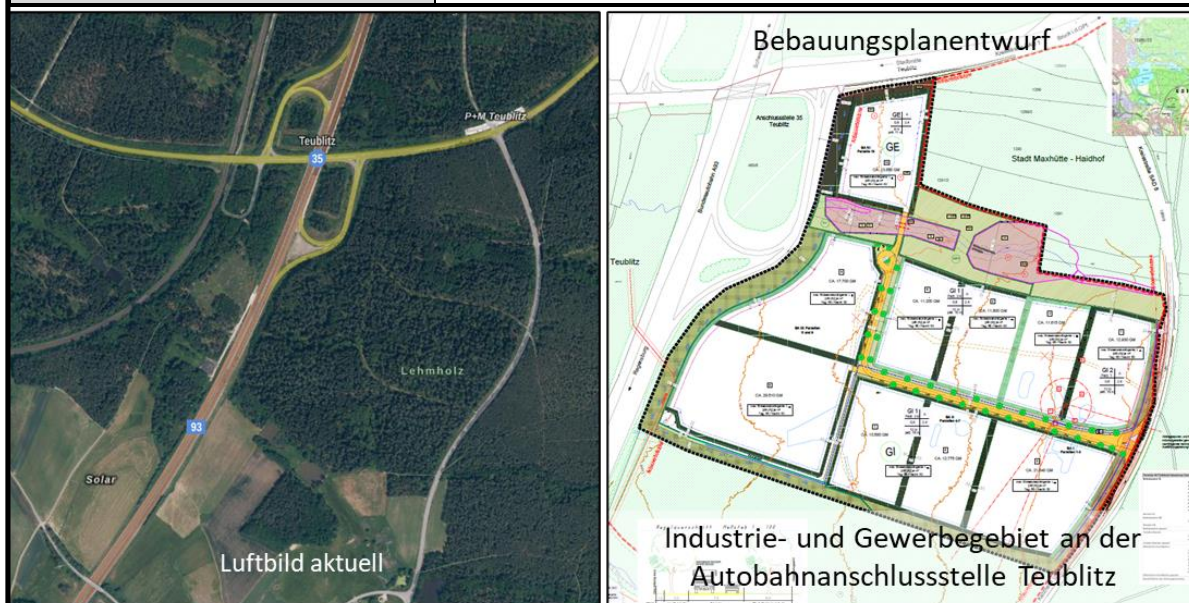
Quelle: eigene Darstellung, eigene Fotos und Analysen (FNP, B-Pläne, Bayern Atlas)



Analyse der ausgewiesenen Gewerbegebiete (FNP) Gewerbegebiet Teublitz-Ost (Autobahn)



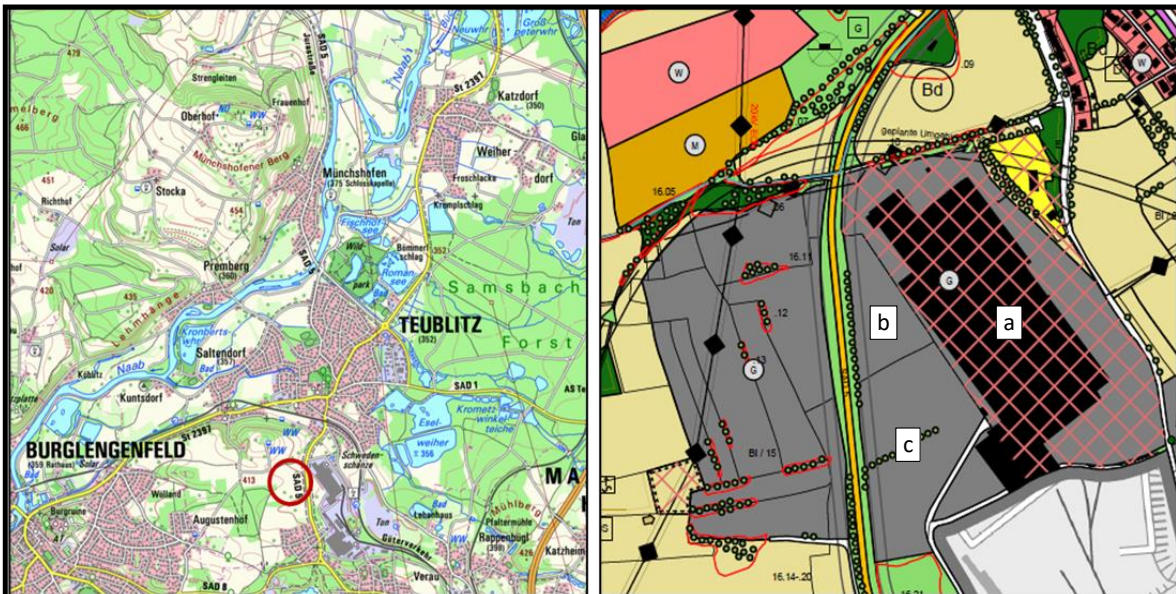
Größe insgesamt in ha	21,2 ha, davon 15,6 ha GE-/GI-Flächen
Anzahl Parzellen	10
Mittlere Parzellengröße in qm	15.680 qm
Gebietskategorie	Einfaches Gewerbegebiet (GE, GI)
Verkehrsanbindung	BAB 93 = 0 km
Betriebsbesatz	Noch nicht entwickelt
Freie Flächen in qm	Kurzfristig nicht verfügbar
Bewertung der Flächenpotenziale	Geeignet für Betriebe mit großem Flächenbedarf und höherem Störpotenzial (Verkehrsaufkommen, Emissionen)
Besonderheiten	Neuausweisung (Planungsphase)



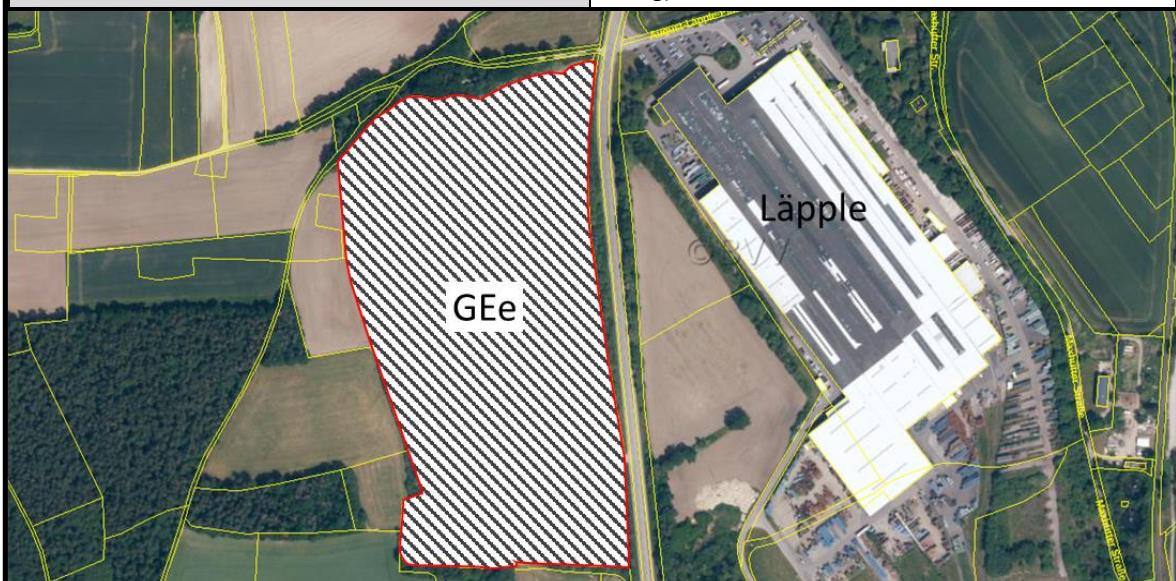
Quelle: eigene Darstellung, eigene Fotos und Analysen (FNP, B-Pläne, Bayern Atlas)



Analyse der ausgewiesenen Gewerbegebiete (FNP) Gewerbegebiet Läpple-West



Größe insgesamt in ha	11,5 ha
Anzahl Parzellen	11, endgültige Parzellierung müsste erfolgen
Mittlere Parzellengröße in qm	Keine Aussage möglich
Gebietskategorie	Einfaches Gewerbegebiet (GE)
Verkehrsanbindung	BAB 93 = 4 km
Betriebsbesatz	Nicht parzelliert und nicht erschlossen
Freie Flächen in qm	kurzfristig keine Flächen verfügbar, kein Baurecht, angesichts der Aufgabe der Planung für die Umgehungsstraße ist die Verkehrserschließung unzureichend. Allenfalls in Teilen gewerblich nutzbar.
Bewertung der Flächenpotenziale	Flächenpotenziale für emissionsarmes Gewerbe mit Eingrünung (FNP), kleinere Parzellierung, unklare Nutzungsmöglichkeit, allenfalls teilweise.
Besonderheiten	Neuausweisung (derzeit unverbindliche Bauleitplanung).



Quelle: eigene Darstellung, eigene Fotos und Analysen (FNP, B-Pläne, Bayern Atlas)



Das aktuell verfügbare Gewerbeflächenangebot in Teublitz ist weitgehend ausgereizt. Ungenutzte Flächen sind, bis auf vereinzelte Grundstücke, nicht verfügbar. Eine von verschiedenen Einwänden im Bebauungsplanverfahren zum Gewerbegebiet an der Autobahn angemahnte bessere Ausnutzung bereits belegter Grundstücke bringt weder quantitativ bedeutsame Flächen bzw. nutzbare Flächenpotenziale noch ist sie realistisch durchzusetzen.

Was die Qualität der bestehenden Gewerbegebiete angeht, sind verfügbare größere Flächeneinheiten mit mehr 5.000 qm nicht gegeben. Das Gewerbegebiet Am Burgweiher ist als höherwertiges Gewerbegebiet eingeordnet. Es ist der einzige höherwertig einzustufende Gewerbestandort in Teublitz. Darüber hinaus handelt es sich bei den Gewerbestandorten Läpple und Ziegelholz um einfache Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete, deren Standort, historisch bedingt, nach der Lage von Rohstoffvorkommen und nicht nach den heute gängigen Standortfaktoren gewählt wurde. Reserveflächen für die dort aktiven Nutzungen sind betriebsintern in begrenztem Maß verfügbar. Eine Ausweitung der Gewerbeansiedlungen für andere Firmen ist dort, auch aufgrund größerer Altlastenflächen und der Emissionskontingentierung nicht wirtschaftlich.

Das neue Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost liegt unmittelbar an der Stadtgrenze zu Maxhütte-Haidhof, ist mit 1,6 ha sehr klein und nach Angaben der Stadtverwaltung bereits vollständig vermarktet.

In Bezug auf den großflächigen Einzelhandel sind, bis auf ein kleineres Restgrundstück im SO-Teublitz West keine Flächenreserven vorhanden. Der 2014 benannte Leerstand ist heute wieder belegt. Die Edeka-Erweiterung am Standort ist beschlossen. Andererseits scheint die Nahversorgungssituation mit zwei Vollsortimentern und drei Lebensmitteldiscountern zufriedenstellend zu sein. Der Ansiedlungsdruck ist im Lebensmittelsektor in Teublitz eher gering.

Im Flächennutzungsplan sind zwei neue Gewerbegebiete ausgewiesen. Für das größere an der Autobahn läuft aktuell das Bebauungsplanverfahren. Dieses Gewerbegebiet schließt die Angebotslücke von größeren Grundstückseinheiten mit unmittelbarem Autobahnanschluss.

Das zweite geplante Gewerbegebiet liegt westlich des Läpple-Standortes, ist siedlungsnah und soll die ortsbezogene, weitgehend aus Teublitz und dem Städtedreieck stammende Nachfrage befriedigen⁵.

Der im Flächennutzungsplan dokumentierte Handlungsbedarf zur Schaffung eines adäquaten Gewerbeflächenangebotes wird getragen von den Zielsetzungen der Landesplanung, die zum einen gleichwertige Lebensbedingungen, auch in der Sicherung und Bereitstellung von Arbeitsplätzen festlegt.

„Ziel 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“

Grundsatz 1.1.1: „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.“ (LEP Bayern, Stand: 1.6.2023)

Zu anderen ist laut LEP Bayern die Wirtschaftsstruktur, insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen zu erhalten und zu verbessern.

„Grundsatz 5.1: Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“ (LEP Bayern, Stand: 1.6.2023).

Es bleibt zu prüfen, inwieweit in der Stadt Teublitz möglicherweise alternative Standorte existieren, die die beschriebene Aufgabe mit geringerem Flächenverbrauch und niedrigeren ökologischen Kosten erfüllen könnten.

⁵ Vergleiche Seite 56 Massive Einschränkung der Nutzung durch Verzicht auf die Realisierung der Umgehungsstraße.



E Standortalternativenprüfung

Die Prüfung alternativer Standortmöglichkeiten zum geplanten Autobahnstandort ist für eine nachvollziehbare und ergebnisoffene Begutachtung geboten. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2020 gibt die von der Stadtplanung gewählten Standorte vor. Es handelt sich um folgende Standortbereiche:

- 1 Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz mit rund 14 ha GE/GI-Fläche in Planung (Bebauungsplan)
- 2 Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost mit rund 1,3 ha (im Bau, voll belegt)
- 3 Gewerbegebiet Am Hundsruck, westlich von Läpple mit rund 12 ha, in Planung (FNP)
- 4 Gewerbegebiet Am Burgweiher mit rund 10 ha (altes GE-Gebiet, nahezu voll belegt)
- 5 SO-Gebiet Teublitz West für großflächigen Einzelhandel mit rund 1,5 ha und kleineren Reserveflächen
- 6 Gewerbegebiet Ziegelholz mit rund 5 ha, nicht intensiv ausgenutzt.
- 7 Kleinere Erweiterungen des GE-Läpple (Flächen G-f mit 1 ha sowie V-a mit 0,4 ha), in Planung (FNP)

Inwieweit für die oben genannten in Planung befindlichen Flächen, insbesondere unter Nr.1 und 3, Planungsalternativen bestehen, wird im Folgenden untersucht. Grundlage dafür ist eine Negativkartierung, die den Ausschluss nicht verwendbarer Flächen kennzeichnet sowie eine Suche innerhalb der verbleibenden Areale nach potenziell geeigneten Standorten, die die Standortanforderungen für GE/GI-Gebiete erfüllen.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ diverse Standortvorschläge eingereicht, die im Hinblick auf ihre Realisierbarkeit untersucht und bewertet werden.

Eine entsprechende Standortalternativenprüfung wurde bereits 2014 im Rahmen der ersten Standortanalyse für die Gewerbeflächenentwicklung in Teublitz durchgeführt. Diese wird nochmals kurz dargestellt und mit der aktuellen Bewertung verknüpft.

E.1 Standortalternativen aus der Standortanalyse 2014

Im Rahmen der Erstellung der „Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung Stadt Teublitz“ wurden auf der Basis des damals gültigen Flächennutzungsplanes Standortalternativen ermittelt und fachlich in Bezug auf ihre Realisierbarkeit geprüft.

Wesentliche Zielsetzungen in Bezug auf die Umnutzung von Waldflächen bei der Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet lassen sich aus dem LEP Bayern ableiten:

„5.4.2 Wald und Waldfunktionen

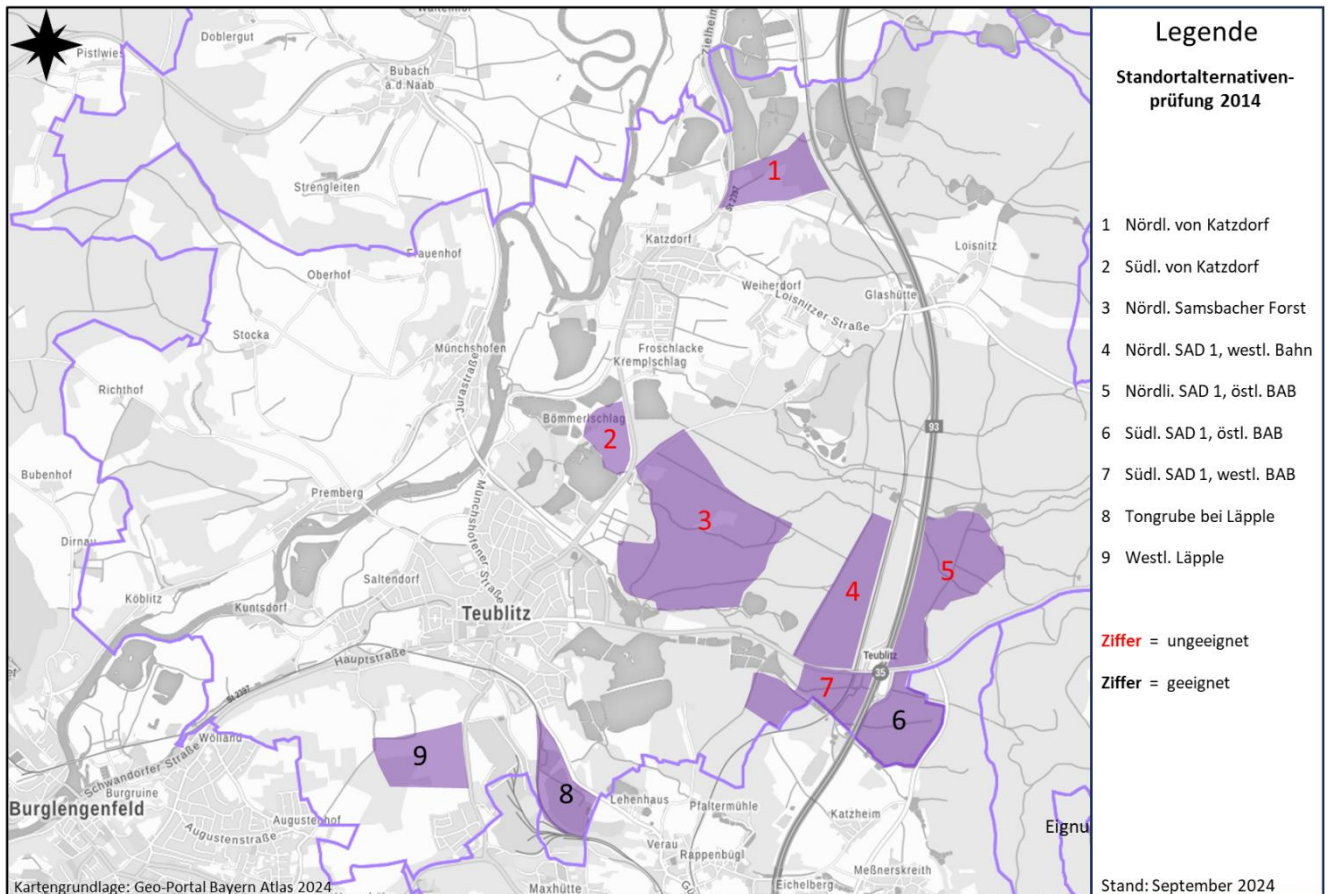
(G) Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.“⁶

⁶ Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 1. Juni 2023, Seite 99



Darüber hinaus sind städtebauliche Zielsetzungen, wie die Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen oder die Bündelung von Gewerbeflächen zu berücksichtigen. Auch sollen möglichst viele Ortseinfahrten freigehalten werden von vorgelagerten Gewerbegebieten. Die bestehenden Landschaftsräume sollen möglichst von Siedlungsräumen freigehalten werden. Die Bewertung aus dem Jahr 2014 ergab folgendes Bild.

Abbildung 24 Standortalternativenprüfung 2014



Quelle: eigene Darstellung und Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung Stadt Teublitz, Iq-Projektgesellschaft, August 2014

1 Nördlich von Katzdorf

Ungeeignet: Freihalten von Landschaftsräumen und Ortseingängen, keine Anschlussmöglichkeit an bestehende Gewerbeflächen, die verkehrliche Abstufung der B15 zur Staatsstraße 2397 senkt die Qualität der Verkehrserschließung.

2 Südlich von Katzdorf

Ungeeignet: Freihalten von Landschaftsräumen und Ortseingängen, keine Anschlussmöglichkeit an bestehende Gewerbeflächen, die verkehrliche Abstufung der B15 zur Staatsstraße 2397 senkt die Qualität der Verkehrserschließung.

3 Nördlich Samsbacher Forst

Ungeeignet: Würde dem Grundsatz im LEP Bayern, große zusammenhängende Waldgebiet zu erhalten, widersprechen.

4 Nördlich SAD 1, westl. Bahn

Ungeeignet: Würde dem Grundsatz im LEP Bayern, große zusammenhängende Waldgebiet zu erhalten, widersprechen.



- | | | |
|---|---------------------------|--|
| 5 | Nördlich SAD 1, östl. BAB | Ungeeignet: Würde dem Grundsatz im LEP Bayern, große zusammenhängende Waldgebiet zu erhalten, widersprechen. |
| 6 | Südlich SAD 1, östl. BAB | Geeignet: Waldgebiete südlich der SAD 1 sind bereits durch landwirtschaftliche Flächen und Verkehrsstrassen (Bahnstrecke, SAD 1 und SAD 8) getrennt und zerschnitten. Hier wird derzeit der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ aufgestellt. |
| 7 | Südlich SAD 1, westl. BAB | Ungeeignet: Das Waldstück ist zwar bereits von den großen zusammenhängenden Waldflächen nördlich der SAD 1 getrennt. Allerdings geriete eine Gewerbeentwicklung zu nah an die zu schützenden Weiher und die südöstlich angrenzenden kartierten Biotope. |
| 8 | Tongrube bei Läpple | Geeignet: Trüge durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Läpple zur Bündelung von Gewerbe- und Industrieflächen bei. Nutzungsperspektive erst langfristig gegeben (frühestens Mitte der 2040iger Jahre). |
| 9 | Westlich Läpple | Geeignet: Trüge durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Läpple zur Bündelung von Gewerbe- und Industrieflächen bei. Ist durch SAD 5 gut erschlossen. Im FNP als Gewerbefläche ausgewiesen. |

Im Jahr 2014 als geeignet dargestellte Areale für die Gewerbeflächenentwicklung wurden bis heute, mit Ausnahme des Grundstückes 8 „Tongrube bei Läpple“ planerisch berücksichtigt. Der aktuelle gültige Flächennutzungsplan enthält Gewerbeflächenausweisungen auf den Arealen 6 mit der GE-Ausweisung südöstlich der BAB-Anschlussstelle Teublitz der BAB93. Hier ist der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ in Aufstellung. Darüber hinaus ist für das Gelände 9 „Westlich von Läpple“ eine GE-Nutzung ausgewiesen. Eine Umwidmung der Tongrube (Nr. 8) ist nicht vor 2040 zu erwarten, so dass eine GE-Ausweisung im derzeitigen Flächennutzungsplan noch nicht erforderlich ist.

Über diese 2014 geprüften Flächenpotenziale hinaus ist das Gelände des jetzigen Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost in den Flächennutzungsplan aufgenommen und durch den Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost“ entwickelt worden. Die dortigen Grundstücke sind verkauft. Die Bebauung hat begonnen.

E.2 Aktuelle Standortalternativenprüfung

Auf der Grundlage einer Negativkartierung wurden grundsätzlich nicht verfügbare Flächen ausgeschlossen. Die Verbleibenden Areale wurden einer Eignungsprüfung für GE/GI Ausweisungen unterzogen. Entscheidende Standortkriterien sind ein leistungsfähiger Anschluss an das Individualverkehrsnetz. Das ist in der Regel gewährleistet, wenn der Anschluss mindestens an eine Kreisstraße oder darüber hinaus an eine Staatsstraße oder Autobahn⁷ gewährleistet ist. Darüber hinaus ist eine Mindestgröße von rund 3 ha Voraussetzung für eine Ausweisung als GE/GI-Gebiet.

