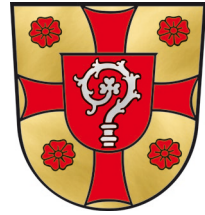


Gemeinde Adelschlag
Bahnhofstraße 7
85111 Adelschlag



Gemeinde Adelschlag
Landkreis Eichstätt
Mitglied der VG Nassenfels

Bedarfsanalyse

für die Gemeinde Adelschlag

Stand: 01.12.2021

Verfasser:
Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906-70 91 928

Inhalt:

1. Bedarfsanalyse	3
2. Bevölkerungsentwicklung	3
2.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung	3
2.2. Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	4
2.3. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung	5
3. Haushaltsstrukturveränderung.....	6
4. Zusammenfassung.....	6
5. Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellung	6
6. Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale	7
7. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Adelschlag.....	8
8. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Möckenlohe	8
9. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Pietenfeld	9
10. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Ochsenfeld.....	9

1. Bedarfsanalyse

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumannsprüche sowie abnehmende Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen)
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf)
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit)

die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotentiale für eine Innenentwicklung

2. Bevölkerungsentwicklung

2.1. Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik Fürth geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Demographisches Profil für den Landkreis Eichstätt (Stand Dezember 2020, S. 4) von einer Bevölkerungszunahme von 2,5 - 7,5 % aus. Demnach wird die Bevölkerung im Landkreis von 132.881 (2019) auf 141.700 (2039) Menschen, um 6,7%, zunehmen (Stand Dezember 2020, S. 8).

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Adelschlag in den Jahren 2010 bis 2019 zeigt ein stetiges Bevölkerungswachstum.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2010	2 784	18	0,7
2011	2 788	4	0,1
2012	2 840	52	1,9
2013	2 894	54	1,9
2014	2 957	63	2,2
2015	2 948	- 9	- 0,3
2016	3 000	52	1,8
2017	3 001	1	0,0
2018	3 006	5	0,2
2019	3 020	14	0,5

Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik Fürth, Statistik kommunal 2020, Stand Juni 2021 (S. 6)

Nimmt man die Einwohnerzahlen der Gemeinde Adelschlag des Jahres 2020 (Stand 31.12.) und die aktuelle Einwohnerzahl vom 31.10.2021 dazu ist auch hier das weitere Wachstum der Gemeinde ersichtlich:

Jahr	Einwohner gesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2020	3.042	22	0,7
2021	3.058	16	0,5

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung bis heute (Ergänzung zu Abb. 1; Quelle der Zahlen: VG Nassenfels, Einwohnermeldeamt)

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Adelschlag, Möckenlohe, Ochsenfeld und Pietenfeld der Jahre 2010 bis 2021 lässt sich analog der oben gezeigten Statistik wie folgt darstellen:

Ortsteile	31.12. 2010	31.12. 2011	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.10. 2021
Adelschlag	636	642	657	657	687	660	676	657	667	677	681	678
Möckenlohe	610	605	621	628	632	636	633	649	656	658	646	672
Ochsenfeld	699	701	710	713	723	717	729	744	749	739	744	731
Pietenfeld	852	850	873	911	934	951	981	973	958	970	971	977
Gesamt	2797	2798	2861	2909	2976	2964	3019	3023	3030	3044	3042	3058

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile (Quelle: VG Nassenfels, Einwohnermeldeamt)

Auch hier zeigt sich, dass in allen Ortsteilen von 2010 bis zum Jahr 2021 ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist.

2.2. Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*
2019	3 020
2020	3 020
2021	3 050
2022	3 080
2023	3 100
2024	3 130
2025	3 150
2026	3 170
2027	3 190
2028	3 210
2029	3 230
2030	3 250
2031	3 270
2032	3 290
2033	3 300

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand August 2021, S. 5) ist für die Gemeinde Adelschlag ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Demnach wird in der Gemeinde Adelschlag im Jahr 2033 die Einwohnerzahl 3.300 Personen betragen. Dies bedeutet im Vergleich zum Jahr 2019 einen Bevölkerungszuwachs um 9,27 %.

Abbildung 2: Bevölkerungsvorausberechnung Gemeinde Adelschlag (Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Waltenhausen, Berechnungen bis 2033, August 2021, S. 5)

2.3. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung

Die bestehende Siedlungsdichte (EW/ha) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft vergrößern. Dies lässt sich damit begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 750 bis 800 m² umfassen, in den Folgejahren bzw. in den neuen Baugebieten auf 600 bis 650 m² verkleinern werden.