Räumliche Eigenschaften, die sich aus naturräumlichen Eigenschaften ergeben sind:

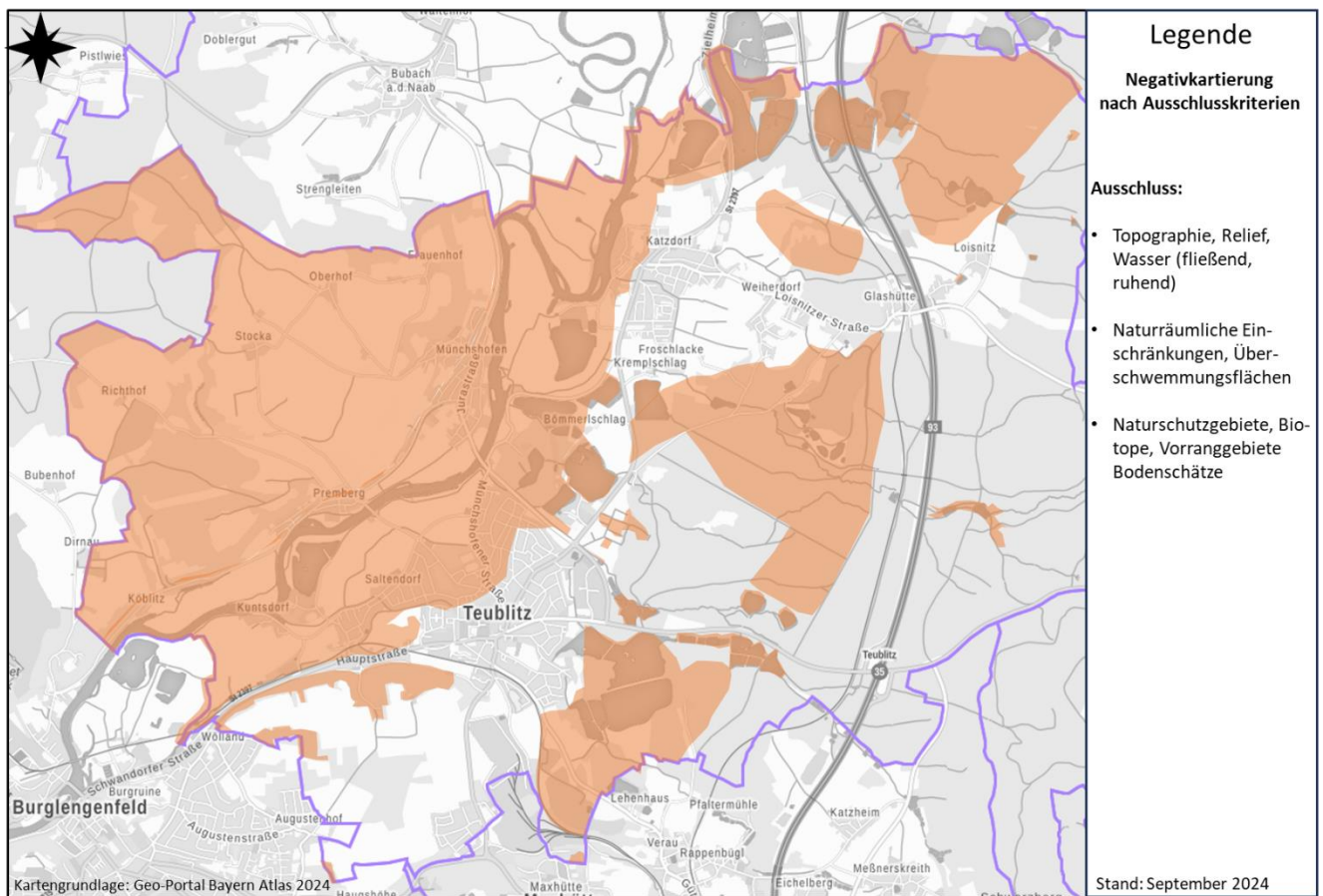
- Topographie, Relief, Wasser (fließend, ruhend)
- Naturräumliche Einschränkungen, Überschwemmungsflächen
- Naturschutzgebiete, Biotope, Vorranggebiete Bodenschätze

Aufgrund topografischer Restriktionen aufgrund des Verlaufs der Naab und deren Überschwemmungsbereich, des bewegten Reliefs im nördlichen und östlichen Stadtgebiet, der ausgedehnten Weiherflächen sowie größerer Waldflächen, die als Vorranggebiet für Tonabbau gekennzeichnet sind, stehen große Teile des Stadtgebietes von Teublitz für die Ausweisung einer Gewerbenutzung nicht zur Verfügung.

⁷ Nach der Umwidmung der B15 zur Staatsstraße 2397 verläuft im Stadtgebiet von Teublitz keine Bundesstraße mehr.



Abbildung 25 Ausschlussgebiete aufgrund von räumlichen Eigenschaften



Quelle: eigene Darstellung und FNP der Stadt Teublitz 2020

Aktuell belegt Siedlungsflächen sowie die im Flächennutzungsplan für eine zukünftige Siedlungsnutzung ausgewiesenen Siedlungsflächen stehen ebenfalls nicht zu Verfügung. In der folgenden Karte sind die Siedlungsflächen in der Stadt Teublitz dargestellt.

Weitere große Flächeneinheiten, die besiedelt sind oder einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen stehen für Gewerbenutzungen nicht zu Verfügung. Eine Ausnahme bildet hier eine eventuell mögliche Nachverdichtung der gewerblichen Nutzung. Dazu wurden sowohl die Verfügbarkeit vorhandener Gewerbeflächen, als auch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten in den ausgewiesenen Mischgebieten geprüft⁸.

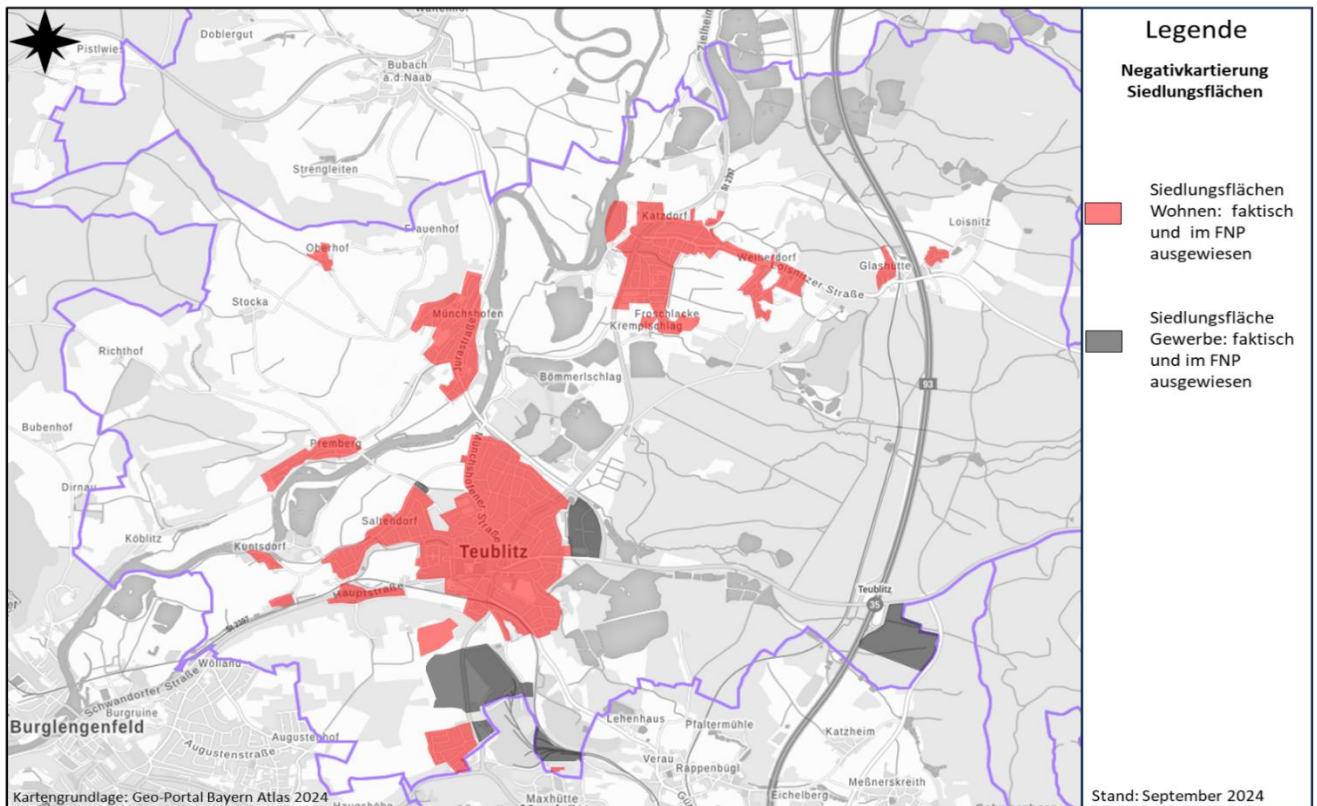
Bezüglich der dargestellten Gewerbeflächen ist festzuhalten, dass sich sowohl die Gewerbeflächen an der Autobahn, als auch westlich von Läßle (Flurname: Am Hundsruock) in unterschiedlichen Planungsphasen befinden, also derzeit noch nicht nutzbar sind. Dies gilt auch für einige Siedlungsflächen mit Wohnnutzung, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Verschneidet man die unterschiedlichen Kategorien der nicht verfügbaren Flächen in einer Karte wird die geringe Ausdehnung der potenziell nutzbaren Flächen im Stadtgebiet deutlich. Sie konzentrieren sich im Wesentlichen auf die ausgedehnten Waldflächen im Osten des Stadtgebietes, die in Bezug auf die Vorgaben des LEP-Bayern ebenfalls Restriktionen für die Umwidmung von Wald- in Gewerbegebiete aufweisen können.

⁸ Vergleich die entsprechenden Kapitel.

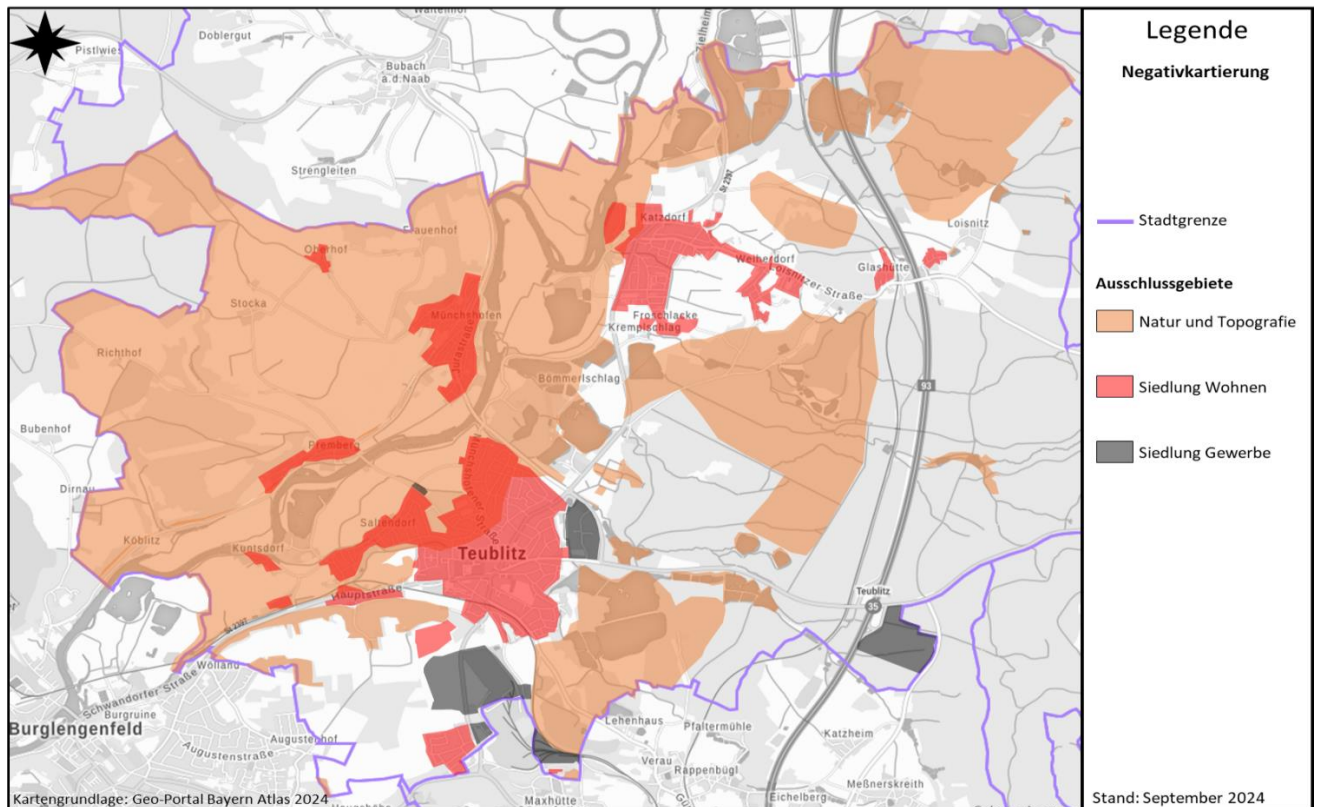


Abbildung 26 Ausschlussgebiete aufgrund von Siedlungsnutzung



Quelle: eigene Darstellung und FNP der Stadt Teublitz 2020

Abbildung 27 Übersicht Negativkartierung

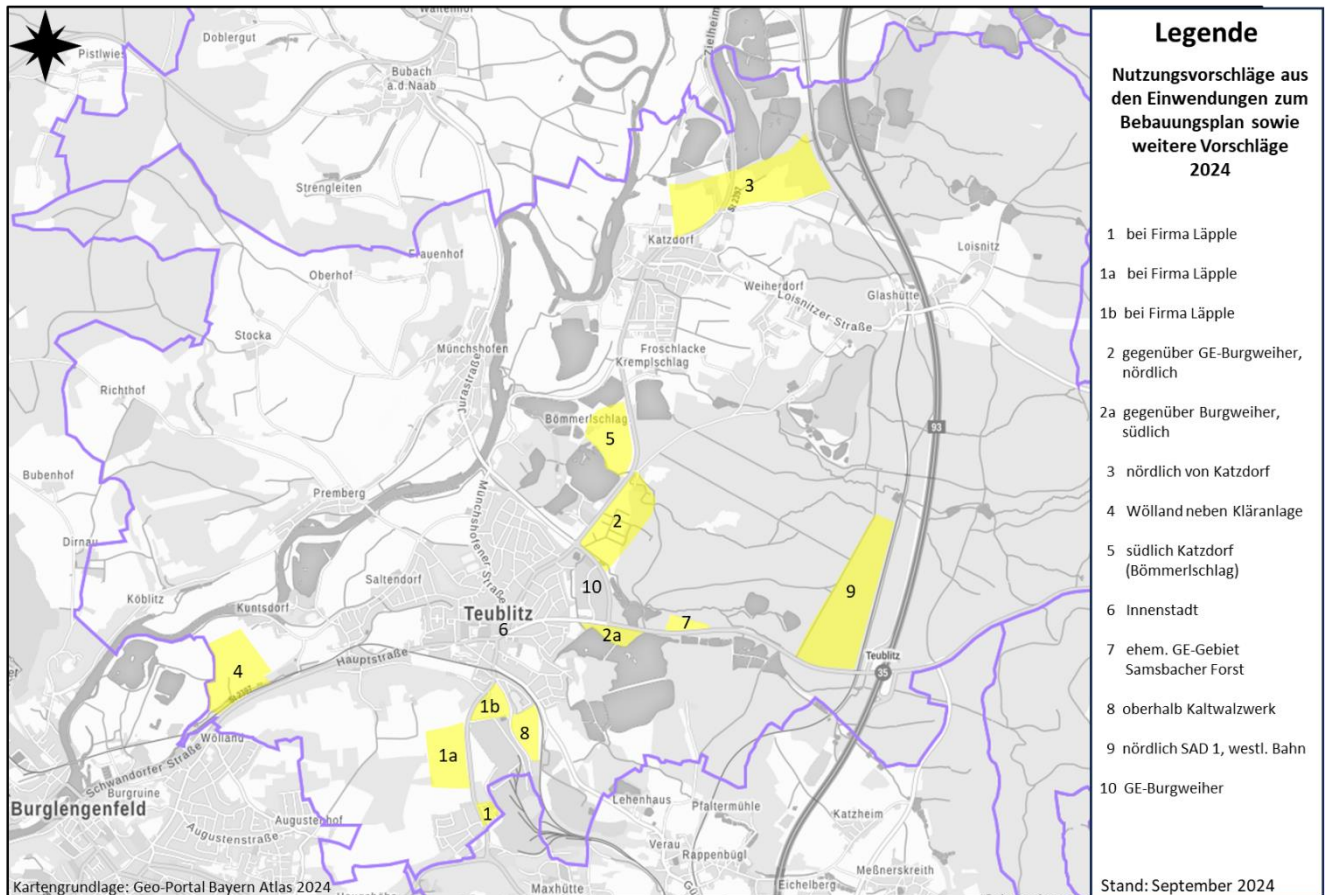


Quelle: eigene Darstellung und FNP der Stadt Teublitz 2020



Die potenziellen Gebiete wurden teilweise bereits 2014 auf ihre Nutzungsmöglichkeiten bewertet. Die folgende Karte gibt einen Überblick über aktuell potenziell geeigneten Flächen im Stadtgebiet von Teublitz. Ebenfalls geprüft werden die Flächenvorschläge aus der Offenlage des Bebauungsplanverfahrens „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“, die von den Einwendern eingereicht wurden

Abbildung 28 Bewertete Standortalternativen



Quelle: eigene Darstellung und FNP der Stadt Teublitz 2020

1 bei Firma Läpple

Geeignet: Die Fläche ist bereits im Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost“ aus 2022 ausgewiesen und befindet sich in der Realisierung. Ist im FNP 2020 enthalten.

1a bei Firma Läpple

Unklar: Trüge durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Läpple zur Bündelung von Gewerbe- und Industrieflächen bei. Ist durch SAD 5 gut erschlossen. Im FNP als Gewerbefläche ausgewiesen. Durch den Verzicht auf die Umgehungsstraße ist eine ausreichende Verkehrserschließung nicht gewährleistet.

1b bei Firma Läpple

Ungeeignet: Eine gewerbliche Nutzung wäre unter dem Aspekt der räumlichen Bündelung von Gewerbeflächen aufgrund der südlichen Nachbarschaft zum Standort Läpple sinnvoll. Aufgrund der Nähe zu den östlich gelegenen Wohngebieten, dem nördlich angrenzenden Mischgebiet, das überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist sowie den neu ausgewiesenen Wohn- und Mischflächen nordwestlich der geplanten Umgehungsstraße aufgrund der bereits vorhandenen Immissionsbelastung, wäre eine gewerbliche Nutzung problematisch. Insgesamt rückte die Gewerbenutzung zu nah an den Ortskern heran. Hinzu kommt die Nähe zu ausgewiesenen Biotopen.



- 2 gegenüber GE-Burgweiher, nördlich **Ungeeignet:** Ein Teil der Fläche dient als Ausgleichsfläche der Stadt Burglengenfeld. Darüber hinaus befinden sich hier zahlreiche Feuchtbio-
tope. Sie liegt laut FNP im wassersensiblen Bereich.
- 2a gegenüber Burgweiher, südlich **Ungeeignet:** Das Gelände ist nahezu durchgängig ein Feuchtbiotop. Es
liegt laut FNP im wassersensiblen Bereich. Zudem ist es kleiner 3 ha und
deshalb zu klein für eine Gewerbeentwicklung.
- 3 nördlich von Katzdorf **Ungeeignet:** Freihalten von Landschaftsräumen und Ortseingängen,
keine Anschlussmöglichkeit an bestehende Gewerbeflächen, die ver-
kehrliche Abstufung der B15 zur Staatsstraße 2397 senkt die Qualität
der Verkehrserschließung. Wurde bereits 2014 ausgeschlossen.
- 4 Wölland neben Kläranlage **Ungeeignet:** Die vorgeschlagene Fläche befindet sich vollständig im
Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus sind hier einige im FNP kar-
tierte Biotope.
- 5 südlich Katzdorf
(Bömmerlschlag) **Ungeeignet:** Freihalten von Landschaftsräumen und Ortseingängen,
keine Anschlussmöglichkeit an bestehende Gewerbeflächen, die verkehr-
liche Abstufung der B15 zur Staatsstraße 2397 senkt die Qualität der Ver-
kehrserschließung. Wurde bereits 2014 ausgeschlossen.
- 6 Innenstadt **Ungeeignet:** Für Gewerbebetriebe, die wegen der Größenansprü-
che oder der Immissionsbelastung eines Gewerbegebietes bedür-
fen, ist die Innenstadt kaum geeignet. Trotzdem steht die gewerbli-
che Entwicklung v.a. in Bezug Einzelhandel, Dienstleistungen,
Handwerk oder nichtstörendes Kleingewerbe im Fokus der Stadt-
entwicklung. Insbesondere die Überführung von Brachflächen oder
ungenutzter Flächen in eine wirtschaftliche Nutzung ist mehrfach
in den letzten Jahren gelungen (z.B. Ganghofer Straße, Am Stadt-
park, Recyclinghof).
- 7 ehem. GE-Gebietsplanung
Samsbacher Forst **Ungeeignet:** Die seit Jahren von der Stadt verfolgte Planung eines
Gewerbegebietes an diesem Standort wurde mit der Neuaufstel-
lung des FNP 2020 endgültig aufgegeben. Sie wurde aufgrund der
Lage im wassersensiblen Bereich, der potenziellen Beeinträchti-
gung verschiedener Biotope und fehlenden Abgabebereitschaft
der Flächen der Forstverwaltung nun „getauscht“ mit der neu aus-
gewiesenen Gewerbefläche an der Autobahn. Sie dient als Aus-
gleichsfläche für die dortige Entwicklung.
- 8 oberhalb des Kaltwalzwerkes **Ungeeignet:** Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ist hier kaum zu-
sätzliche Immissionsbelastung möglich. Die Vielzahl unterschiedlicher Ei-
gentümer erschwert die gewerbliche Nutzung erheblich. Auch die Ver-
kehrserschließung ist unzureichend.
- 9 nördlich SAD 1, westl. Bahn **Ungeeignet:** Würde dem Grundsatz im LEP Bayern, große zusammen-
hängende Waldgebiet zu erhalten, widersprechen.
- 10 GE-Burgweiher **Ungeeignet:** Innerhalb des Gewerbegebietes Burgweiher sind nur
geringe Möglichkeiten zur Neuansiedlung. Ausschließlich das freie
Grundstück Im Gewerbepark 28 scheint für eine Nutzung geeignet.
Anregungen zur intensiveren Nutzung bereits belegter Grundstü-
cke sind teilweise nachvollziehbar, aber kaum umsetzbar. Darüber
hinaus ergäben sich dadurch nur geringe Flächenpotenziale.



E.3 Zusammenfassung der Standortalternativenprüfung

Nach Prüfung aller denkbaren Standortalternativen verbleiben, abgesehen von den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen GE/GI-Flächen, keine unmittelbar aktivierbaren Alternativflächen. Die geprüften Alternativflächen erwiesen sich aus den unterschiedlichsten Gründen als nicht geeignet, weil:

- sie ausgedehnte zusammenhängende Waldflächen zerteilen würden (LEP-Grundsatz im Kapitel 5.4.2),
- in Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für den Abbau von Bodenschätzen, insbesondere Ton, liegen (Regionalplan Ziel B-IV 2.1.1 (8)),
- ausgewiesene Biotope beeinträchtigen oder in wassersensiblen Bereichen liegen,
- sie zu Beeinträchtigungen in nahegelegenen Wohngebieten führen,
- die Standortbedingungen in Bezug auf Verkehrserschließung und Mindestgröße des Gebietes (Minimum 3 ha) nicht erfüllt werden konnten,
- eine Zersiedlung der Landschaft zwischen den Ortsteilen im Stadtgebiet zu befürchten ist,
- aufgrund der Eigentümerverhältnisse, wie zum Beispiel Forstverwaltung verweigert Verkauf, große Anzahl von verschiedenen Eigentümern, verkaufsunwillige Eigentümer.

Letztlich verbleibt die Fläche der Tongrube östlich des Gewerbegebietes, die eine Größe von ca. 29 ha aufweist als einzige sinnvolle Alternative, sofern die Verkehrserschließung bis dahin gesichert ist. Allerdings handelt es sich um eine langfristige Möglichkeit, weil die Verfüllung bis zum Jahr 2040 dauern dürfte. Damit stünde diese potenzielle Gewerbe-Fläche für die kommenden 16 Jahre nicht zur Verfügung.

Es ist festzuhalten, dass zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen GE/GI-Gebieten für einen Planungshorizont von rund 15 Jahren keine nutzbaren Alternativen im Stadtgebiet von Teublitz zur Verfügung stehen.

E.4 Flächenpotenziale in den Mischgebieten der Stadt Teublitz

Der Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz weist eine große Anzahl von Mischgebieten aus, die sich zum Teil in den landwirtschaftlich genutzten Ortslagen außerhalb der Kernstadt, aber überwiegend innerhalb der Kernstadt im Zentrum und entlang der Regensburger Straße sowie der Fischbacher Straße ziehen.

Die Siedlungsfläche⁹ der Stadt Teublitz beträgt rund 368 ha. Davon sind 54 ha als MI-Gebiete im FNP ausgewiesen¹⁰. Für die Analyse wurden die MI-Gebiete in 21 Teilgebiete aufgeteilt.

Das Ziel der MI-Gebietsanalyse ist die Ermittlung potenzieller Flächen für Gewerbenutzungen, die als Flächenreserven bzw. Flächenalternativen genutzt werden könnten. Grundsätzlich ist die gewerbliche Nutzung in MI-Gebieten erlaubt. Die BauNVO definiert im §6 die Nutzung von Mischgebieten:

„(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. *Wohngebäude,*
2. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
3. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
4. *sonstige Gewerbebetriebe,*
5. *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*

⁹ Siedlungsfläche ist durch die Nutzungen WO, GE/GI, MI, SO sowie Gemeinbedarf definiert

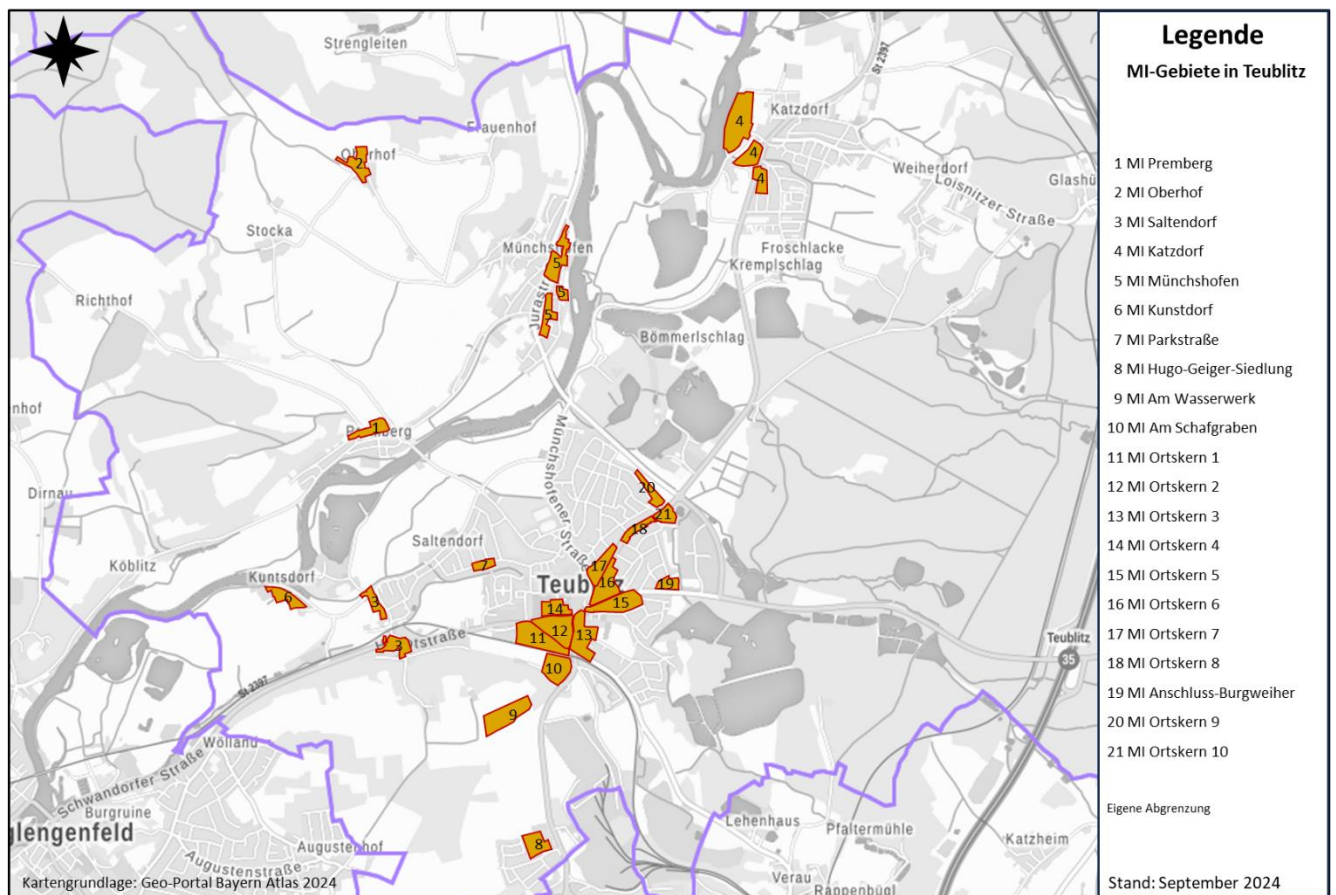
¹⁰ Die MI-Flächen sind im Gegensatz zur Gesamtsumme der Siedlungsfläche als Nettoflächen ermittelt. Somit sind in der Summe der MI-Flächen ausschließlich die abgegrenzten Parzellen der nutzbaren Grundstücke, ohne Verkehrswege und Infrastruktur (Campingplätze, Spielplätze, Klärwerk, Flächen für den Gemeinbedarf u.ä.) enthalten.



6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.“

Danach ist die gewerbliche Nutzung durch den Hinweis auf nicht wesentliche Störung der Wohnfunktion in Mischgebieten eingeschränkt. Art und Umfang der Nutzung sind beschränkt durch die Pflicht zur Rücksichtnahme auf das Wohnumfeld in Bezug auf Lärmemissionen, Luftverschmutzung oder sonstige Belästigungen. Das schränkt die Nutzungsmöglichkeiten von Flächenpotenzialen erheblich ein, so dass nur nicht-störende Gewerbebetriebe, wie kleine Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe oder Büronutzungen angesiedelt werden können. Möglicherweise begrenzen auch behördliche Auflagen, wie Einschränkungen von Betriebszeiten, Emissionsbegrenzungen oder bauliche Maßnahmen wie Schallschutz die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten. Überschlägig gerechnet sind in Teublitz rund 62 Prozent der betrachteten Parzellen durch Wohnnutzung belegt¹¹, was das Schutzbedürfnis der Wohnnutzung in MI-Gebieten in Teublitz umso wichtiger erscheinen lässt. Steckbriefe der einzelnen MI-Gebiete finden sich im Anhang.

Abbildung 29 MI-Gebiete in Teublitz

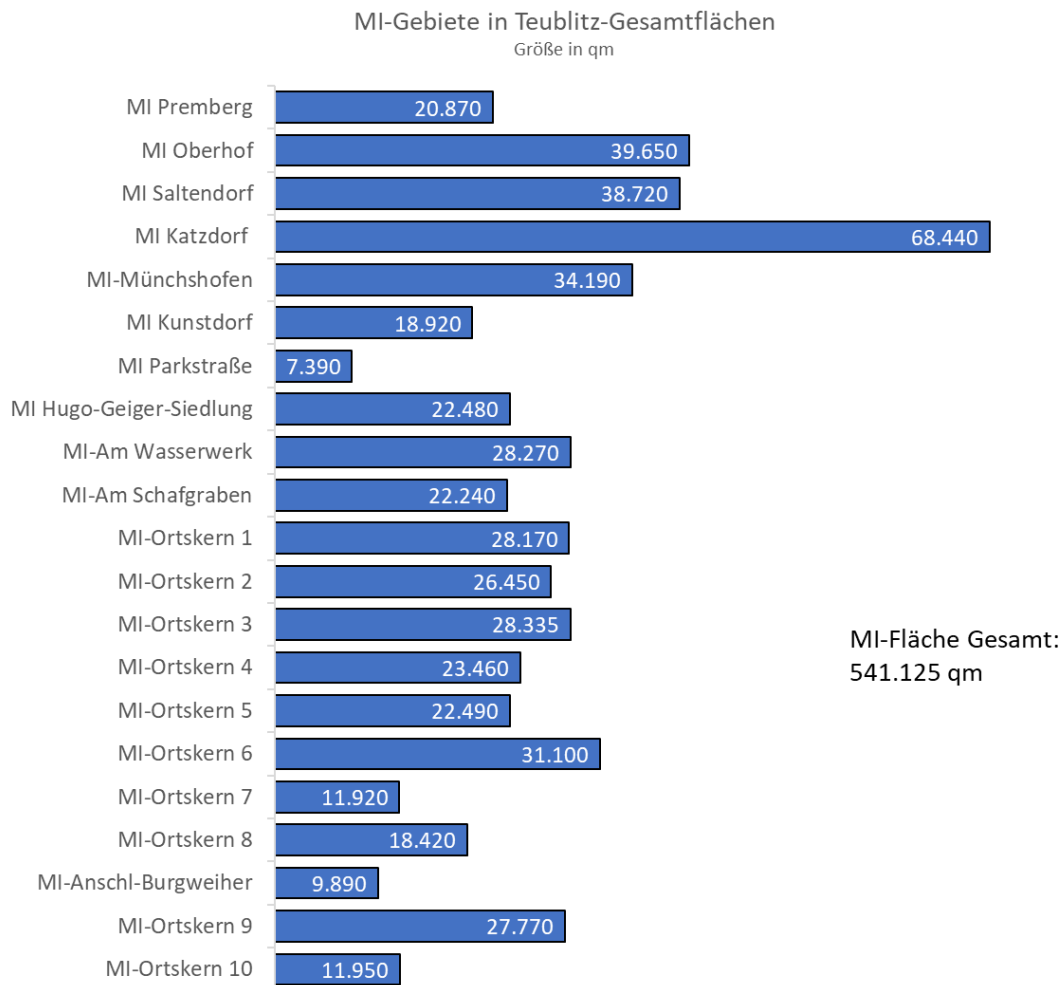


Quelle: eigene Darstellung und FNP der Stadt Teublitz 2020

¹¹ Die Art der Nutzung wurde durch Luftbildanalyse bestimmt. Hinzu kommt die Zuordnung von 180 im Internet ermittelbaren Gewerbeadressen zu den betrachteten Parzellen in den MI-Gebieten in Teublitz. Die IHK-Datenbank umfasst 491 Firmenadressen (SISBY), die allerdings aufgrund betriebsinterner Organisationsgegebenheiten sämtliche angemeldeten Firmen (einschließlich aller Tochter-, Unter-, Projektfirmen und sonstigen Rechtsformen) enthält. Dabei ist bei größeren Unternehmen davon auszugehen, dass ein Teil dieser Rechtsformen an einem einzigen Standort geführt wird und so für die vorliegende Standortanalyse keine Bedeutung haben.



Abbildung 30 MI-Gebiete in Teublitz (Größe in qm)



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Parzellen (Bayern Atlas) in den MI-Gebieten in Teublitz

Aus der Addition der Parzellen in den MI-Gebieten der Stadt Teublitz ergibt sich die bereits genannte Summe von rund 54 ha MI-Gebiete (ohne Infrastrukturflächen). Die Größe der einzelnen MI-Gebiete ist abhängig von der getroffenen Abgrenzung (vergl. vorherige Karte). Danach liegen rund 27 ha der MI-Parzellen in der Kernstadt (50%) und der Rest in Ortsteilen, wovon Katzdorf mit Abstand der größte ist.

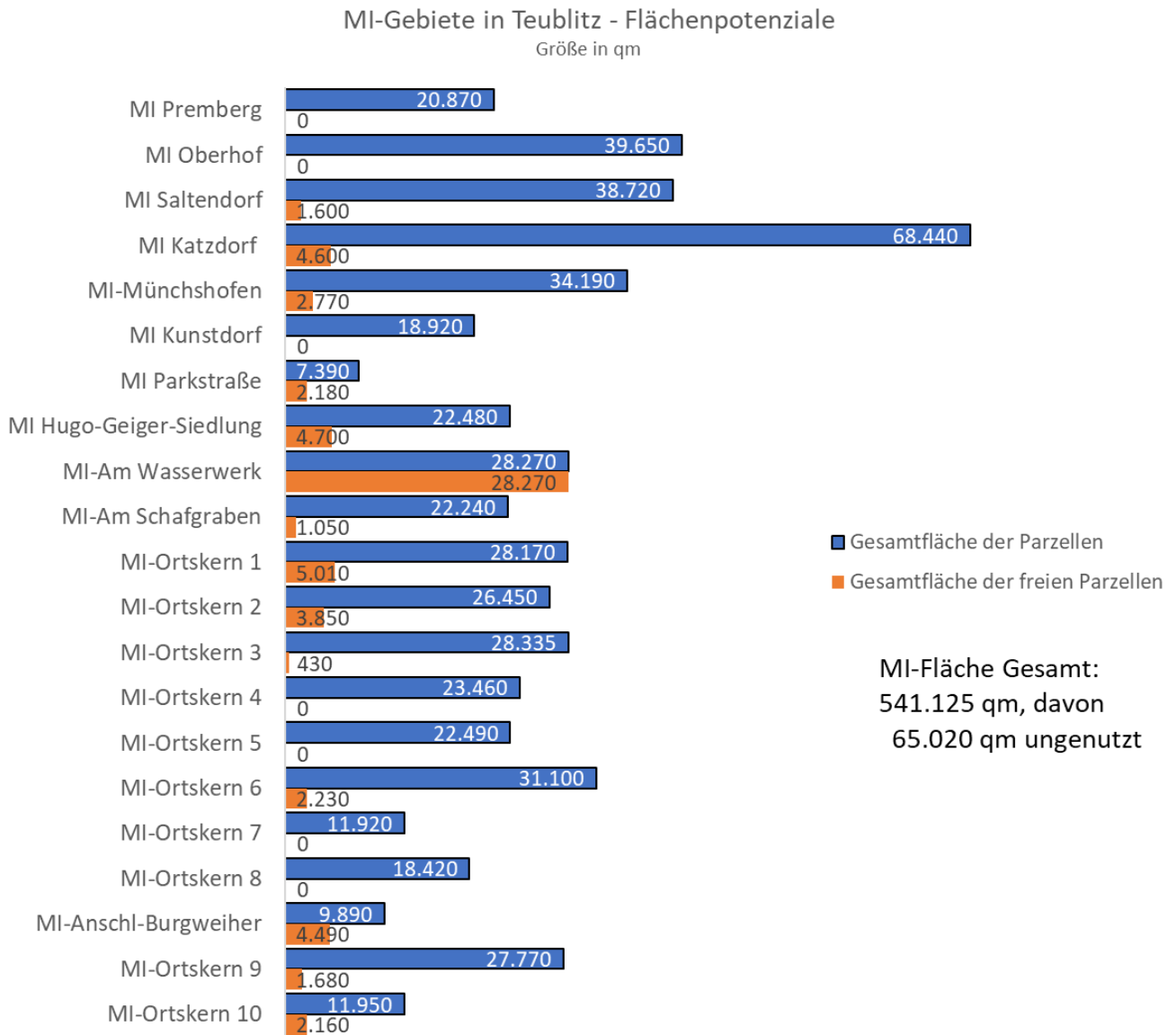
Mögliche Flächenpotenziale ergeben sich durch nicht- oder mindergenutzten Parzellen. Die Einstufung der Nicht- oder Mindernutzung erfolgt auf der Grundlage von Luftbildanalysen (Bayern Atlas Orthophotos 2023). Eine tatsächliche Verfügbarkeit der als frei gekennzeichneten Grundstücke ist nicht gewährleistet. Dazu wären zusätzliche Recherchen notwendig.

Von den 54 ha Parzellenfläche insgesamt wurden 6,5 ha (12%) als ungenutzt eingestuft. Die Verteilung ist diffus. Der größte Teil ungenutzten Fläche (2,8 ha) findet sich im MI-Gebiet „Am Wasserwerk“. Hier handelt es sich um die im Flächennutzungsplan mit „H-c“ bezeichnete Neuausweisung nördlich der Hugo-Geiger-Siedlung. Vorgesehen ist dort verdichteter Wohnungsbau, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen, teilweise im urbanen Gebiet.

Die Verfügbarkeit dieser größten Mischfläche hängt von der Durchführung des Planungsverfahrens ab. Eine kurzfristige Verfügbarkeit ist ausgeschlossen.



Abbildung 31 MI-Gebiet in Teublitz (Flächenpotenziale in qm)



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Parzellen (Bayern Atlas) in den MI-Gebieten in Teublitz

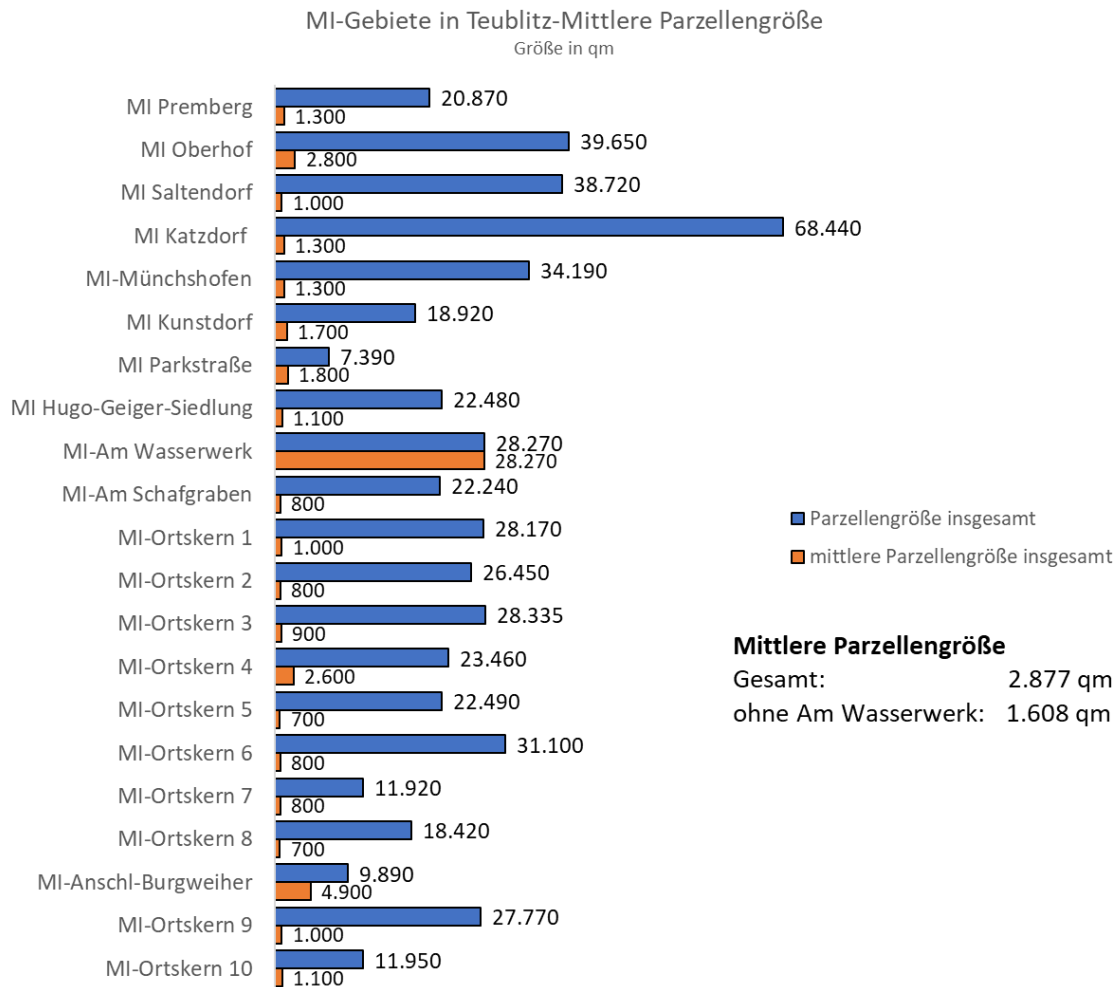
Weitere größere Flächenpotenziale zeigen sich in der Hugo-Geiger-Siedlung (4.700 qm), in Katzdorf (4.600 qm) sowie im Stadtkern mit 5.010 qm im Ortskern 1 und 3.850 qm in Ortskern 2. In vielen der untersuchten Mischgebiete sind keine oder nur geringe Flächenpotenziale feststellbar. 7 der 21 MI-Gebiete verfügen über keine Flächenpotenziale. Weitere 5 Mischgebiete haben nicht mehr als 2.500 qm freie Fläche zu bieten.

Die hier gezeigten Flächensummen der ungenutzten Grundstücke teilen sich in der Regel auf verschiedene Parzellen auf, so dass die einzelnen Grundstücke deutlich kleiner sind.

Die mittlere Parzellengröße in den untersuchten MI-Gebieten ist in den peripheren Ortsteilen größer als in der Kernstadt. Während in den Ortsteilen rund um die Kernstadt die durchschnittliche Größe der bestehenden Parzellen bei 1.500 qm liegt, erreicht sie in allen MI-Gebieten der Kernstadt nur 900 qm. Es ist aufgrund der Siedlungsstruktur nachvollziehbar, dass die durchschnittliche Grundstücksgröße in den peripheren Gebieten der Stadt Teublitz höher ist als in der verdichteten Kernstadt.



Abbildung 32 MI-Gebiete Teublitz (Mittlere Parzellengröße in qm)



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Parzellen (Bayern Atlas) in den MI-Gebieten in Teublitz

Die mittleren Parzellengrößen zeigen, mit Ausnahme des neu ausgewiesenen MI-Gebietes Am Wasserwerk geringe durchschnittliche Größen. Sie erreichen einschließlich der genannten neu ausgewiesenen Fläche einen Mittelwert von 2.877 qm. Rechnet man die Potenzialfläche Am Wasserwerk heraus, die erst mittelfristig verfügbar sein dürfte, liegt die durchschnittliche Parzellengröße in den MI-Gebieten von Teublitz bei 1.608 qm.

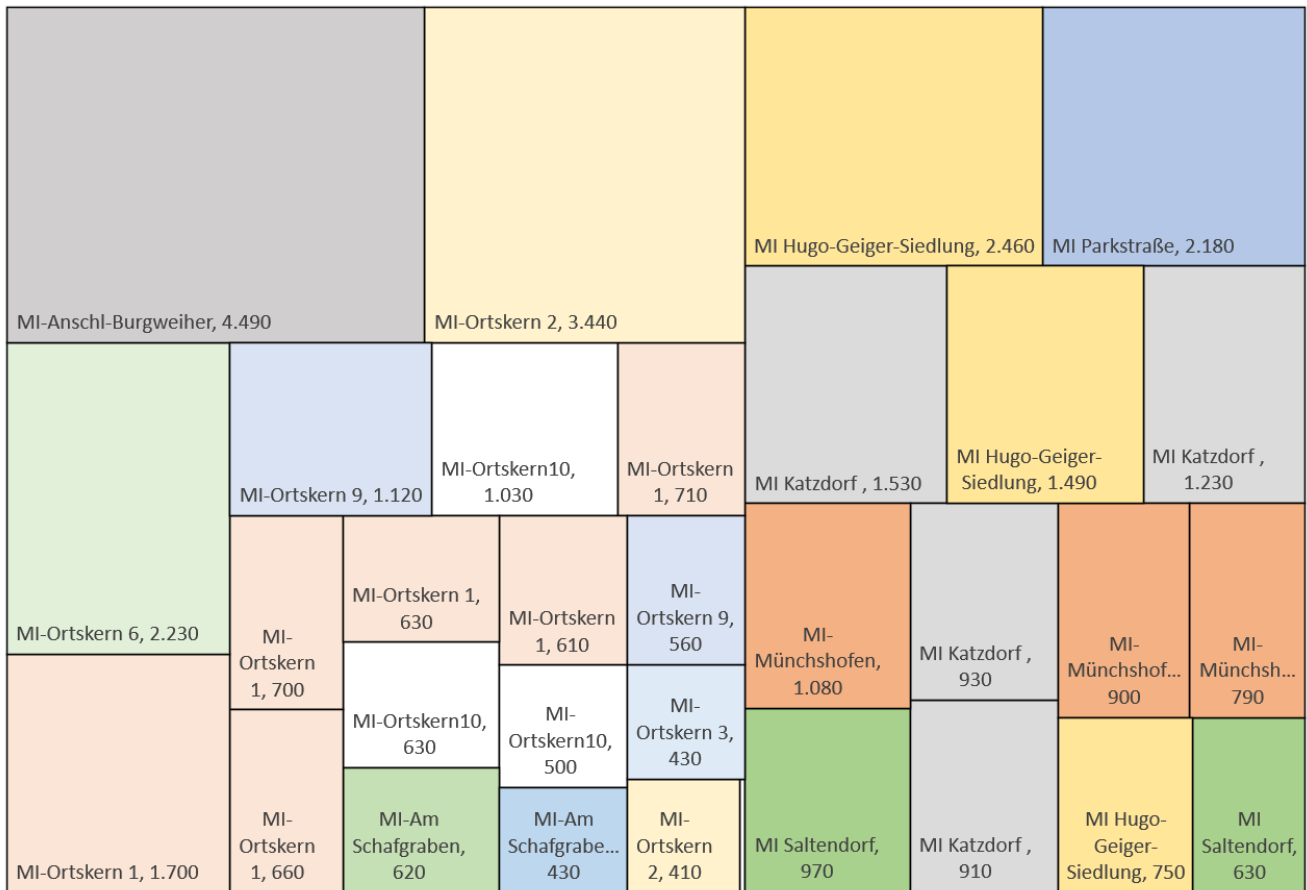
Dass dieser Mittelwert kaum die realen Verhältnisse widerspiegelt zeigt die folgende Grafik, die Größenverhältnisse alle verfügbaren Parzellen in den MI-Gebieten in Teublitz darstellt. Danach gibt es einige wenige Grundstücke, die 1.500 qm überschreiten (7 von 32). Die größte Zahl der verfügbaren Grundstücke erreicht nicht einmal eine Größe von 1.000 qm (19 von 32). Weitere 6 Grundstücke haben zwischen 1.000 und 1.500 qm.

Vergegenwärtigt man sich die mittlere Parzellengröße im GE-Gebiet Am Burgweiher von 3.769 qm wird deutlich, dass für die Art von Betrieben, die dort ansässig sind, die Flächenpotenziale in den MI-Gebieten nicht geeignet sind. Es gibt kein Grundstück im GE-Gebiet, das kleiner als 1.000 qm wäre. Gleichzeitig sind 23 von 26 Parzellen größer als 1.500 qm, 18 von 26 größer als 2.000 qm und 11 von 26 größer als 3.500 qm.



Abbildung 33 MI-Gebiete in Teublitz (Grundstücksgrößen ungenutzter Flächen)

Größe der freien Parzellen in MI-Gebieten
in qm



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Parzellen (Bayern Atlas) in den MI-Gebieten in Teublitz

Die Flächenpotenziale in den als MI-Gebiet ausgewiesenen Areale in der Stadt Teublitz sind begrenzt. Gründe für diese Begrenzung sind:

- Die Nutzungsmöglichkeiten in Mischgebieten sind wegen der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die umgebende Wohnnutzung beschränkt.
- Die Größe der nicht- oder mindergenutzten Parzellen ist meist gering. Gängige und nachgefragte Grundstücksgrößen finden sich nur vereinzelt in den MI-Gebieten.
- Die meisten MI-Gebiete sind dicht belegt und verfügen über keine Flächenpotenziale oder nur kleinere Baulücken.
- Die Flächenpotenziale in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt sind wegen der meist ungünstigen Erreichbarkeit (Ausnahme Katzdorf mit einem Teil der MI-Flächen an der ehemaligen Bundesstraße) nur begrenzt für gewerbliche Nutzungen geeignet.
- Eine industrielle Nutzung, vergleichbar der GI-Ausweisung in Bebauungsplänen, ist in MI-Gebieten ausgeschlossen.



Die Flächenpotenziale in den MI-Gebieten entsprechen meist nicht den Anforderungen an gewerbliche Ansiedlungen. Größere Grundstücke, sind rar. Darüber hinaus sind sie, wie beispielsweise in den MI-Gebieten Ortskern 1 mit 1.700 qm (Freifläche neben dem Parkplatz am Friedhof) oder im MI-Gebiet Ortskern 2 mit 3.440 qm südlich des Teublitz Schloßes und der Telemann Mittelschule sowie im MI-Gebiet Ortskern 6 mit 2.230 qm an der Blumenstraße, in der Regel für zentrale Nutzungen besser geeignet.

Das einzige nennenswerte Flächenpotenzial in MI-Gebieten findet sich in dem neu im FNP ausgewiesenen MI-Gebiet Am Wasserwerk, das allerdings aktuell noch nicht verfügbar ist und dessen Parzellierung ebenso wenig, wie die geplante Nutzungsmischung derzeit bekannt ist.

Eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Mischgebiete mit Gewerbebetrieben ist sinnvoll und sollte, wenn die Standortanforderungen mit den Standortgegebenheiten übereinstimmen, durch die Stadt Teublitz vorangetrieben werden. Allerdings werden dadurch kaum zählbare Effekte auf die Befriedigung der Gewerbeflächennachfrage in Teublitz erreicht werden können. Somit ist eine Reduzierung der Gewerbeflächenausweisung für die Stadt Teublitz aus einer intensiveren Ausnutzung der MI-Gebiete im Stadtgebiet nicht abzuleiten.

Letztlich hat sich aus der Prüfung sämtlicher potenziell nutzbarer Flächen im Stadtgebiet keine sinnvolle Alternative zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächenarealen ableiten lassen.

Folgendes hält der Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz zu den beiden ausgewiesenen Gewerbegebieten fest:

Gewerbegebiet westlich Läpple

„Bei der Fläche G-e handelt es sich um eine geeignete Fläche für die Erweiterung des Gewerbegebietes. Der Bedarf an Flächen für Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und kleineren produzierenden Betrieben soll an einem Standort mit möglichst direktem Zugang zum Hauptort Teublitz gedeckt werden. Die Flächengröße von 11,5 ha orientiert sich am Gewerbegebiet „Am Burgerweiher“, dessen Bebauungsplan in den achtziger Jahren rechtskräftig wurde und das seit mehreren Jahren keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr zulässt. Aufgrund der Nachbarschaft zur Fläche H-c wird die Fläche als geplanter Standort für emissionsarmes Gewerbe mit Eingrünung eingeplant. Es sollen Flächen für Entwicklung und Erweiterung lokaler Gewerbe- und Handwerksbetriebe auf kleinen bis mittelgroßen Parzellen zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der guten Erreichbarkeit aus dem Hauptort besteht hier ein besonderes Potential für die Ansiedlung von weiteren Arbeitsplätzen.“ (Seite 83)

Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz

„Darüber hinaus besteht in Teublitz eine dokumentierte Nachfrage nach Gewerbeflächen für Betriebe mit hohem Flächenbedarf, die nicht im Bestand und nicht mit der geplanten Fläche G-e gedeckt werden kann. Es wird daher eine weitere Gewerbefläche an der Autobahnauffahrt zur A 93 ausgewiesen, mit der Zielsetzung, dem Bedarf für großflächige Gewerbebetriebe ein entsprechendes Angebot gegenüber zu stellen. Entsprechend der landesplanerischen Vorgaben werden im Rahmen der Feingliederung auf verbindlicher Bauleitplanebene Flächen für kleinflächige (Handwerks-) Betriebe vorgesehen. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist bei der Fläche G-d nicht auszugehen. Gegenüber der Planung im Vorentwurf wurde die Fläche reduziert und ist nun von Wald umschlossen. Die bisher im Samsbacher Forst vorgesehenen Gewerbeflächen von etwa 12 ha werden zukünftig nicht mehr dargestellt.“ (Seite 83 f)

Bezüglich der erwähnten dokumentierten Nachfrage nach Gewerbeflächen ist in diesem Gutachten eine aktualisierte Darstellung aufbereitet, die diese im Flächennutzungsplan unterstellte Nachfrage bestätigt.

F Zusammenfassung der landesplanerischen Aspekte

Im Gutachten aus dem Jahr 2014 sind die landesplanerischen Aspekte in Bezug auf drei Themenbereiche umfassend erläutert worden.



Es handelt sich um folgende Themenkomplexe:

1. Bedarf einer Gewerbeflächenentwicklung in Teublitz,
2. Identifizierung von Eignungsflächen,
3. siedlungsstrukturelle Bewertung der Eignungsflächen.

Die damals dargestellten Grundlagen werden zusammengefasst und eventuelle neuere Vorgaben im inzwischen aktualisierten LEP Bayern werden dargestellt.

F.1 Bedarf einer Gewerbeflächenentwicklung

Die Ziele und Grundsätze zum Demographischen Wandel, zur Wirtschaftsstruktur und zur Kooperation und Vernetzung¹² finden sich wortgleich im LEP 2023 wieder.

Hier ist im Vergleich zu 2014 darauf hinzuweisen, dass mittlerweile die Stadt Teublitz, ähnlich wie Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof einen Bevölkerungszuwachs auch für die Zukunft aufweist¹³. Vor diesem Hintergrund sind auch die zusätzlichen Ausweisungen von Wohnbauflächen im aktuellen Flächennutzungsplan zu sehen.

Die geringe Arbeitsplatzzentralität der Stadt Teublitz hat sich allerdings nicht verändert. Sie ist verbunden mit einer hohen Auspendlerquote, was auch heute, gleichermaßen wie 2014, als Beleg für den Mangel an Arbeitsplätzen im Vergleich zu der Bevölkerungszahl gilt. So ist eine weitere Siedlungsflächenentwicklung für Gewerbe mit einem entsprechenden Potenzial an Erwerbspersonen sinnvoll. Dies gilt im Übrigen auch für die Städte Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof.

Das Städtedreieck, insbesondere Teublitz und Maxhütte-Haidhof, besitzt in der Randlage des Wirtschaftsraumes Regensburg Standortvorteile, die sich in der überörtlichen verkehrlichen Lagegunst durch die A93 begründen. Logistische und distributionsorientierte Betriebe mit großem Flächenbedarf benötigen solche Standortqualitäten.

Richtigerweise wurde schon 2014 dargelegt, dass dieser Flächenbedarf nicht aus der endogenen Bedarfsentwicklung der Stadt Teublitz bzw. des Städtedreiecks entsteht, sondern im überörtlichen Kontext zu sehen ist.

Grundlegend ist die Feststellung aus dem Gutachten 2014, dass die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen die Basis „für wirtschaftliche Aktivität und die Schaffung von Arbeitsplätzen“ ist. Auch die Betonung des besonderen Wertes der Flächenverfügbarkeit am Autobahnanschluss in Teublitz für die Region hat nach wie vor seine Gültigkeit.

In Bezug auf den Grundsatz der Kooperation und Vernetzung im LEP (1.4.5) ist der Standortvorteil in Teublitz als Standortvorteil des Städtedreiecks zu sehen, das in kommunaler Kooperation in den letzten Jahrzehnten durchaus erfolgreich agierte.

F.2 Identifizierung von Eignungsflächen

Geeignete Flächen für eine Gewerbeflächenentwicklung haben den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung zu entsprechen. Hier geht es insbesondere um den Schutz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen sowie Natur und Landschaft. Die Ziele und Grundsätze in den folgenden Kapiteln des LEP Bayern 2023 wurden bei der Identifizierung von Eignungsflächen berücksichtigt.

- 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
- 5.4.2 Wald und Waldfunktion
- 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

¹² Im LEP 2023 unter Kapitelnummer 1.4.5

¹³ Vergl. C.1.3 Rahmenbedingungen in der Stadt Teublitz



F.3 Siedlungsstrukturelle Bewertung der Eignungsflächen

Der LEP Bayern enthält die folgenden Ziele und Grundsätze, die die Siedlungsentwicklung steuern und beeinflussen. Es geht um den Grundsatz des Flächensparens (3.1.1), der im Vergleich zum LEP 2013 (3.1) im aktuellen LEP 2023 präzisiert wurde:

„(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“ LEP 2023 Kapitel 3.1.1 „Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot“

Die Nachhaltigkeit der Flächenausweisung und der besonderen Berücksichtigung des demographischen Wandels war bereits im LEP 2013 ausgeführt. Die Bedarfsorientierung, die Mobilitätsanforderungen, die Schonung der natürlichen Ressourcen und Stärkung zusammenhängender Landschaftsräume werden darüber hinaus betont.

Im Kapitel 3.2 geht es um das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Danach sind vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Die Prüfung der Flächenpotenziale und die detaillierte Analyse der MI-Flächen im Stadtgebiet weisen nach, dass adäquate Flächen mit dem Anspruch großer Flächeneinheiten sowie dem Autobahn- oder zumindest hochwertigem überregionalen Verkehrsanschluss im Innenbereich der Stadt Teublitz nicht zur Verfügung stehen. Die Tongrube Teublitz wäre potenziell als eine solche Gewerbefläche nutzbar. Allerdings steht sie weder kurz- noch mittelfristig zur Verfügung. Eine weitere Voraussetzung wäre die Realisierung der Umgehungsstraße im Städtedreieck, die zeitlich konkreter absehbar ist als 2014. Zwischenzeitlich wurde im Januar 2023 das Raumordnungsverfahren mit der Auswahl der Trasse abgeschlossen. Allerdings ist mit Beschlüssen der drei Stadträte des Städtedreiecks¹⁴ die Weiterführung der Planungen für die Umgehungsstraße abgelehnt worden. **Damit ist eine Realisierung der Umgehungsstraße ausgeschlossen. Das hat Konsequenzen für eine eventuelle Nutzung der Tongrube und vor allem für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche (Westlich Läpple).**

Wegen der angestrebten Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen und der Zersiedelung der Landschaft (LEP-Kapitel 3.3) sind potenzielle Flächen entlang der Staatsstraße 2379 (ehemalige B15) südlich und nördlich von Katzdorf nicht für die Ausweitung von gewerblichen Siedlungsflächen geeignet. Die einzige Gewerbefläche, die im Flächennutzungsplan westlich Läpple ausgewiesen ist, erfüllt diese siedlungsstrukturellen Bedingungen. Allerdings ist sie nicht für die Standortanforderungen der Betriebstypen mit hohen Anforderungen an überregionaler Erreichbarkeit und Umfeldbelastung geeignet. Hier stellt das geplante Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz eine angemessene Ergänzung dar.

G Prognose zum Gewerbeflächenbedarf

Der Bedarf nach Gewerbeflächen ergibt sich aus der Nachfrage von Betrieben nach solchen Flächen. Eine solche Nachfrage kann durch

- vor Ort ansässige Unternehmen durch Erweiterungsbedarf am Standort,
- vor Ort ansässige Unternehmen durch Standortverlagerungen,
- die Ansiedlung von Betrieben von außerhalb der Gemeinde,
- die Neugründung von Unternehmen

entstehen. Betriebsinduzierte Auslöser für eine Gewerbeflächennachfrage entstehen durch innere Auslöser, die

¹⁴ Stadt Burglengenfeld am 07.06.2023, Maxhütte-Haidhof am 25.5.2023, Stadt Teublitz am 15.6.2023

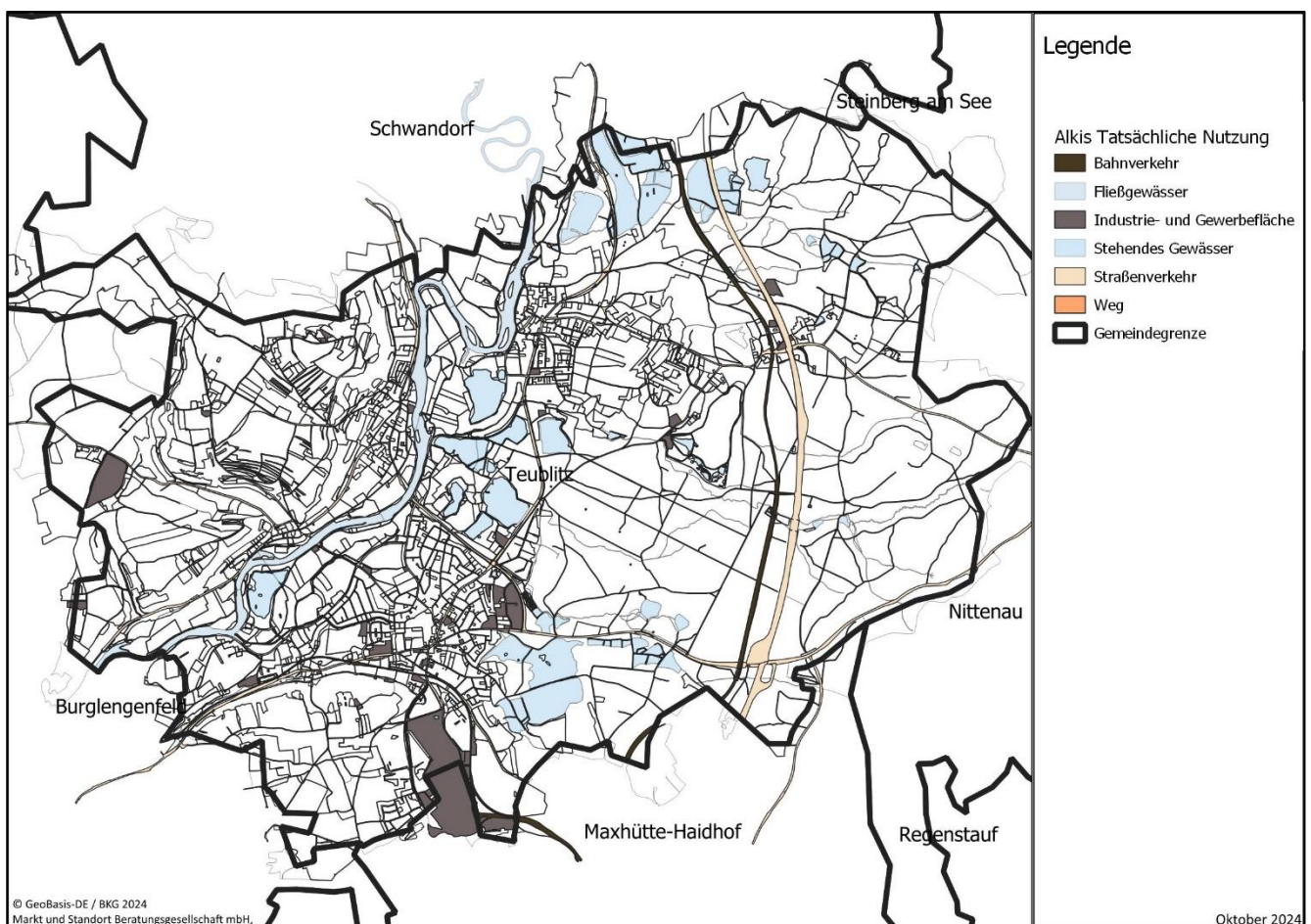


- einen zusätzlichen Kapazitäts- oder Betriebsflächenbedarf bedingen,
- aus Mängeln am Standort (Veränderung der Standortfaktoren, unzureichend gewordene technische Erschließung, Rau- und Gebäudemängel, Kostensteigerungen etc.) oder
- aus strategischen Entscheidungen von auswärtigen Firmenzentralen oder Filialgründungen entstehen.

Eine Gewerbeflächenbedarfsberechnung darf gleichzeitig freiwerdende Gewerbeflächen nicht außer Acht lassen. Genau wie für die Entstehung einer Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen gibt es verschiedene Auslöser für die Freisetzung von Gewerbeflächen. Hierzu gehören Kapazitätsüberschüsse, die aus technologischer Entwicklung zu einer Verringerung des Flächenbedarfs führen bzw. Auslastungsdefizite, die aus Geschäftsrückgängen oder Veränderung der Geschäftsabläufe entstehen können. Am häufigsten dürfte die Verlagerung eines bestehenden Standortes aufgrund von Defiziten am Standort oder der Nutzung von Standortvorteilen an einem anderen und besseren Standort die Ursache für Flächenfreisetzungen sein. Beschlüsse in fernen Firmenzentralen mit Filial- oder Werksverlagerungen, Filial- oder Werkschließungen oder gar vollständige Unternehmensschließungen sind eine weitere wesentliche Ursache für das Freiwerden von Gewerbeflächen.

G.1 Entwicklung der tatsächlichen gewerblichen Nutzungen in der Region seit 2016

Abbildung 34 Tatsächliche Gewerbe- und Industrieflächennutzung im Stadtgebiet von Teublitz



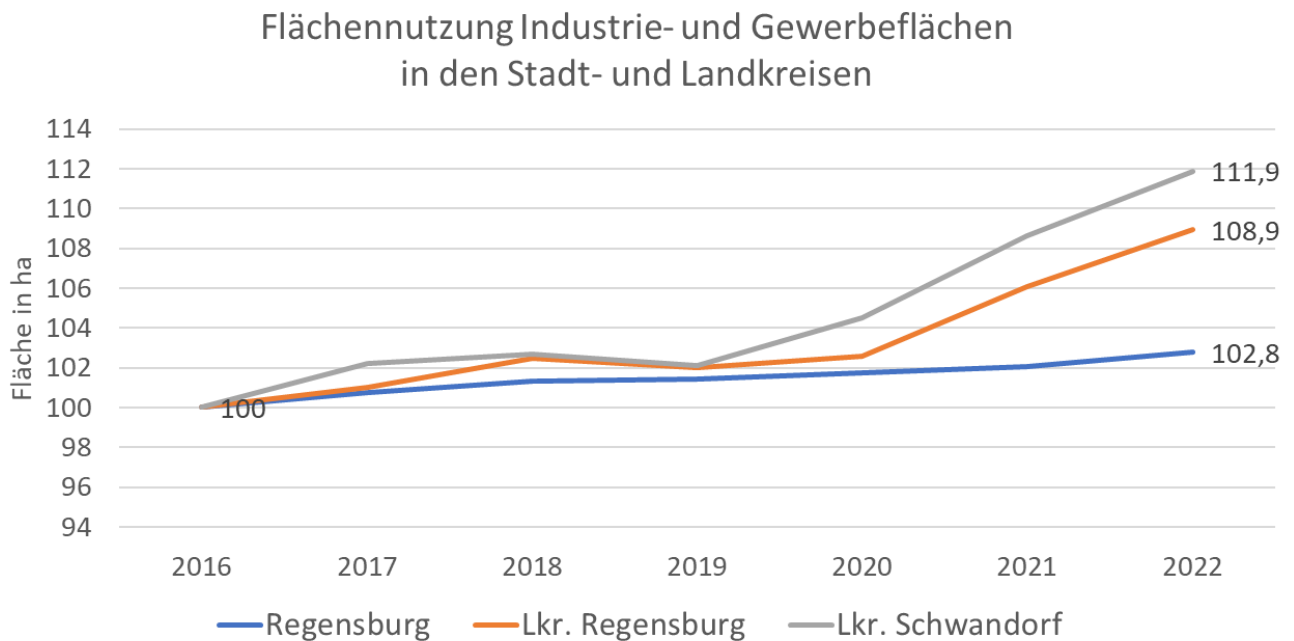
Quelle: Eigene Darstellung, Alkis-Daten, Stand 2022

Die Darstellung der gewerblichen Nutzung im Stadtgebiet von Teublitz zeigt nur tatsächlich genutzte Parzellen dargestellt. Es ist zu erkennen, dass nach Alkis beispielsweise einige Flächen im Gewerbegebiet Am Burgweiher nicht gewerblich genutzt sind, weil sie entweder leer stehen (ein Grundstück) oder anderweitig genutzt



werden (z.B. Wohnen). Darüber hinaus werden Einzelgrundstücke außerhalb der ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete, die eine gewerbliche Nutzung aufweisen mitgezählt. Auch überwiegend gewerbliche genutzte Grundstücke innerhalb ausgewiesener Mischgebiete werden einbezogen. Es ist zu erkennen, dass der Anteil der gewerblichen Nutzung außerhalb der Gewerbegebiete, also auch in Mischgebieten nicht sonderlich hoch ist.

Abbildung 35 Entwicklung der tatsächlichen Gewerblichen Nutzung in den Stadt- und Landkreisen des Wirtschaftsraumes Regensburg



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Flächenerhebung nach der tatsächlichen Nutzung, Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) Stand 2022

Während der Landkreis Schwandorf im Jahr 2022 2.009 ha Gewerbe- und Industriefläche aufweist, liegt sie bei der Stadt Regensburg bei rund der Hälfte (1.041 ha). Im Landkreis Regensburg liegt der gewerblich und industriell genutzte Anteil bei 1.383 ha.

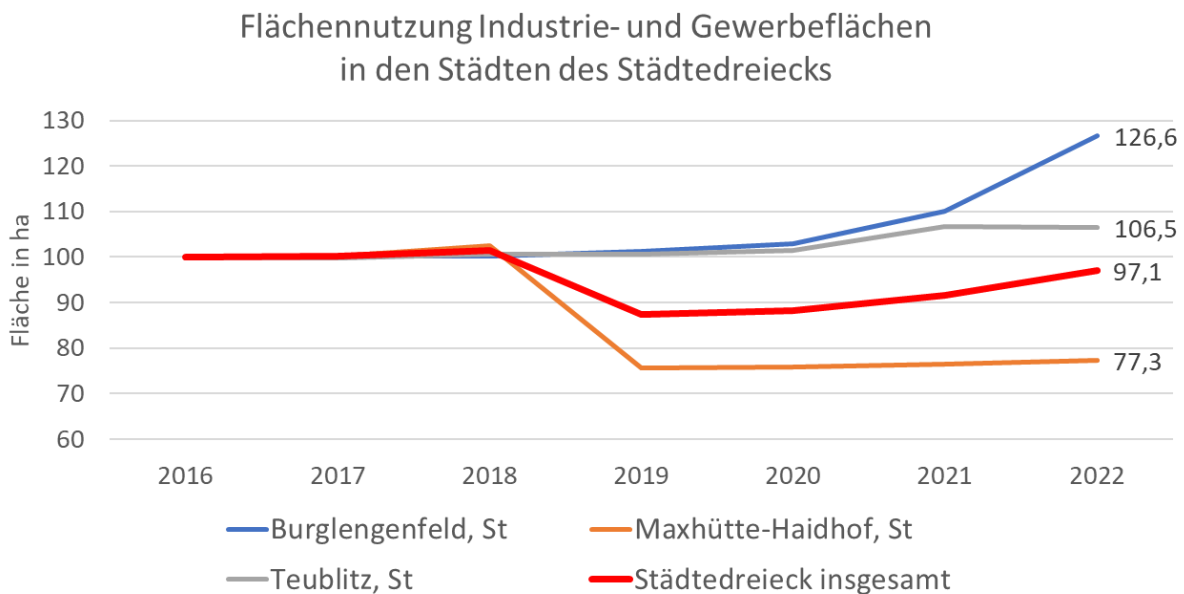
Die Entwicklungsdynamik stellt sich insbesondere im Vergleich zur Stadt Regensburg unterschiedlich dar. Während die Zunahme der Gewerbeflächen in der Stadt Regensburg bei nur 2,8 % (28 ha) innerhalb von 6 Jahren liegt, erreicht der Landkreis Schwandorf eine Flächenzunahmen von 11,9% (213 ha). Im Landkreis Regensburg steigt die gewerbliche Nutzung um 8,9% (114 ha). Die erheblichen Zuwächse in den beiden Landkreisen beginnen 2019 (Lkr. Schwandorf) bzw. 2020 (Lkr. Regensburg).

Eine langfristige Analyse ist aufgrund eines Wechsels der Datengrundlagen im Jahr 2015 bei der Datenerhebung im Automatisierten Liegenschaftsbuch nicht möglich.

Ausgehend vom Jahr 2016 geht der Anteil der gewerblichen Nutzung in den Städten des Städtedreiecks um 2,9% zurück. Um Falsche Rückschlüsse zu vermeiden ist der Blick in die Entwicklung der drei Städte zu analysieren. In den Städten des Städtedreiecks zeigt sich eine differenzierte Entwicklung der Gewerbeflächenbelegung. Während in der Stadt Burglengenfeld der gewerbliche Flächenanteil um 26,6% innerhalb von 6 Jahren ansteigt, zeigt sich in Teublitz eine geringere Dynamik, aber immer noch ein Zuwachs von 6,5%. Eine Besonderheit zeigt sich in Maxhütte-Haidhof. Hier sinkt die Gewerbeflächennutzung um 22,7% innerhalb von 6 Jahren. Diese auf den ersten Blick bemerkenswerte Entwicklung ist mit einem massiven Rückgang ausgewiesener Gewerbeflächen im Jahr 2018 zu erklären. Diese hängt im Wesentlichen mit Flächenumwidmungen auf dem Gelände der ehemaligen Maxhütte zusammen.



Abbildung 36 Entwicklung der tatsächlichen Gewerblichen Nutzung im Städtedreieck



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Flächenerhebung nach der tatsächlichen Nutzung, Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) Stand 2022)

G.2 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs in Teublitz und dem Städtedreieck

G.2.1 Methodische Erläuterungen

Die methodischen Grundlagen des den Gewerbeflächenbedarfsprognose zugrundeliegenden Berechnungsmodells GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) basieren auf einem nachfrageorientierten Ansatz. Ausgehend von dem Zusammenhang zwischen der Zahl der Erwerbstätigen sowie des Gewerbeflächenbestandes werden Verlagerungs- und Ansiedlungsquoten entwickelt. Durch die verschiedenen Anlässe für das Entstehen von Flächenbedarfen entsteht zusätzliche Nachfrage, wenn ein Betrieb

- einen neuen Standort benötigt (Neugründung).
- seinen Standort über die Gemeindegrenzen hinaus verlegt (Neuansiedlung);
- den innerhalb der Gemeinde seinen Standort verlagert (Verlagerung);
- durch Wachstum oder Umstrukturierungen weiteren Flächenbedarf am Standort generiert (Standorterweiterung).

Die Befriedigung des Flächenbedarfs erfolgt bei Neugründung, Neuansiedlung und Verlagerung in der Regel auf neu ausgewiesenen oder wiedernutzbaren Parzellen. Bei einer Standorterweiterung wird eine Arrondierung am bestehenden Standort bevorzugt. Dieser bestandsstandortbezogene Erweiterungsbedarf ist für die Modellberechnung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs unerheblich, da er gewöhnlich auf bereits ausgewiesenen, meist in Besitz des Betriebs befindlichen Flächen beschränkt ist. Arrondierungsbedarf benötigt gemeinhin keine zusätzlich auszuweisenden Bauflächen.

Das Modell für die Ermittlung der Bedarfsprognose differenziert den Bedarf der neu auszuweisenden gewerblichen Nutzflächen nach

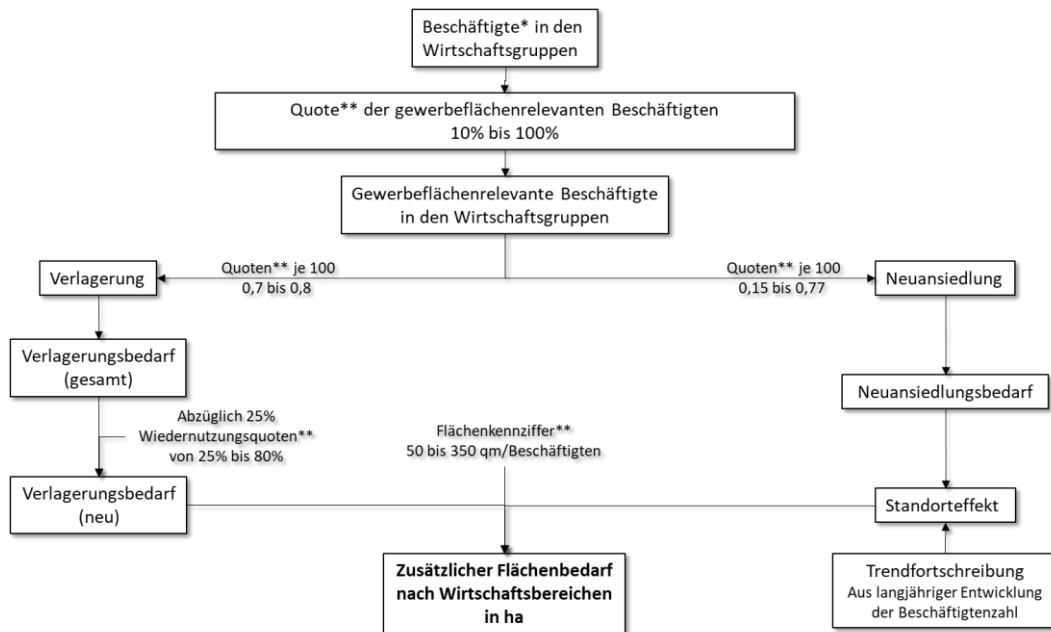
- Neuansiedlungsbedarf: Betriebe, die von außerhalb der Gemeinde zuwandern und einen Flächenbedarf erzeugen (interkommunale Nachfrage)
- Verlagerungsbedarf: Standortwechsel von Betrieben innerhalb einer Kommune (intrakommunale Nachfrage)

Die Grundlage für die Quantifizierung des Flächenbedarf basiert auf dem Zusammenhang zwischen der Zahl der Arbeitsplätze in einer Gemeinde und deren Gewerbeflächen. Dabei sind zum einen die Zahl der



neuangesiedelten oder verlagerten Arbeitsplätze und zum anderen der Flächenbedarf je neuem Arbeitsplatz für die Modellberechnung maßgeblich.

Abbildung 37 Systematik der Gewerbeflächenbedarfsermittlung nach dem GIFPRO-Modell



Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Prof. Dr. Dirk Vallée, RWTH Aachen

* sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

** die genannten Spannen der verschiedenen Quoten, entstammen dem Basismodell (im Text beschrieben) sowie diversen praktischen Anwendungen und Varianten.

Grundlage für die Beschäftigtendaten sind die Statistiken der Bundesagentur für Arbeit¹⁵. Auf der Grundlage von empirischen Studien wurde der branchenspezifische Flächenbedarf je Arbeitsplatz ermittelt, der in verschiedenen Varianten des GIFPRO Modells mehr oder weniger differenziert verwendet wird. Der branchenspezifische Flächenbedarf wird in Form von Flächenkennziffern in qm je Beschäftigten angegeben. Der unterstellte durchschnittliche Standardwert der Flächenkennziffer wird mit 50 bis 350 qm je Beschäftigten, je nach Wirtschaftsbereich, in das Modell eingestellt.

Darüber hinaus werden die verschiedenen Wirtschaftsabteilungen mit Hilfe einer Standardquote gewichtet, die besagt, wie stark die Gewerbeflächennachfrage je Beschäftigten variiert. Folgende Quoten werden im Standardmodell für die Hauptabteilungen der Wirtschaftsstatistik verwendet:

- | | |
|--|--|
| • Verarbeitendes, Produzierendes Gewerbe | 100% Beanspruchung von Gewerbeflächen |
| • Handel | 50% Beanspruchung von Gewerbeflächen |
| • Verkehr, Logistik, Lagerei | 100 % Beanspruchung von Gewerbeflächen |
| • Dienstleistungen | 10% Beanspruchung von Gewerbeflächen |

Ein weiterer zu berücksichtigender Aspekt sind die Gewerbeflächenfreisetzungen, die aufgrund von Betriebsverlagerungen, -stilllegungen, Produktionseinschränkungen oder Betriebsschließungen entstehen. Hier wird eine Quote von 25% des Verlagerungsbedarfs als freiwerdend definiert. Da die freigesetzten Gewerbeflächen in der Regel auch mit anderen als gewerblichen Nutzungen wiederbelegt werden (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche Nutzungen etc.) wird eine gewerbliche Wiederverwertungsquote, entsprechend der Festlegung 2014 zwischen 50% und 80% unterstellt.

¹⁵ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird der Begriff „Beschäftigte“ synonym für „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte“ verwendet.



Die Quoten für Neuansiedlung werden im GIFPRO Standardmodell mit 0,15 zusätzlicher Beschäftigter je 100 Beschäftigte angenommen. Die Spannen in der praktischen Anwendung liegen zwischen 0,15 und 0,77. Im vorliegenden Fall werden wie 2014 Neuansiedlungsquoten zwischen 0,15 und 0,3, je nach Wirtschaftsbereich, verwendet.

Für Verlagerungen wird eine Quote von 0,7 zusätzlich Beschäftigter je 100 Beschäftigte angenommen. Im Verlagerungsfall ist die Spanne bei der praktischen Anwendung nur gering, Sie liegt zwischen 0,7 und 0,8. Modifikationen des hier beschriebenen Grundmodells unterscheiden sich in erster Linie durch differenzierende Flächenkennziffern und Ansiedlungsquoten.

Für die Berechnungen werden zunächst die Berechnungsannahmen aus dem Jahr 2014 kritisch auf ihre erneute Anwendung unter den heutigen Rahmenbedingungen geprüft und bei Bedarf entsprechend modifiziert.

G.2.2 Gewerbeflächenrelevanz der Beschäftigten

Der Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Gewerbeflächenbedarf ist unbestritten. Allerdings gilt der nicht gleichermaßen für alle unterschiedlichen Wirtschaftsbereiche. Naturgemäß ist der Flächenbedarf nach Gewerbeflächen im Verarbeitenden Gewerbe höher als bei Handel oder Dienstleistungen. Im Gutachten 2014 wurden entsprechende Quoten verwendet, die aktuell immer noch ihre Gültigkeit haben. So wird für die Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe eine Gewerbeflächenquote von 100% und für Beschäftigte im Dienstleistungssektor von 15% angenommen. Handel, Gastgewerbe, Verkehr wurden 2014 40% unterstellt, wobei gerade im Verkehrssektor (Lagerei und Logistik) ebenfalls 100% zu unterstellen sind. Basis der Berechnung ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, wie sie von der Bundesagentur für Arbeit erhoben werden. Sie machen rund 70% aller Erwerbstätigen aus, wobei ihr Anteil im Verarbeitenden Gewerbe bei rund 90% aller Beschäftigten liegt. Im Dienstleistungssektor und im Handel beispielsweise liegt er nur bei 60% bis 70%, was auf einen höheren Anteil an Selbstständigen, Freiberuflern, Beamten oder geringfügig Beschäftigten zurückzuführen ist. Trotz dieser Einschränkung werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als Basisgröße der Berechnungen in der Fachwelt akzeptiert.

Tabelle 4 Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen in Teublitz

Wirtschaftsbereich	Sozialverspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2023	Anrechnungsfaktor	Gewerbeflächen-beanspruchende Beschäftigte
Produzierendes Gewerbe	1.046	1,00	1.046
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	266	0,60	160
öffentliche und private Dienstleister	218	0,15	33
Unternehmensdienstleister	353	0,15	53
Insgesamt	1.883		1.291

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Im Vergleich zu 2014 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Teublitz deutlich gestiegen. 2014 lag die Zahl bei 1.545, im Jahr 2023 erreicht sie 1.883 Beschäftigte. Das entspricht einer Steigerung über den gesamten Zeitraum von 10 Jahren von 24%. Wobei die Zuwächse sich auf das Verarbeitende Gewerbe sowie auf die Dienstleistungen konzentrierten. Handel, Gastgewerbe und Verkehr stagniert im Vergleichszeitraum.

Die aktuelle Flächennutzung (ALKIS 2022) weist 47 ha Gewerbe- und Industrieflächennutzung im Stadtgebiet von Teublitz aus. Das entspräche einer vergleichsweise hohen Flächenkennziffer für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarf von 364 qm/Beschäftigten. Das sind 46 qm mehr als 2014. Hier ist u.a. der Einfluss der technischen Umstellung der Datenerhebung im automatisierten Liegenschaftskataster verantwortlich, die zwischen 2015 und 2016 zu einer sprunghaften Zunahme der gewerblichen Flächennutzung in der Statistik geführt hat.

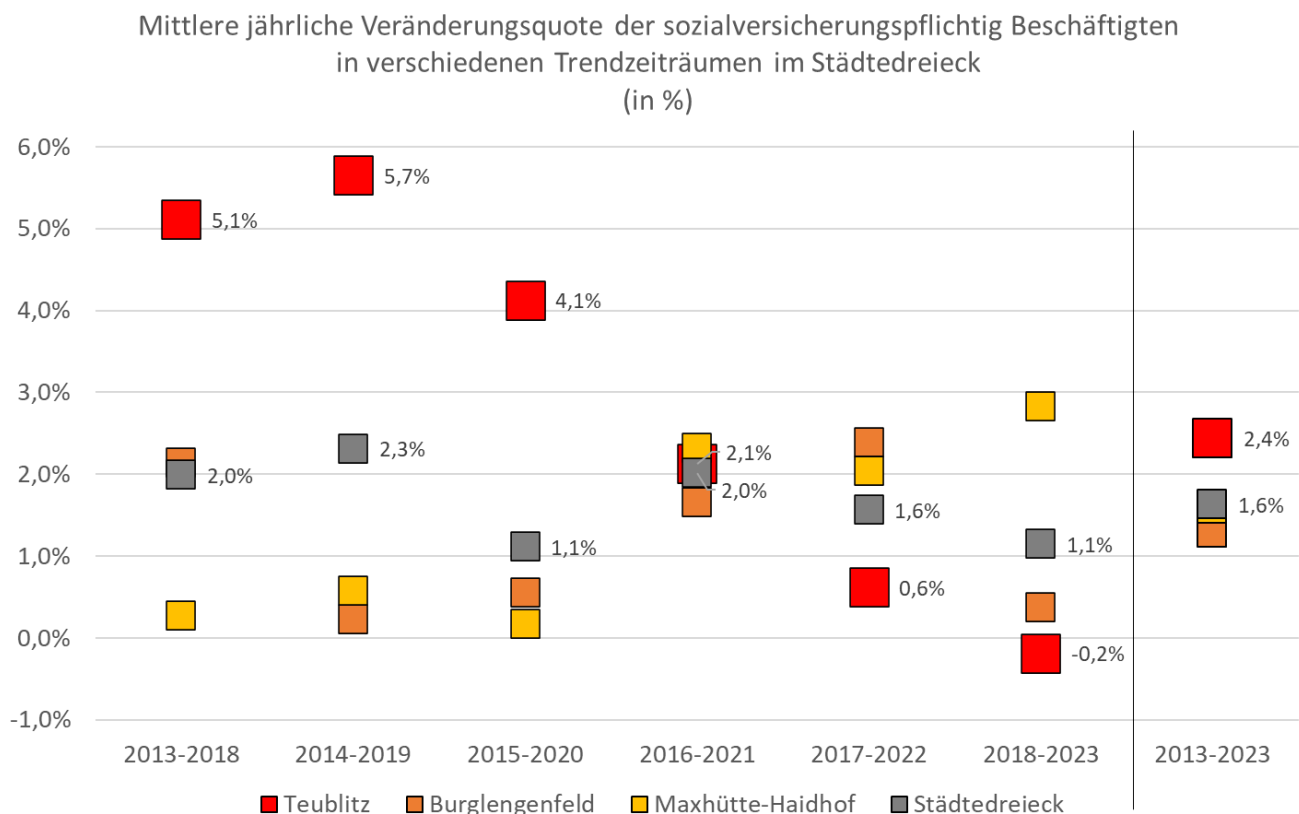


Die überdurchschnittliche Höhe der Flächenkennziffer ist darüber hinaus nach wie vor auf den Industriestandort Läpple zurückzuführen. Hier handelt es sich um eine Sondersituation, die nicht typisch ist für die Berechnung des künftigen Flächenbedarfs. Dieser Sonderfaktor ist bei der Festlegung der Flächenkennziffer für Teublitz zu berücksichtigen. Für Teublitz wird eine deutlich reduzierte Flächenkennziffer von 250 qm je Beschäftigten zukünftig unterstellt. Diese ist um 50 qm höher als im Gutachten 2014 und berücksichtigt die besonderen Standortbedingungen des Städtedreiecks und insbesondere der Stadt Teublitz in Bezug auf die Autobahnnähe und der gleichzeitigen Distanz vom Zentrum des Wirtschaftsraumes Regensburg.

G.2.3 Trendfortschreibung der Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2036

Die Prognose der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten bis ins Jahr 2036 erfolgt auf der Basis einer Trendfortschreibung eines Zeitraumes der Vergangenheit. Der 2014 gewählte 5-Jahres Zeitraum ergab damals einen Trend von 1,14 % Zunahme pro Jahr. Das Ergebnis der Prognose ist heute überprüfbar. Es ergab für 2026 eine prognostizierte Beschäftigtenzahl von 1.811. Aktuell für das Jahr 2023 erreicht die Beschäftigtenzahl in Teublitz 1.883. Das zeigt die grundsätzliche Eignung der Methode, denn mit einer Abweichung von knapp 4% erscheint die Prognose treffsicher. Allerdings ist die Zeitdifferenz bis zum Prognosezeitpunkt von 3 Jahren zu berücksichtigen, so dass von einer leichten Unterschätzung der Entwicklung auszugehen ist.

Abbildung 38 Entwicklung in den unterschiedlichen Trendzeiträume innerhalb der letzten 10 Jahre im Städtedreieck Burglengelfeld, Maxhütte-Haidhof und Teublitz



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung, Daten der Bundesagentur für Arbeit.

Als Vergleichszeitraum für die Auswahl eines Trendzeitraumes wurden die zehn Jahre von 2013 bis 2023 gewählt. Die 6 möglichen 5-Jahreszeiträume und der gesamte Zeitraum werden analysiert und die jeweiligen mittleren jährlichen Veränderungen für jeden dieser Trendzeiträume ermittelt. Zum Vergleich werden die drei Städte des Städtedreiecks sowie das Städtedreieck insgesamt dargestellt.

Über den langen Zeitraum von 10 Jahren liegt die mittlere jährliche Veränderungsrate bei den Beschäftigten mit einer Zunahme von 1,6% für das Städtedreieck im Vergleich zu den Daten aus dem Gutachten von 2014

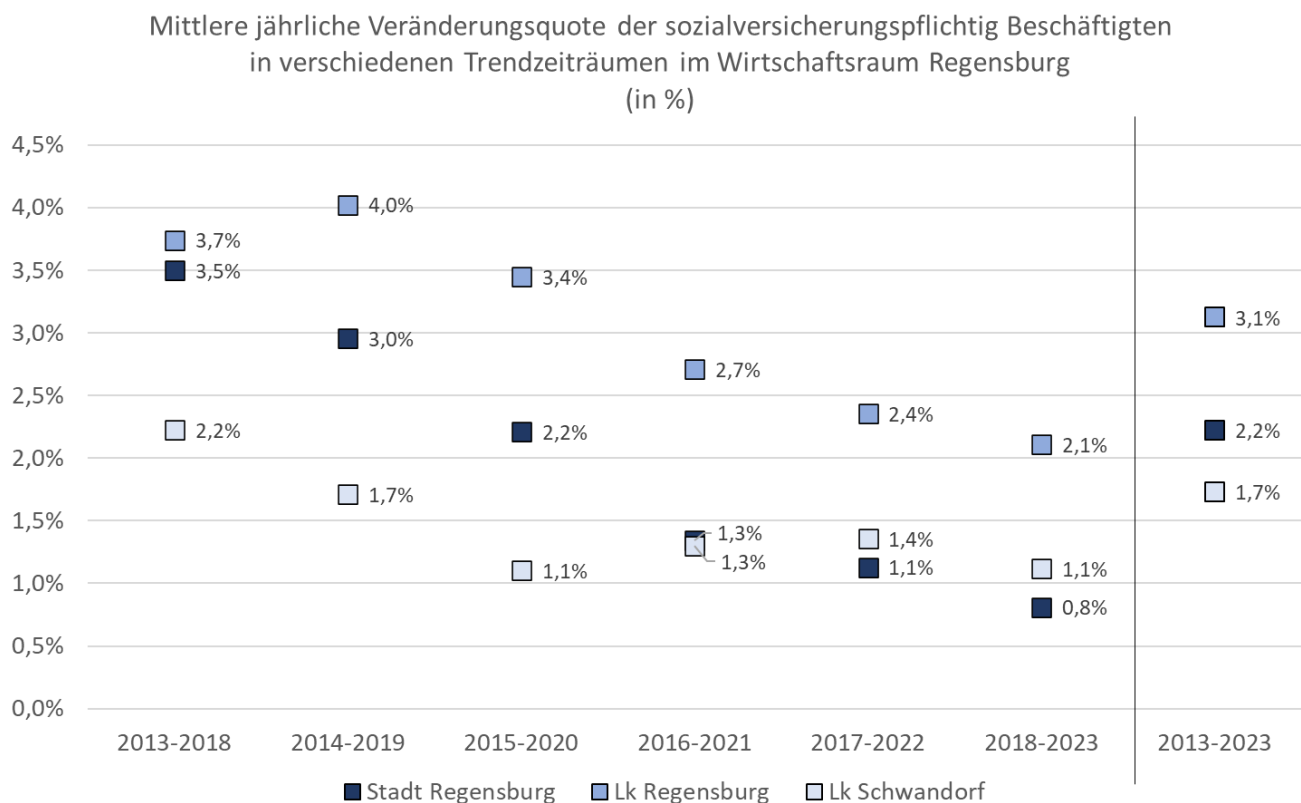


hoch. Teublitz entwickelt sich in den betrachteten zehn Jahren deutlich überdurchschnittlich mit 2,4%/Jahr. Burglengenfeld liegt mit +1,4% unter dem Durchschnitt des Städtedreiecks, während Maxhütte-Haidhof sich durchschnittlich entwickelt hat.

Die Entwicklung von Teublitz hat sich bemerkenswert stark gewandelt. Während im Gutachten 2014 eine jährliche Veränderungsrate von 0,4% ermittelt wurde, liegt sie heute bei 2,4%. Bemerkenswert ist, die Höhe der jährlichen Veränderungsrate in den sechs unterschiedlichen Fünfjahreszeiträumen von 2013 bis 2018. Mit Abschluss des Zeitraumes im Jahr 2019 erreicht Teublitz sogar eine jährliche Veränderungsquote von 5,7%. Die Zeiträume, die die Jahre der Corona-Pandemie einschließen erreichen nicht nur in Teublitz, deutlich niedrigere Veränderungsrate, die für das Städtedreieck auf bis zu 1,1% sinken. Es spielen jedoch auch ortsspezifische Gegebenheiten hinein, die in Teublitz möglicherweise auch Wirkungen der Krise in der Autoindustrie widerspiegelt. Während in Maxhütte-Haidhof die Entwicklung von niedrigem Niveau kommend bis zum Trendzeitraum 2018 bis 2023 ansteigt, ist sie in Burglengenfeld uneinheitlich und sinkt zum aktuellsten Trendzeitraum.

Für die Interpretation dieser Entwicklungen und die Einordnung der Werte lohnt ein Blick auf die Entwicklungsdaten der Landkreise Regensburg und Schwandorf sowie der Stadt Regensburg.

Abbildung 39 Entwicklung in den unterschiedlichen Trendzeiträume innerhalb der letzten 10 Jahre der Landkreise Schwandorf und Regensburg sowie der Stadt Regensburg



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung, Daten der Bundesagentur für Arbeit.

Im gesamten Wirtschaftsraum Regensburg ist ein steter Rückgang der jährlichen Entwicklungsquote der Beschäftigten zu beobachten. Die Spanne der Entwicklungsquoten reicht von 4,0% bis 2,1% im Landkreis Regensburg, von 3,5% bis 0,8% in der Stadt Regensburg und von 2,2% bis 1,1% im Landkreis Schwandorf. Die stabilste Entwicklung, wenn auch nicht auf höchstem Niveau, ist für den Landkreis Schwandorf zu sehen.

Wie zu erwarten, sind die Entwicklungen in den kleineren Gebietseinheiten (Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof) uneinheitlicher, weil Einzelereignisse bei geringer Basiszahl von Beschäftigten schneller



„durchschlagen“ können. Alles in allem zeigen, mit Ausnahme von Maxhütte-Haidhof, die Trends in die gleiche Richtung.

Für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs ist es nicht sinnvoll, den sinkenden Entwicklung in den betrachteten Trendzeiträume vollständig zu folgen. Die Wirkungen der Corona-Pandemie aber vor allem konjunkturelle Auswirkungen der letzten Jahre sind zeitlich begrenzte Phänomene, die nicht über 12 Jahre fortgeschrieben werden sollten. Insbesondere für Teublitz stellt sich zudem die Prognose der Bevölkerung im Vergleich zum Gutachten 2014 deutlich günstiger dar. Es erscheint letztlich sinnvoll, die Entwicklung der letzten zehn Jahre als Grundlage für die Gewerbeflächenbedarfsberechnung in Teublitz und im Städtedreieck insgesamt zugrunde zu legen. Damit sind sowohl deutliche Wachstumsjahre als spürbare Rückgänge adäquat berücksichtigt. Es bleibt ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Prognose aus 2014 die Entwicklung unterschätzt hat. Der Ausgangswert für die Fortschreibung der durchschnittlichen jährlichen Entwicklung der Beschäftigtenzahl in Teublitz liegt damit bei 2,4%.

Tabelle 5 Trendfortschreibung für die Stadt Teublitz bis zum Jahr 2036

Wirtschaftsbereich	Beschäftigte 2023	Trend (jährliche Rate)	zusätzliche Beschäftigte im Jahr 2036	zusätzliche Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte im Jahr 2036
Produzierendes Gewerbe	1.046	1,1%	138	138
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	266	1,5%	48	7
öffentliche und private Dienstleister	218	8,0%	209	31
Unternehmensdienstleister	353	8,0%	339	51
Insgesamt	1.883	2,4%	734	227

Quelle: eigene Berechnungen

Nach den beschriebenen Vorgaben ist von einem Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz in Teublitz bis zum Jahr 2036 von 1.883 auf insgesamt 2.617 auszugehen. Dieser Zuwachs wird allerdings nur mit 227 Beschäftigten für den Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen relevant. Dies liegt insbesondere an der dynamischen Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungssektor, der deutlich weniger gewerbeflächenrelevant ist als das Verarbeitende Gewerbe oder der Verkehrssektor.

Im Verarbeitenden Gewerbe ist die Zuwachsrate deutlich niedriger als in den übrigen betrachteten Wirtschaftsbereichen. Er ist jedoch, wegen der veränderten Rahmenbedingungen und der damaligen Unterschätzung der kommenden Entwicklung, höher als er 2014 gewählt wurde. Gleichzeitig ist er niedriger als in den Landkreisen Regensburg und Schwandorf.

G.2.4 Gewerbeflächenbedarfsberechnung für die Stadt Teublitz

G.2.4.1 Endogener Flächenbedarf

Neben der auf der Trendfortschreibung basierenden erwarteten Zuwächse der Beschäftigten am Arbeitsort in Teublitz sind auch strukturelle Aspekte zu berücksichtigen. Diese werden in der Anwendung des bereits beschriebenen GIFPRO-Modells durch die Ermittlung des endogenen Neuansiedlungs- und Verlagerungsbedarfs auf Grundlage der vorgefundenen Strukturen ermittelt.

Die Anwendung der maßgeblichen Quoten wurde bereits besprochen.



Tabelle 6 Zusätzliche gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten in den Wirtschaftsbereichen in Teublitz bis zum Jahr 2036 (GIFPRO)

	Neuansiedlungen		Verlagerungen	
Wirtschaftsbereich	Quote (je 100)	Zusätzlich Beschäftigte	Quote (je 100)	zusätzliche Beschäftigte
Produzierendes Gewerbe	0,30	44	0,7	103
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	0,30	4	0,7	10
öffentliche und private Dienstleister	0,15	1	0,7	3
Unternehmensdienstleister	0,15	1	0,7	5
Insgesamt		50		121

Quelle eigene Berechnungen

Die Verknüpfung der Trendfortschreibung, also des Standorteffekts mit den GIFPRO-Berechnungen, ergibt letztlich den Gewerbeflächen für die Stadt Teublitz insgesamt.

Tabelle 7 Zusätzliche gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Teublitz nach Wirtschaftsbereichen bis zum Jahr 2036

Wirtschaftsbereich	Trendfort- schreibung	Struktur- effekt Neuan- siedlung	Standortef- fekt Neuan- siedlung oder Wachstum	Verlage- rung	insgesamt
Berechnungserläuterungen	1	2	3=1-2	4	5=2+3+4
Produzierendes Gewerbe	138	44	94	103	241
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	7	4	3	10	18
Öffentliche und private Dienstleister	31	1	31	3	35
Unternehmensdienstleister	51	1	50	5	56
Insgesamt	227	50	177	121	349

Quelle: eigene Berechnungen

Durch die Multiplikation der zu erwartenden zusätzlichen gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten mit der ermittelten Flächenkennziffer in qm/Beschäftigten ergibt sich der Brutto-Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2036

Tabelle 8 Zusätzlicher Brutto-Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2036 durch Wachstum, Neuansiedlung und Verlagerungen nach Wirtschaftsgruppen in Teublitz

Wirtschaftsbereich	insgesamt	Flächenkennziffer qm/Beschäftigter	zusätzlicher Flächenbedarf
Produzierendes Gewerbe	241	250	6,0
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	18	250	0,4
öffentliche und private Dienstleister	35	50	0,2
Unternehmensdienstleister	56	100	0,6
Insgesamt	349		7,2

Quelle: eigene Berechnungen

Dem ermittelten zusätzlichen Flächenbedarf sind die Flächen gegenüber zu stellen, die durch Verlagerungen frei werden. Die Wiedernutzungsquoten werden im GIFPRO-Modell üblicherweise mit rund 25% angenommen, da die Nutzungskonkurrenz durch andere Flächennutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen oder öffentliche Nutzungen, vereinzelt auch Grünflächen) aufgrund des zunehmenden Zwanges zum Flächensparen groß



ist. Nach den Annahmen des Gutachtens 2014 liegen die zu erwartenden Wiederverwertungsquoten höher und werden mit 50% für das Verarbeitende Gewerbe und mit 80% für die übrigen Wirtschaftsbereiche festgelegt. Diese im Vergleich zur üblichen Anwendung im GIFPRO-Modell (25%) hohen Quoten, die bei der eher klein- bis mittelflächigen Nutzungs- und Nachfragstruktur anzunehmen sind, werden für das aktuelle Gutachten verringert. Dies ist insbesondere mit dem künftig größeren Flächenspielraum in Gewerbegebieten aber nicht in Mischgebieten in der Stadt Teublitz zu begründen. Somit ist bei Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe von einer Wiedernutzungsquote von 40% sowie bei Handel, Gastgewerbe und Verkehr von 60% und im Dienstleistungssektor unverändert von 80% auszugehen.

So ist vom zusätzlich ermittelten Flächenbedarf aus Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe, der 43% des gesamten Bedarfs in diesem Wirtschaftsbereich beträgt, rund 1,6 ha auf wiederverwertbarer Fläche zu realisieren. In den übrigen Wirtschaftsbereichen erreichen die wiederverwertbaren Flächen maximal 0,2 ha, so dass letztlich 1,5 ha des gesamten Gewerbeflächenbedarfs in Teublitz auf freigemachten Flächen genutzt werden können. Daraus ergibt sich die folgende Relativierung der ermittelten Brutto-Gewerbeflächenbedarfs.

Tabelle 9 Wieder nutzbare Gewerbefläche in Teublitz bis 2036 nach Wirtschaftsbereichen

Wirtschaftsbereich	Wiederverwertungsquote	zusätzliche Gewerbeflächen aus Verlagerungsbedarf in ha	wiederverwertbare Fläche in ha	zusätzlicher Flächenbedarf netto in ha
Produzierendes Gewerbe	40%	2,6	1,0	5,0
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	60%	0,3	0,2	0,3
öffentliche und private Dienstleister	80%	0,0	0,0	0,2
Unternehmensdienstleister	80%	0,1	0,0	0,5
Insgesamt		2,9	1,2	6,0

Quelle: eigene Berechnungen

Nach der Verrechnung des ermittelten Brutto-Gewerbeflächenbedarfs mit der zu erwartenden wiederverwertbaren Gewerbefläche wird der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf alleine aus der endogenen Entwicklung in der Stadt Teublitz bei 6,0 ha liegen.

Im Gutachten 2014 wurde die zu erwartende Fortdauer des unterstellten Trends zur Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs abhängig gemacht von der zukünftigen demographischen Entwicklung in den Gemeinden des Städtedreiecks.

Tabelle 10 Entwicklung von Bevölkerung und des Erwerbspersonenpotenzials in den Städten des Städtedreiecks

Kommune	Bevölkerung				Erwerbspersonen			
	Basis Prognose 2019	Prognose 2039	jährliche Veränderung in %	jährliche Veränderung Gutachten 2014	Basis Prognose 2019	Prognose 2039	jährliche Veränderung in %	jährliche Veränderung Gutachten 2014
Teublitz	7.885	7.700	-0,12%	-0,43%	4.710	4.200	-0,57%	-0,80%
Burglengenfeld	13.687	15.500	0,70%	0,27%	8.497	8.800	0,19%	0,03%
Maxhütte-Haidhof	11.787	13.600	0,81%	-0,17%	7.457	7.700	0,17%	-0,54%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie Spiegel für Bayern, Stand August 2021

Im Vergleich der 2014 unterstellten Prognosen zu den aktuell vorliegenden Prognosen zeigt sich eine insgesamt spürbar positivere Einschätzung der künftigen Entwicklung. Aufgrund der Altersverschiebungen in der Zukunft ist trotz Bevölkerungszunahmen nicht zwangsläufig mit einem wachsenden Erwerbspersonen-



potenzial zu rechnen. Trotzdem zeigt sich in Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof eine solche positive Tendenz. In Teublitz ist sie zwar negativ aber trotzdem deutlich besser als 2014 angenommen.

So können die Annahmen aus dem Jahr 2014, dass der zukünftig notwendige Arbeitnehmerzuwachs in Teublitz trotz leicht negativer Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung erreicht werden kann, bestätigt werden. Vor dem Hintergrund der im Vergleich zu 2014 aktuell verbesserten Entwicklungsrahmenbedingungen sind die damals befürchteten negativen Vorzeichen keineswegs eingetroffen. Vergleicht man die damaligen Prognosen mit dem heutigen Datenstand so ist die Bevölkerung in Teublitz um nahezu 1.000 Einwohner höher als damals prognostiziert (Prognose aus Gutachten 2014: 6.850 EW, 2023 7.820 EW). Das gleiche trifft auf das Erwerbspersonenpotenzial zu (Prognose aus Gutachten 2014: 4.090, 2023: 4.955). Die Entwicklung bis heute stellt sich demnach deutlich positiver dar als damals erwartet. Die optimistischen Annahmen zur weiteren Entwicklung aus dem Jahr 2014 haben sich somit mehr als bestätigt. Allerdings hat sie sich, aufgrund nicht vorhandener nutzbarer Gewerbeflächen auf den Gewerbeflächenbestand in Teublitz nicht ausgewirkt, der ist nahezu auf dem gleichen Niveau wie im Jahr 2014.

G.2.4.2 Flächenbedarf aus Ansiedlungsstau

Im Jahr 2014 wurde darüber hinaus auf einen „Ansiedlungsstau“, also einen Nachholbedarf aufgrund der nicht befriedigten Nachfrage hingewiesen. Dieser zeigt sich auch heute noch in den konkreten Gewerbeflächenanfragen in der Stadt Teublitz¹⁶. Damals wurde er entsprechend der Nachfrage auf zusätzliche 1 ha veranschlagt.

Derzeit liegen Anfragen aus der Region¹⁷ vor, die sich auf gerundete 17 ha summieren. Die Realisierbarkeit dieser meist unterhalb von 5.000 qm Grundstücksbedarf liegenden Anfragen ist schwierig einschätzen. Allerdings kann man von einem höheren Nachfragedruck ausgehen, als er 2014 dokumentiert wurde. Die drei größeren Anfragen (5 ha, 4 ha und 1,5 ha) zielen eher auf eine Ansiedlung im Gewerbegebiet an der Autobahn. Die übrigen kleineren Nachfragen (Summe rund 6,5 ha) können angesichts ihres Ursprungs aus dem Städtedreieck eher als endogen geprägt beschrieben werden. Dieser zusätzliche Bedarf, der sich aus einem Nachfragestau wegen fehlender Gewerbeflächen aus den letzten Jahren ergibt, wird mit zusätzlichen 2 ha angesetzt.¹⁸

Damit summiert sich der als endogen einzustufende Flächenbedarf für Teublitz auf insgesamt 8 ha Gewerbefläche.

G.2.5 Gewerbeflächenbedarf in Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof

Angesichts der engen wirtschaftlichen Verflechtungen im Städtedreieck, können die Entwicklungen in den Nachbarstädten nicht unberücksichtigt bleiben.

Eine Abfrage bei den Stadtverwaltungen von Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof hat ergeben, dass der verfügbare Gewerbeflächenbestand in beiden Städten gering ist. In Maxhütte-Haidhof stehen Grundstücke bis 2.000 qm und bis 5000 qm mit einer GE-Ausweisung zur Verfügung.

Nur vereinzelte Grundstücke von 2.000 qm bis 5.000 qm (eines) sowie von 5.000 qm bis 10.000 qm (eines) sind in Burglengenfeld verfügbar, wobei die Erschließung jeweils erst 2026 erfolgt.

Weitere nennenswerte Ausweisungen zusätzlicher Gewerbegebiete sind weder in Maxhütte-Haidhof noch in Burglengenfeld zu erwarten. Es handelt sich in Maxhütte-Haidhof um eine kleinere Gewerbegebietseinheit mit 5.00 qm mit GE-Ausweisung. In Burglengenfeld geht es um die Ausweisung von zweimal 5.000 qm als GEE-gebiet.

Diese Angaben zeigen, dass die Stadt Teublitz kaum von einer nennenswerten Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Gewerbeflächen in den Nachbargemeinden ausgehen kann. Beide Nachbarstädte gehen von einer

¹⁶ Vergl. Kapitel F.3 Dokumentierte Gewerbeflächenanfrage

¹⁷ Teublitz, Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof, Regensburg, Nittendorf, Nittenau

¹⁸ Es wird also unterstellt, dass sich rund ein Drittel der kleinen vorliegenden Flächenanfragen tatsächlich realisieren ließen.



mittleren Nachfrageentwicklung in der Zukunft aus. Diese bedeutet eine durchschnittliche Nachfrage von rund 10 substantiellen Anfragen pro Jahr. Gleichzeitig geben beide Städte an, dass sie in den letzten zehn Jahren Bewerber um Gewerbeflächen haben abweisen müssen.

Vor diesem Hintergrund ist die überschlägige Berechnung des künftigen endogenen Gewerbeflächenbedarfs in Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld wichtig, um die interkommunale Nachfragesituation im Städtedreieck einschätzen zu können.

Tabelle 11 **Zusätzliche gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Burglengenfeld nach Wirtschaftsbereichen bis zum Jahr 2036**

Wirtschaftsbereich	Trendfortschreibung	Strukturfekt Neuan-siedlung	Standortefekt Neuan-siedlung oder Wachstum	Verlage-rung	insgesamt
Berechnungserläuterungen	1	2	3=1-2	4	5=2+3+4
Produzierendes Gewerbe	70	22	48	52	123
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	0	0	0	0	0
Öffentliche und private Dienstleister	91	2	89	9	100
Unternehmensdienstleister	191	4	187	19	210
Insgesamt	352	29	324	81	433

Quelle: eigene Berechnungen

Tabelle 12 **Zusätzlicher Brutto-Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2036 durch Wachstum, Neuansiedlung und Verlagerungen nach Wirtschaftsgruppen in Burglengenfeld**

Wirtschaftsbereich	insgesamt	Flächenkennziffer qm/Beschäftigter	zusätzlicher Flächenbedarf in ha
Produzierendes Gewerbe	123	250	3,1
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	0	250	0,0
öffentliche und private Dienstleister	100	50	0,5
Unternehmensdienstleister	210	100	2,1
Insgesamt	433		5,7

Quelle: eigene Berechnungen

Tabelle 13 **Wieder nutzbare Gewerbefläche in Burglengenfeld bis 2036 nach Wirtschaftsbereichen**

Wirtschaftsbereich	Wiederverwer-tungsquote	zusätzliche Gewer-beflächen aus Ver-lagerungsbedarf in ha	wiederverwert-bare Fläche in ha	zusätzlicher Flä-chenbedarf netto in ha
Produzierendes Gewerbe	40%	1,3	0,4	2,7
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	60%	0,0	0,0	0,0
öffentliche und private Dienstleister	80%	0,0	0,1	0,4
Unternehmensdienstleister	80%	0,2	0,4	1,7
Insgesamt		1,5	0,9	4,8

Quelle: eigene Berechnungen

Für die Stadt Burglengenfeld ergibt sich trotz der deutlich höheren Zahl von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (2.491) ein geringerer Gewerbeflächenbedarf bis 2036. Dies ist insbesondere mit der spürbar



geringen Beschäftigtenzahl im Verarbeitenden Gewerbe (533) und der entsprechend höheren Zahl in den Dienstleistungsbranchen (1.958) zu begründen.

Der Gewerbeflächenbedarf in Burglengenfeld wird mit 4,8 ha bis zum Jahr 2036 veranschlagt.

Die Stadt Maxhütte-Haidhof hat insgesamt 3.477 Beschäftigte, von denen 591 im Verarbeitenden Gewerbe arbeiten. Der Dienstleistungssektor macht auch hier mit 2.271 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den Hauptteil der Beschäftigten aus.

Tabelle 14 Zusätzliche gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Maxhütte-Haidhof nach Wirtschaftsbereichen bis zum Jahr 2036

Wirtschaftsbereich	Trendfortschreibung	Strukturfekt Neuan-siedlung	Standortefekt Neuan-siedlung oder Wachstum	Verlage-rung	insgesamt
Berechnungserläuterungen	1	2	3=1-2	4	5=2+3+4
Produzierendes Gewerbe	78	25	53	58	136
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	66	10	56	24	91
Öffentliche und private Dienstleister	268	6	262	27	296
Unternehmensdienstleister	59	1	57	6	65
Insgesamt	471	42	429	115	587

Quelle: eigene Berechnungen

Tabelle 15 Zusätzlicher Brutto-Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2036 durch Wachstum, Neuansiedlung und Verlagerungen nach Wirtschaftsgruppen in Maxhütte-Haidhof

Wirtschaftsbereich	insgesamt	Flächenkennziffer qm/Beschäftigter	zusätzlicher Flächenbedarf in ha
Produzierendes Gewerbe	136	250	3,4
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	91	250	2,3
öffentliche und private Dienstleister	296	50	1,5
Unternehmensdienstleister	65	100	0,6
Insgesamt	587		7,8

Quelle: eigene Berechnungen

Tabelle 16 Wiedernutzbare Gewerbefläche in Maxhütte-Haidhof bis 2036 nach Wirtschaftsbereichen

Wirtschaftsbereich	Wiederverwertungsquote	zusätzliche Gewerbeflächen aus Verlagerungsbedarf in ha	wiederverwertbare Fläche in ha	zusätzlicher Flächenbedarf netto in ha
Produzierendes Gewerbe	40%	1,4	0,4	3,0
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	60%	0,6	0,5	1,8
öffentliche und private Dienstleister	80%	0,1	0,3	1,2
Unternehmensdienstleister	80%	0,1	0,1	0,5
Insgesamt		2,2	1,3	6,5

Quelle: eigene Berechnungen

Auch für Maxhütte-Haidhof ist eine Gewerbeflächenzuwachs von insgesamt 6,5 ha bis zum Jahr 2036 notwendig, um die aufkommende Nachfrage zu befriedigen.



So wird im Zeitraum bis zum Jahr 2036 im gesamten Städtedreieck eine Gewerbeflächennachfrage von rund 19,3 ha zu erwarten sein. Davon entfallen 8,0 ha auf Teublitz, 4,8 ha auf Burglengenfeld und weitere 6,5 ha auf Maxhütte-Haidhof. Der Bedarf aufgrund des Ansiedlungsstaus in den letzten Jahren ist auch für Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof zu berücksichtigen, wurde in diesem Rahmen allerdings nicht explizit ermittelt.

Auch in Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld ist ein Ansiedlungsstau anzunehmen, der allerdings genauer untersucht werden müsste.

G.3 Dokumentierte Gewerbeflächennachfrage in Teublitz

Die Stadt Teublitz hat die Gewerbeflächennachfrage in Form von Standortanfragen dokumentiert. Es handelt sich um Anfragen von Betrieben, die seit dem 10.3.2021 in der Stadtverwaltung dokumentiert wurden. Die letzte Anfrage, die berücksichtigt wurde, wurde am 25.6.2024 an die Stadt Teublitz gerichtet. Es handelte sich um insgesamt 69 Anfragen.

Tabelle 17 Allgemeine Qualität der Anfragen nach Gewerbestandorte in Teublitz 2021 bis 2024

Bezeichnung	Anfragen	Anteil
Allgemeine Informationsanfrage	28	41%
grundsätzliche Interessenbekundung ohne konkrete Planung	21	30%
konkretes Projekt zu Realisierung	20	29%
Gesamt	69	100%

Quelle: Datenbank Interessenten Gewerbegebiete der Stadt Teublitz

Von den 69 Anfragen waren rund 29% als konkrete Projektierungen einzustufen. Diese Einstufung erfolgte, wenn die Anfrage ausreichend detailliert beschrieben und genaue Vorstellungen zu Flächengröße geäußert wurden.

30% der Anfragen enthielten grundsätzliche Angaben zur geplanten Tätigkeit und ungefähr benötigte Flächengrößen, oft in Spannen angegeben.

Die größte Gruppe kann als allgemeine Anfrage eingestuft werden, in der zum Beispiel unzureichende oder keine Flächenangaben oder ungenügende Beschreibungen der geplanten Tätigkeit.

Es gab 28 Anfragen, die eine Gewerbefläche genannt haben. Spannen wurden gemittelt, so dass eine Summe der nachgefragten Fläche ermittelt werden konnte. Es handelt sich um eine summierte Nachfrage nach 87 ha Gewerbefläche. Die Summe aller Nachfragen mit Flächengaben übersteigt, ohne die Nachhaltigkeit der Anfrage zu beurteilen, ein Vielfaches der Angebotsmöglichkeiten in der Stadt Teublitz. Zur Beurteilung dieser Summe hilft eine Aufteilung nach Größenklassen.

Tabelle 18 Nachgefragte Gewerbeflächen in Teublitz nach Größenklassen

Wirtschaftsbereiche	bis 5.000 qm	5.000 bis 10.000qm	10.000 qm bis 50.000 qm	mehr als 50.000 qm
Verarbeitendes Gewerbe	10	1	0	3
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	3	0	6	2
Dienstleistungen	1	0	2	0
keine Angabe	0	0	0	0
Gesamt	14	1	8	5

Quelle: Datenbank Interessenten Gewerbegebiete der Stadt Teublitz

Die Zahl der Anfragen nach kleineren Gewerbeflächen unterhalb von 5.000 qm dominiert. Die Hälfte der 28 Anfragen fällt in diese Kategorie. Dabei entfallen die meisten auf das Verarbeitende Gewerbe (10) und der



Rest auf Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Die Nachfrage nach kleineren Grundstücken summiert sich auf rund 3,2 ha.

In der Klasse bis zu 10.000 qm, aber größer als 5.000 qm, findet sich nur ein Nachfrager aus dem Verarbeitenden Gewerbe. Die Größenordnung des nachgefragten Grundstücks lag bei 8.000 qm.

Größere Flächeneinheiten bis zu 50.000 qm werden von 8 Betrieben nachgefragt. Sie gehören zur Logistik und zu der Dienstleistungsbranche. Diese Größenklasse summiert sich auf 27,1 ha.

Sehr große Gewerbeflächen benötigen immerhin 5 der Unternehmen, die bei der Stadt Teublitz angefragt haben. Die Mehrheit gehört zum Verarbeitenden Gewerbe. Die übrigen zählen Sektor Handel, Gastgewerbe, Verkehr, wobei hier vor allem Logistikbetriebe zu erwarten sind. Die Summe der nachgefragten Flächen in dieser Klasse liegt bei 56 ha.

Eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbeflächen in Teublitz ist demnach dokumentiert. Wenn man nur die nach den beschriebenen Maßstäben als ernsthaft eingestufte Nachfrage addiert, summiert sich diese auf insgesamt 16 Betriebe und 22,9 ha. Weitere 4 Betriebe dieser Kategorie, die teilweise bereits einen Zuschlag im neuen Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost erhalten haben, gaben keine Fläche an.

Ein großer Teil der vorliegenden Anfragen bei der Stadt Teublitz sind durchaus aus ernsthaft einzustufen. Nach den hier verwendeten Kriterien summieren sich auf die wahrscheinlich konkreten Anfragen bereits 22,9 ha Gewerbegebietsnachfrage. Inwieweit diese abfragenden Betriebe eher ein einfaches Gewerbegebiet, nach dem Typus Am Burgweiher oder eher eine Fläche im neu geplanten Gewerbegebiet an der Autobahn benötigen ist ohne weitere Recherchen derzeit nicht zu klären. Hinweise könnte die konkret nachgefragte Flächengröße geben. Danach fragt ein Unternehmen mehr als 10.000 qm und ein weiteres mehr 50.000 qm an.

Tabelle 19 Herkunft der Interessenten

Herkunft der Interessenten	Anzahl abs.	Anzahl in %
Städtedreieck	22	32%
Wirtschaftsraum Regensburg	12	17%
national/international	35	51%
Gesamt	69	100%

Quelle: Datenbank Interessenten Gewerbegebiete der Stadt Teublitz

Rund ein Drittel der Interessenten für Gewerbeflächen in Teublitz haben ihren Sitz in einer der drei Gemeinden des Städtedreiecks. Weitere 17% der Anfrager stammen aus dem Wirtschaftsraum Regensburg und der größte Teil der Anfragen stammt von weiter her. Hier ist eindeutig die Standortqualität des geplanten Gewerbegebietes an der Autobahn maßgeblich für die große räumliche Distanz der Anfrager.

H Abschließende Bewertung und kommunale Gewerbeflächenstrategie

Die Stadt Teublitz verfügt über rund 36 ha Gewerbefläche in ausgewiesenen Gewerbegebieten. Die Alkis-Flächennutzungsstatistik aus dem Liegenschaftskataster, die sämtliche gewerblich genutzten Flächen, auch außerhalb der ausgewiesenen Gebiete misst, kommt auf 47 ha. Freie gewerblich nutzbaren Flächen sind Mangelware. Nur vereinzelte Grundstücke sind verfügbar. In den Mischgebieten hat die Flächenpotenzialanalyse ungenutzte Grundstücke in einer Summe von 6,5 ha ergeben. 2,8 ha davon liegen im Bereich „Am Wasserwerk“, der im FNP als künftige MI-Fläche ausgewiesen ist. Diese ist jedoch nicht kurzfristig verfügbar und auch abhängig von der mittlerweile verworfenen Planung der Umgehungsstraße. Die übrigen freien Flächen in MI-Gebieten verteilen sich auf eine Vielzahl von Grundstücken und sind in der Regel zu klein für eine übliche gewerbliche Nutzung. In MI-Gebieten ist darüber hinaus grundsätzlich ausschließlich nicht-störendes Gewerbe möglich, was die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten, zumindest für das Verarbeitende Gewerbe deutlich einschränkt.



Die einzige kurzfristig verfügbare Gewerbeansiedlungsmöglichkeit gab es im neu ausgewiesenen Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost. Die wenigen neuen Parzellen dort sind bereits vergeben, so dass die Stadt Teublitz wiederum faktisch keine gewerblichen Flächenreserven besitzt.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich seit 2014 für Teublitz verbessert. Nicht nur die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort ist deutlicher gestiegen, als die Prognose aus dem Gutachten von 2014 erwarten ließ. Auch die Bevölkerungsprognose bis 2039 hat sich ins Positive verkehrt. Kleinere Rückgänge im Rahmen der Pandemiewirkungen und der aktuellen Wachstumsschwäche der deutschen Wirtschaft sind in den letzten Jahren zu beobachten. Auf lange Sicht bis 2036 ergibt sich eine Wachstumschance von jährlich 2,4% für die Beschäftigten in Teublitz. Alleine deshalb sind zusätzliche Gewerbeflächen in Teublitz vonnöten.

Die Prüfung der potenziellen Alternativflächen im Stadtgebiet hat eine, durch die Aufgabe der geplanten Umgehungsstraße, nur noch eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Teublitzer Tongrube, nach Einstellung der Abbautätigkeit und Verfüllung, ab dem Jahr 2040 ergeben. Das im Vorgänger-FNP ausgewiesene Gewerbegebiet an der SAD1, nördlich des Eselsweiher im Samsbacher Forst wurde in den neuen FNP nicht mehr aufgenommen, weil es insbesondere aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht realisierbar war. Als Ersatz für diese aufgegeben Fläche ist zum Teil das neu ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiet an der BAB93 vorgesehen.

Die Gewerbeflächenbedarfsberechnung hat für die Stadt Teublitz einen gewerblichen Flächenbedarf aus endogenen Quellen von insgesamt 8 ha, einschließlich des Nachfragestau-effektes, ergeben. Zur Deckung dieses Bedarfes, der voraussichtlich zum größten Teil in einem einfachen Gewerbegebiet befriedigt werden muss, stehen derzeit keine bzw. nur unzureichende Flächenreserven im Stadtgebiet zur Verfügung.

Innerhalb des Städtedreiecks in den beiden Städten Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof sind die Flächenreserven so gering, dass sie ihre eigene Nachfrage nicht befriedigen können. Im gesamten Städtedreieck ist ein Gewerbeflächenbedarf von rund 19,3 ha bis zum Jahr 2036 zu erwarten. Der aktuell in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan in Maxhütte-Haidhof wird nach jetzigem Stand nur zusätzliche 6,4 ha in zwei kleineren Gewerbegebieten ausweisen. Gleichzeitig werden gewerblich nutzbare Reserveflächen in einer Größenordnung von 26,2 ha zurückgenommen.¹⁹

Vor diesem Hintergrund sind die im Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz ausgewiesenen beiden größeren Gewerbegebiete an der Autobahnanschlussstelle Teublitz sowie im Gewerbe- /Industriegebiet Süd (westliche Läpple) dringend erforderlich, um die kommende Nachfrage aus Teublitz, aber auch aus dem Städtedreieck zu befriedigen. Der Verzicht auf die Realisierung der Umgehungsstraße stellt eine Nutzung des Gewerbegebietes Läpple-West in Frage.

Mit den beiden unterschiedlichen Qualitäten, ein einfaches Gewerbegebiet, siedlungsnah, in Teublitz Süd (Läpple-West) und dem höherwertigen Gewerbegebiet mit hervorragender regionaler Verkehrsanbindung an der BAB93, könnte künftig in der Stadt Teublitz aus kommunaler Sicht ein Flächenangebot für unterschiedliche Nachfragetypen zur Verfügung stehen, das den errechneten Gewerbeflächenbedarf für die Stadt selbst bis 2036 befriedigen kann. Für das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet westlich von Läpple sind die Realisierungschancen durch den Verzicht auf die geplante Umgehungsstraße erheblich gesunken. Ein Verkehrsentwicklungskonzept für die Stadt Teublitz oder besser noch für das Städtedreieck insgesamt, wird eine verträgliche Verkehrserschließung für diesen wichtigen Gewerbestandort erarbeiten müssen. Unter den aktuellen Verkehrserschließungsbedingungen ist die volle Erschließung dieses Gewerbegebietes nicht zu empfehlen.

Darüber hinaus kann die überörtliche, exogene Nachfrage, die in der Datenbank mit interessierten Betrieben der Stadtverwaltung Teublitz dokumentiert ist im Gewerbegebiet an der Autobahn befriedigt werden.

¹⁹ Quelle: Stadt Maxhütte-Haidhof, Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Themenkarte Entwicklungsflächen, Stand 8.2.2024



Die Realisierung des **Gewerbegebietes an der Autobahn BAB93** mit der besonderen Standortqualität für den speziellen Nachfragetyp an Unternehmen, die entweder auf den Autobahnanschluss oder die Wohngebietsferne zwingend angewiesen sind, ist wichtig für eine notwendige Alternative der Gewerbeentwicklung für die Stadt Teublitz. Sie ist umso wichtiger als die neuen Flächen zeitnah auch für den endogenen Bedarf aus Teublitz genutzt werden müssen. Siedlungsnahen Alternativen stehen auf absehbare nicht zur Verfügung.

Die dringend notwendige Schaffung eines siedlungsnahen Angebotes, das Gewerbebetriebe mit örtlichem Absatz und ortsnaher Bezugsbindung nutzen können, ist kurzfristig nicht möglich. Das im Flächennutzungsplan vorgesehene **Gewerbe-/Industriegebiet Süd (Standort Am Hundsruck)** kann aufgrund des Verzichts auf die geplante Umgehungsstraße nicht zeitnah entwickelt werden.

Angesichts der erwarteten Gewerbeflächennachfrage von insgesamt 19,3 ha in den Städten Teublitz, Burglenfeld und Maxhütte-Haidhof wäre die Erarbeitung eines interkommunalen Gewerbeentwicklungskonzeptes für das Städtedreieck eine sinnvolle Investition in die Zukunft.



I Anhang

I.1 Steckbriefe MI-Gebiete

Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI Premberg



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

Bezeichnung	MI Premberg
Größe in qm	20.870
Anzahl Parzellen qm	16
Mittlere Parzellengröße in qm	1.300
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzen Parzellen	5
Anteil der wohngenutzen Parzellen in %	31%
Freie Flächen in qm	0
Freie Parzellen (Zahl)	0
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	keine
Bewertung der Flächenpotenziale	Keine Flächenpotenziale, ist nach Westen, Süden und Osten von Wohnnutzung begrenzt. Nach Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzung an.
Besonderheiten	Umfasst den Kern einschließlich Kirche des Ortes, ansonsten landwirtschaftlich geprägt.

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI Oberhof



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

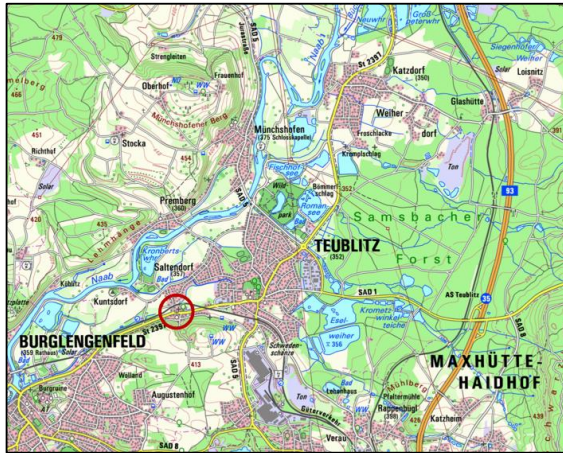
Bezeichnung	MI Oberhof
Größe in qm	39.650
Anzahl Parzellen qm	14
Mittlere Parzellengröße in qm	2.800
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	6
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	42%
Freie Flächen in qm	0
Freie Parzellen (Zahl)	0
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	
Bewertung der Flächenpotenziale	Keine innerhalb der Siedlungsstruktur, umgeben von landwirtschaftlich genutzter Fläche.
Besonderheiten	Dörfliche Struktur mit Wohnen und LAdnwirtschaft, KFZ-Gewerbe.

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI Saltendorf



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

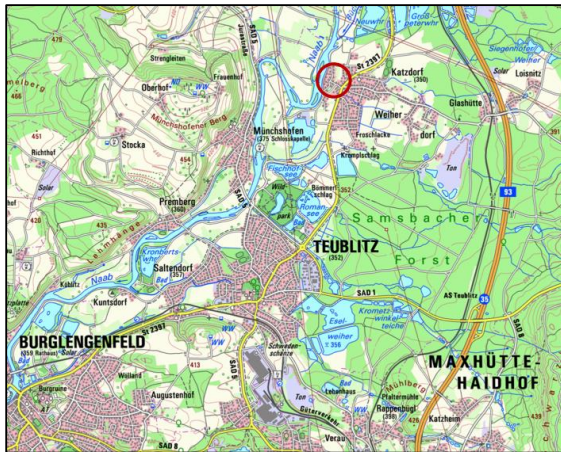
Bezeichnung	MI Saltendorf
Größe in qm	38.720
Anzahl Parzellen qm	38
Mittlere Parzellengröße in qm	1.000
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	20
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	52%
Freie Flächen in qm	1.600
Freie Parzellen (Zahl)	2
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	800
Bewertung der Flächenpotenziale	Innerhalb der MI-Abgrenzung liegen zwei ungenutzte Parzellen mit 630 qm und 970 qm. Ausweitung in die Nachbarschaft aufgrund der umgebenden Wohnnutzung nicht möglich
Besonderheiten	Lage am Eingang des Stadtkernes Teublitz. Südlicher Teil weist dörfliche Kernstruktur auf. Nördlicher Teil eher gewerblich genutzt

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)

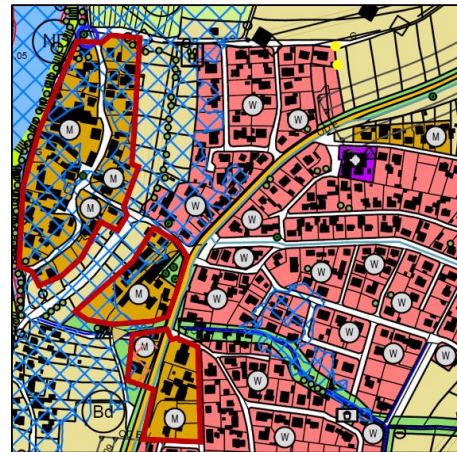


Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI Katzdorf



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

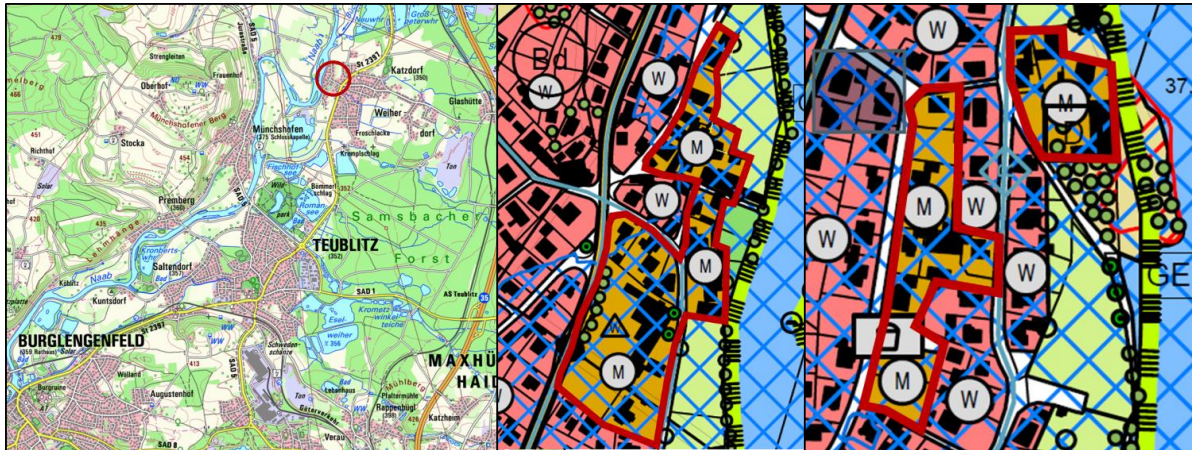
Bezeichnung	MI Katzdorf
Größe in qm	68.440
Anzahl Parzellen qm	52
Mittlere Parzellengröße in qm	1.300
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	37
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	71%
Freie Flächen in qm	4.600
Freie Parzellen (Zahl)	4
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	1.150
Bewertung der Flächenpotenziale	4 ungenutzte Grundstücke zwischen 390qm und 1.530 qm. Erweiterung in benachbarte Gebiete aufgrund von Wohnnutzung bzw. topographischen ausgeschlossen. Überschwemmungsgebiet.
Besonderheiten	Lage im zweitgrößten Siedlungsschwerpunkt der Stadt Teublitz. Wohnnutzung dominiert, durchsetzt mit wenigen Landwirtschaftlichen Betrieben. Fremdenverkehr spielt eine Rolle.

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI-Münchshofen



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte

FNP Stadt Teublitz

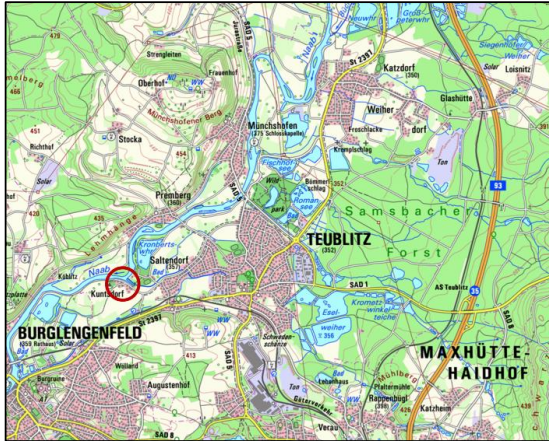
Bezeichnung	MI-Münchshofen
Größe in qm	34.190
Anzahl Parzellen qm	27
Mittlere Parzellengröße in qm	1.300
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	11
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	41%
Freie Flächen in qm	2.770
Freie Parzellen (Zahl)	3
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	923
Bewertung der Flächenpotenziale	Die drei leerstehenden Grundstücke sind für eine gewerbliche Nutzung nur begrenzt geeignet. Die Lage zwischen Naab und Wohngebieten verhindert Erweiterungen. Überschwemmungsgebiet.
Besonderheiten	Langezogenes Gebiet in Nord Süd-Richtung am westlichen Naabufer. Münchshofen ist ein wichtiger Wohnstandort im Stadtgebiet.

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI Kunstdorf



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

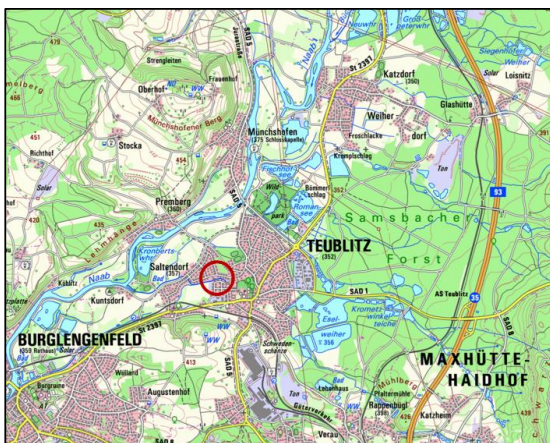
Bezeichnung	MI Kunstdorf
Größe in qm	18.920
Anzahl Parzellen qm	11
Mittlere Parzellengröße in qm	1.700
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzen Parzellen	6
Anteil der wohngenutzen Parzellen in %	55%
Freie Flächen in qm	0
Freie Parzellen (Zahl)	0
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	
Bewertung der Flächenpotenziale	Flächenpotenziale sind keine vorhanden. Begrenzt durch die Naab im Norden und dem Campingplatz im Westen und landwirtschaftliche Nutzungen sind Erweiterungen in die Umgebung ausgeschlossen. Überschwemmungsgebiet.
Besonderheiten	Direkte Lage an der Naab macht die Lage interessant für Fremdenverkehr. Der Campingplatz ist Beleg dafür.

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI Parkstraße



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

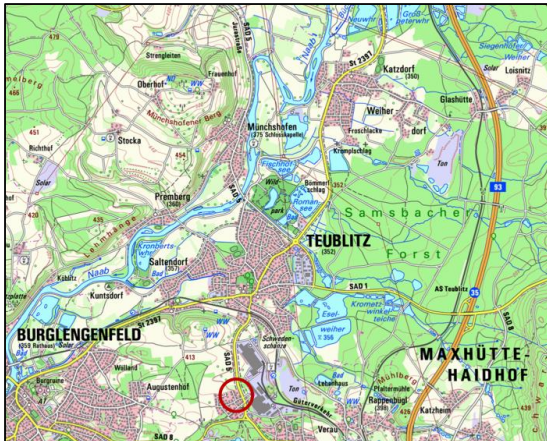
Bezeichnung	MI Parkstraße
Größe in qm	7.390
Anzahl Parzellen qm	4
Mittlere Parzellengröße in qm	1.800
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	2
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	50
Freie Flächen in qm	2.180
Freie Parzellen (Zahl)	1
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	2.180
Bewertung der Flächenpotenziale	Das nicht genutzte Grundstück ist mit 2.180 qm geeignet für ausgewählte Gewerbenutzungen. Größere Erweiterungen sind aufgrund der dichten Besiedlung nicht möglich. Störendes Gewerbe ist aufgrund der umgebenden Wohnbebauung ohnehin ausgeschlossen.
Besonderheiten	keine

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI Hugo-Geiger-Siedlung



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

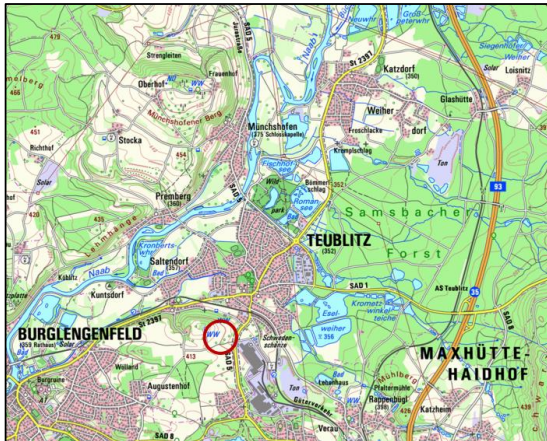
Bezeichnung	MI Hugo-Geiger-Siedlung
Größe in qm	22.480
Anzahl Parzellen qm	20
Mittlere Parzellengröße in qm	1.100
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	16
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	80
Freie Flächen in qm	4.700
Freie Parzellen (Zahl)	3
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	1.567
Bewertung der Flächenpotenziale	Es handelt sich um 3 ungenutzte bzw. minder-genutzte Parzellen, die zwischen 750 qm und 2.460 qm Größe aufweisen. Eine räumliche Erweiterung ist aufgrund der umgebenden Wohnnutzung und der nördlich angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht möglich.
Besonderheiten	Angrenzend an das neu ausgewiesene Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost sind Synergieeffekte denkbar.

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI-Am Wasserwerk



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

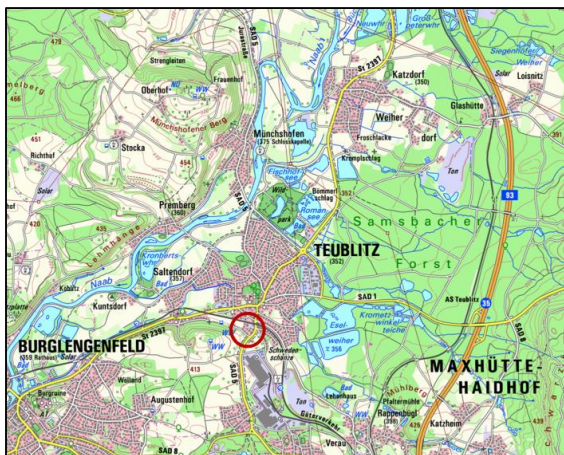
Bezeichnung	MI-Am Wasserwerk
Größe in qm	28.270
Anzahl Parzellen qm	1
Mittlere Parzellengröße in qm	28300
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzen Parzellen	0
Anteil der wohngenutzen Parzellen in %	0
Freie Flächen in qm	28.270
Freie Parzellen (Zahl)	1
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	28.270
Bewertung der Flächenpotenziale	Es handelt sich um die Erweiterung des Siedlungsgebietes (im FNP die Erweiterungsfläche H-c) mit verdichtetem Wohnen. Das mit MI gekennzeichnete Gebiet ist als Urbanes Gebiet vorgesehen und für eine gewerbliche Nutzung mit größeren Flächeneinheiten und Umfeldbelastung eher ungeeignet.
Besonderheiten	keine

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)

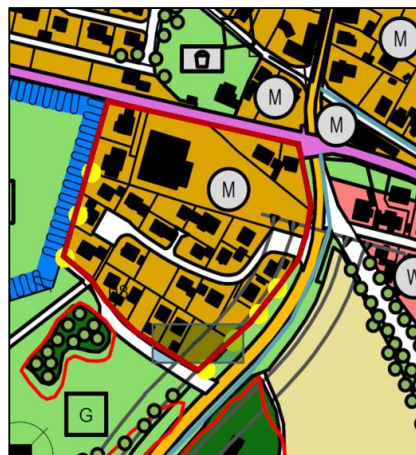


Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI-Am Schafgraben



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

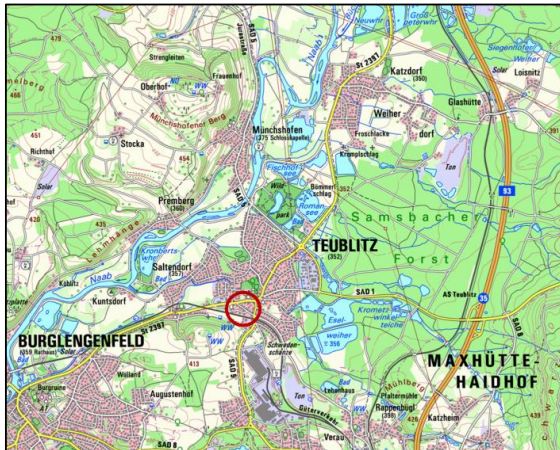
Bezeichnung	MI-Am Schafgraben
Größe in qm	22.240
Anzahl Parzellen qm	28
Mittlere Parzellengröße in qm	800
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	24
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	86%
Freie Flächen in qm	1.050
Freie Parzellen (Zahl)	2
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	525
Bewertung der Flächenpotenziale	Die beiden Grundstücke mit jeweils etwas mehr als 500 qm eignen sich für eine Wohnnutzung. Insofern sind nennenswerte gewerbliche Entwicklungen nicht zu erwarten.
Besonderheiten	Mit dem Netto-Discounter befindet sich hier ein großflächiger Nahversorger mit größerer Reichweite.

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI-Ortskern 1



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

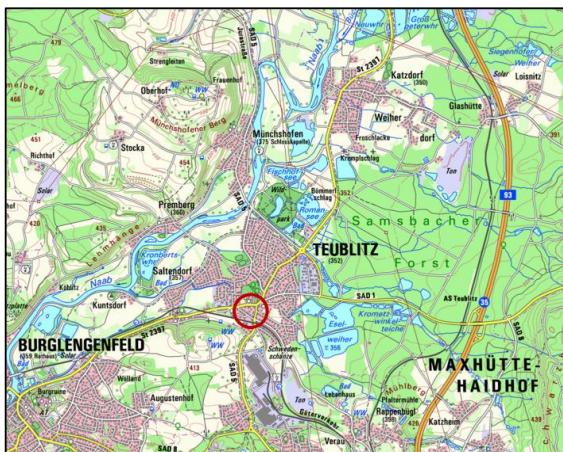
Bezeichnung	MI-Ortskern 1
Größe in qm	28.170
Anzahl Parzellen qm	28
Mittlere Parzellengröße in qm	1.000
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	18
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	64%
Freie Flächen in qm	5.010
Freie Parzellen (Zahl)	6
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	835
Bewertung der Flächenpotenziale	5 der 6 ungenutzten Grundstücke sind nicht größer als jeweils 700 qm und für Wohnzwecke oder Geschäftshäuser geeignet. Die Freifläche an der Regensburgerstraße misst rund 1.700 qm und ist wegen der verkehrsgünstigen Lage für eine frequenzorientierte Handels-, Dienstleistungs- oder Gewerbenutzung geeignet.
Besonderheiten	Zentrale Lage mit Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich und dem Einzelhandelschwerpunkt gegenüber.

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI-Ortskern 2



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

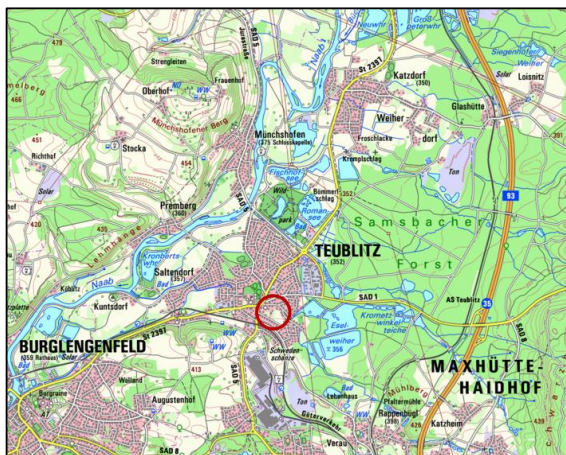
Bezeichnung	MI-Ortskern 2
Größe in qm	26.450
Anzahl Parzellen qm	35
Mittlere Parzellengröße in qm	800
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	22
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	63%
Freie Flächen in qm	3.850
Freie Parzellen (Zahl)	2
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	1.925
Bewertung der Flächenpotenziale	Die größere ungenutzte Parzelle an der Regensburger Straße ist rund 3.500 qm groß und ist prädestiniert für höherwertige frequenzorientierte Nutzungen, möglichst kombiniert mit Wohnnutzungen.
Besonderheiten	Zentrale Lage im Zentrum von Teublitz.

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)

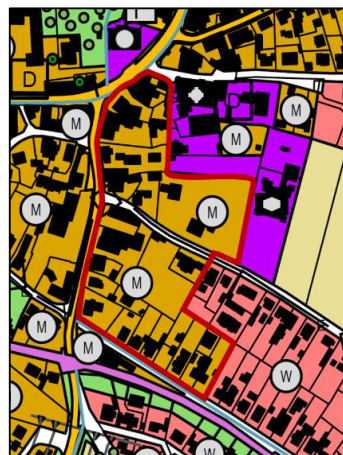


Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI-Ortskern 3



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

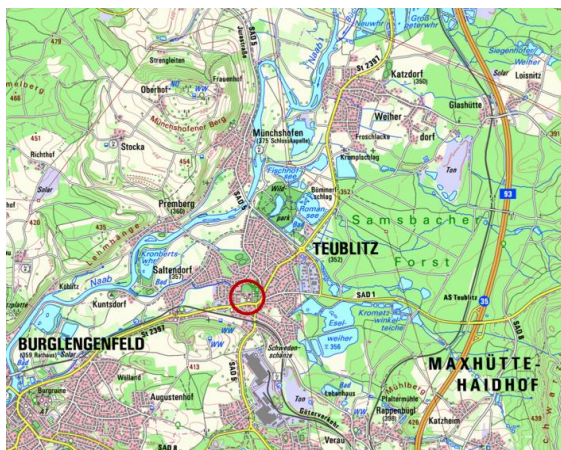
Bezeichnung	MI-Ortskern 3
Größe in qm	28.335
Anzahl Parzellen qm	33
Mittlere Parzellengröße in qm	900
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	22
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	67%
Freie Flächen in qm	430
Freie Parzellen (Zahl)	1
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	430
Bewertung der Flächenpotenziale	Ein kleines Grundstück ist ungenutzt. Die Flächenpotenziale sind gering
Besonderheiten	Zentrale Lage

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)

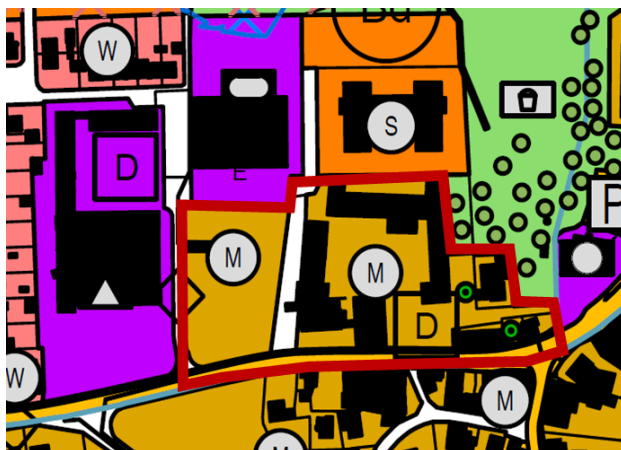


Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI-Ortskern 4



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

Bezeichnung	MI-Ortskern 4
Größe in qm	23.460
Anzahl Parzellen qm	9
Mittlere Parzellengröße in qm	2.600
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzen Parzellen	1
Anteil der wohngenutzen Parzellen in %	11%
Freie Flächen in qm	0
Freie Parzellen (Zahl)	0
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	
Bewertung der Flächenpotenziale	Flächenpotenziale sind nicht vorhanden. Die Grünfläche an der westlichen Seite des Schlosses ist zwar knapp 5.000 qm groß, ist aber Bestandteil des Schlossgartens und deshalb nicht gewerblich nutzbar.
Besonderheiten	Zentrale Lage mit Schloss Teublitz

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI-Ortskern 5



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte

FNP Stadt Teublitz

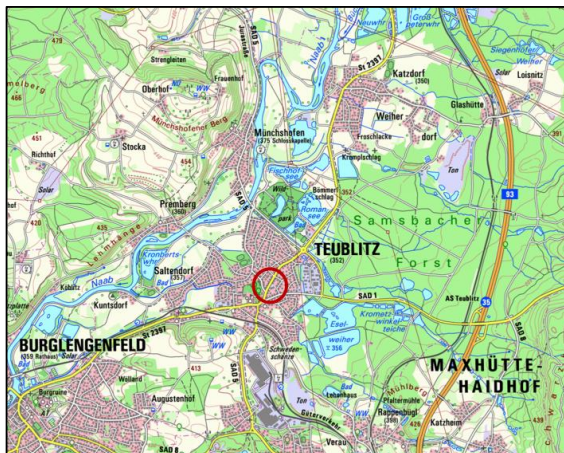
Bezeichnung	MI-Ortskern 5
Größe in qm	22.490
Anzahl Parzellen qm	34
Mittlere Parzellengröße in qm	700
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzen Parzellen	30
Anteil der wohngenutzen Parzellen in %	88%
Freie Flächen in qm	0
Freie Parzellen (Zahl)	0
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	
Bewertung der Flächenpotenziale	Keine Flächenpotenziale gewerblich nutzbar. Kleinere gewerbliche Nutzungen (Handel, Gastronomie, Dienstleistungen) innerhalb von Wohn- und Geschäftshäusern sinnvoll.
Besonderheiten	Zentrale Lage in der Innenstadt von Teublitz

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI-Ortskern 6



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

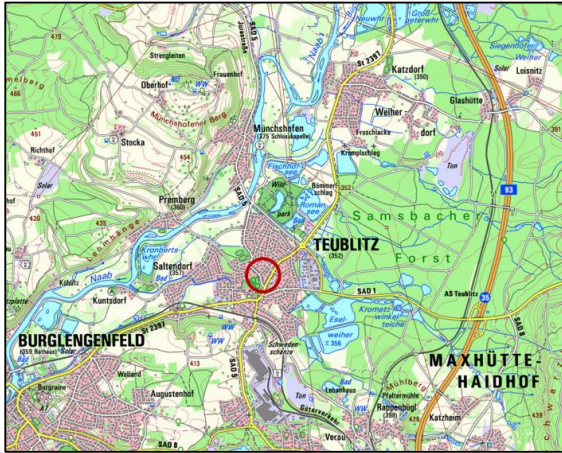
Bezeichnung	MI-Ortskern 6
Größe in qm	31.100
Anzahl Parzellen qm	38
Mittlere Parzellengröße in qm	800
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	30
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	79%
Freie Flächen in qm	2.230
Freie Parzellen (Zahl)	1
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	2.230
Bewertung der Flächenpotenziale	Keine Flächenpotenziale, für die mindergenutzte Parzelle Blumenstraße 1a wäre eine potenzielle zentrumsorientierte Nutzung zu Prüfen
Besonderheiten	Mit Nahkauf befindet sich hier der zentrale Nahversorger der Stadt Teublitz.

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI-Ortskern 7



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

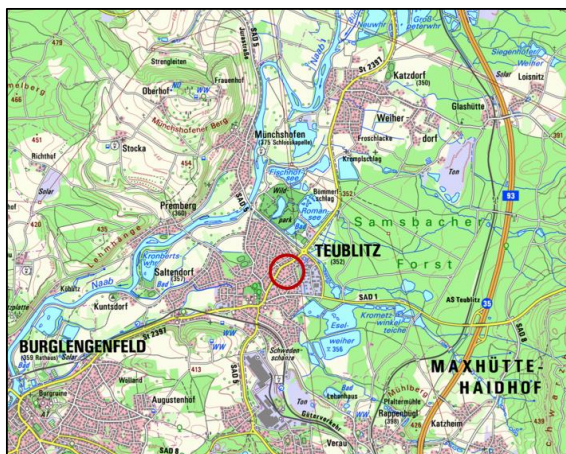
Bezeichnung	MI-Ortskern 7
Größe in qm	11.920
Anzahl Parzellen qm	15
Mittlere Parzellengröße in qm	800
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzen Parzellen	13
Anteil der wohngenutzen Parzellen in %	87%
Freie Flächen in qm	0
Freie Parzellen (Zahl)	0
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	
Bewertung der Flächenpotenziale	Keine Flächenpotenziale vorhanden
Besonderheiten	Zentrale Lage an der Regensburger Straße.

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI-Ortskern 8



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

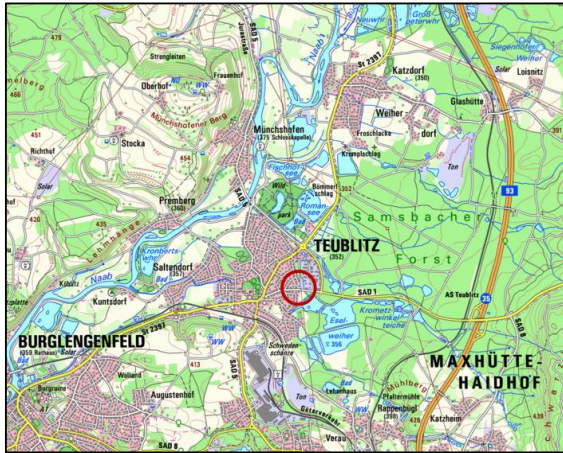
Bezeichnung	MI-Ortskern 8
Größe in qm	18.420
Anzahl Parzellen qm	25
Mittlere Parzellengröße in qm	700
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	21
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	84%
Freie Flächen in qm	0
Freie Parzellen (Zahl)	0
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	
Bewertung der Flächenpotenziale	Keine Flächenpotenziale
Besonderheiten	Zentrenrandlage

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI-Anschl-Burgweiher



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

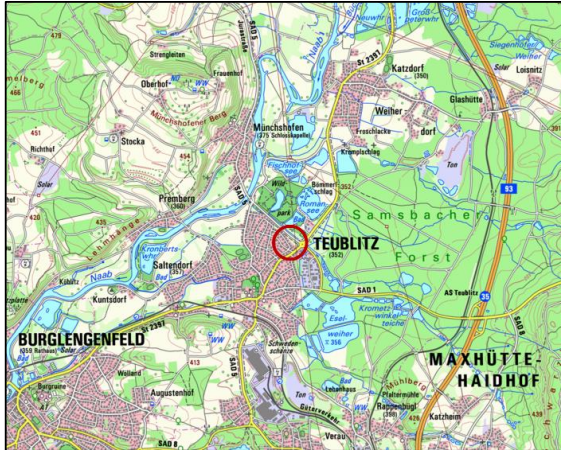
Bezeichnung	MI-Anschl-Burgweiher
Größe in qm	9.890
Anzahl Parzellen qm	2
Mittlere Parzellengröße in qm	4.900
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	0
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	0
Freie Flächen in qm	4.490
Freie Parzellen (Zahl)	1
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	4.490
Bewertung der Flächenpotenziale	Mindergenutzte Fläche von rund 4.500 qm sind gut gewerblich nutzen. Die unmittelbar angrenzende Fläche könnte eventuell als GE-Fläche genutzt werden.
Besonderheiten	Synergien zum GE-Burgweiher aufbauen

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)

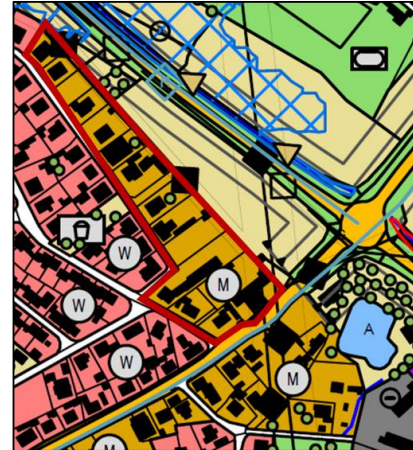


Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI-Ortskern 9



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

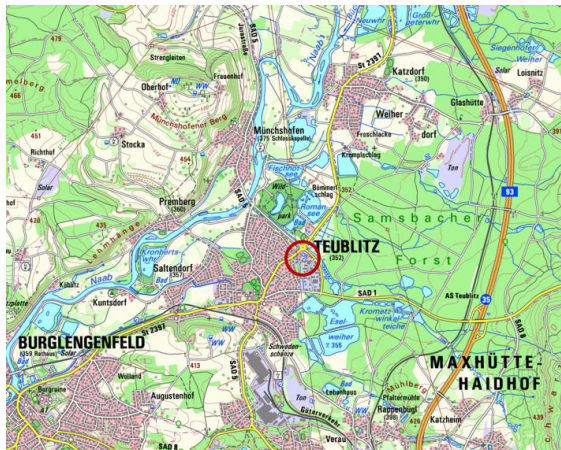
Bezeichnung	MI-Ortskern 9
Größe in qm	27.770
Anzahl Parzellen qm	27
Mittlere Parzellengröße in qm	1.000
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	21
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	77%
Freie Flächen in qm	1.680
Freie Parzellen (Zahl)	2
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	840
Bewertung der Flächenpotenziale	Die beiden Freiflächen sind zu klein für größere Gewerbenutzung. Ausweitung des Gebietes nicht möglich.
Besonderheiten	Siedlungsrandlage

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



Analyse der ausgewiesenen Mischgebiete (FNP)

MI-Ortskern 10



Kartengrundlage: Bayern Atlas-Topographische Karte



FNP Stadt Teublitz

Bezeichnung	MI-Ortskern 10
Größe in qm	11.950
Anzahl Parzellen qm	11
Mittlere Parzellengröße in qm	1.100
Gebietskategorie	MI-Gebiet
Anzahl der wohngenutzten Parzellen	7
Anteil der wohngenutzten Parzellen in %	64%
Freie Flächen in qm	2.160
Freie Parzellen (Zahl)	3
Freie Parzellen (mittlere Größe in qm)	720
Bewertung der Flächenpotenziale	Die drei Freiflächen sind zu klein für größere Gewerbenutzung. Ausweitung des Gebietes nicht möglich.
Besonderheiten	Siedlungsrandlage

Quelle: eigene Darstellung und Analysen (FNP)



J Quellen

Folgende Datenquellen wurden im Rahmen dieser Studie verwendet:

- Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, diverse Ausgaben, August 2021
- Bayerisches Landesamt für Statistik, Diverse statistische Daten (Gebiet, Bevölkerung, Erwerbstätigkeit, Wirtschaft etc.) verschiedene Jahrgänge
- Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas, Datenstand Juni 2023
- Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den Gemeinden am Arbeitsort und am Wohnort, Juni 2013 bis Juni 2023
- LEP Bayern Stand 1.6.2023
- Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6), Stand 1.9.2024
- Stadt Teublitz, Bebauungsplan Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost
- Stadt Teublitz, Bebauungsplan (Entwurf) Industrie- und Gewerbegebiet Autobahnanschlussstelle Teublitz
- Stadt Teublitz, Flächennutzungsplan, Genehmigungsfassung vom 23.1.2020
- Stadt Teublitz, Neuaufstellung Landschaftsplan
- iq-Projektgesellschaft, Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung Stadt Teublitz, August 2014
- Stadt Teublitz, Datenbank Interessenten Gewerbegebiet A93 mit Auflistung kurzfristigen Bewerberrücklauf
- Stadt Teublitz, Liste Interessenten Süd-Ost Stadtrat
- Stadt Teublitz, Standortvorschläge Freie Wähler und Bürger
- VGH-Urteil des 15. Senats vom 5. Oktober 2021 (15 N 21-1470)
- Diverse Gewerbeflächenbedarfsprognosen (Bielefeld, Remscheid, Landsberg a. Lech, Neumarkt i.d.Opf., Bamberg, Nürnberg, Ingolstadt etc.)
- ISB-Stadtbauwesen, Verkehr RWTH Aachen, Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsgebieten (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Oktober 2012
- Bauer M., Bonny H. W., Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIF-PRO, Dortmund 1987
- Bonny H.W., Zur Flächenkennziffern. Zur Genese und Nutzung der Flächenkennziffern in der Gewerbeplanung, In: Raumplanung 73, 1996, S. 92-98
- Eigene Erhebung, September 2024



Die Ausarbeitung sowie die Entwurfsvorlagen fallen unter §2, Abs.2 sowie §31, Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig.

Sämtliche Rechte, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH

Am Weichselgarten 26

91058 Erlangen

Oktober 2024

Norbert Uingen
Geschäftsführer