Zur Analyse der bestehenden Siedlungsdichte werden die letzten Bebauungspläne (bzw. Bebauungsplanänderungen) und ihre aktuelle Bebauung herangezogen.

	Nr. 2	Nr. 6	Nr. 20	Nr. 23	Nr. 29	Summen
Fläche (ha)	5,2	2,1	2,7	1,6	2,1	13,7
akt. Gebäude	33	22	29	17	15	116

Nimmt man an, dass sich in jedem Gebäude 1,25 Wohneinheiten (WE) befinden ergeben sich für diese Fläche 145 WE. Nimmt man weiter eine Belegungsdicht von aktuell 2,434 EW/WE an (*siehe Kap. 3*), so wohnen in dem Gebiet durchschnittlich 353 EW. Damit ergibt sich aktuell im Siedlungsgebiet von Adelschlag eine Siedlungsdichte von 26 EW/ha (353 EW / 13,7 ha). Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums kann von einem leichten Anstieg der Siedlungsdichte auf 30 EW/ha ausgegangen werden.

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung im Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth (Stand August 2021) findet in der Gemeinde Adelschlag ein Zuwachs bis zum Jahr 2033 von 280 EW auf gesamt 3.300 EW statt.

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	3 020
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	3 170
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	3 300

Abbildung 3: Bevölkerungsveränderung der Gemeinde Adelschlag (Demographie-Spiegel für Bayern; Berechnungen für die Gemeinde Adelschlag bis 2033; S.8)

Daraus ergibt sich im 14-Jahres-Planungszeitraum (2019 – 2033) und bei einer künftigen Siedlungsdichte von 30 EW/ha ein Bedarf von rund **9,3 ha** Baufläche (280 EW / 30 EW/ha).

3. Haushaltsstrukturveränderung

Innerhalb des Planungszeitraumes wird ebenfalls mit einer Verringerung der Belegungsdichte zu rechnen sein. Die letzten Jahre zeigen, dass man mit einer durchschnittlichen Verringerung der EW/WE um 0,026 EW/Jahr rechnen kann.

Überträgt man diese Reduzierung auf den Planungszeitraum von 14 Jahren zur Beurteilung der zukünftigen Belegungsdichte, so wird sich diese bis zum Jahr 2033 weiter auf 2,070 EW/WE reduzieren.

Jahr	EW	WE	EW/WE	Veränderung
2016	3.000	1.182	2,538	
2017	3.001	1.201	2,499	- 0,039
2018	3.006	1.225	2,454	- 0,045
2019	3.020	1.241	2,434	- 0,020
2033	Progn. 3.300		2,070	

Tabelle 3: Angaben aus Statistik kommunal 2021

Bei einer weiteren angenommenen Änderung von 0,364 EW/WE ergibt sich im 14-Jahres-Planungszeitraum auf der Basis von 1.241 WE ein Einwohnergleichwert von $1.241 \text{ WE} * 0,364 \text{ EW/WE} = 452 \text{ EW}$.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30 EW/ha ergeben sich rechnerisch ca. **15,1 ha** Bauflächen ($452 \text{ EW} / 30 \text{ EW/ha}$).

4. Zusammenfassung

Gemäß der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	9,3 ha
Haushaltsstrukturveränderung	15,1 ha
Gesamt	24,4 ha

5. Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellung

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellung ergab:

Jahr	Wohngebäude (WG)	Wohneinheiten (WE)	WE/WG
2012	7	8	1,14
2013	26	31	1,19
2014	18	23	1,28
2015	12	15	1,25
2016	11	13	1,18
2017	9	19	2,11
2018	15	24	1,60
2019	13	18	1,38
Mittel	14	19	1,36

Tabelle 4: Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik Fürth, Statistik kommunal 2020, Stand Juni 2021; eigene Berechnungen

Wenn man weiterhin im Durchschnitt 14 Wohngebäude pro Jahr mit 1,36 Wohneinheiten annimmt, ergibt sich bis 2033 ein Bedarf von 196 Gebäuden mit insgesamt 266 WE.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,070 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert $2266 \text{ WE} * 2,070 \text{ EW/WE} = 551 \text{ EW}$. Bei einer zukünftigen Dichte von 30 EW/ha ergibt sich rechnerisch ein Bauflächenbedarf von **18,4 ha** ($551 \text{ EW} / 30 \text{ EW/ha}$).

Durch diese Berechnung wird der errechnete Prognosebedarf (24,4 ha) dem Bedarf (18,4 ha), der sich aus den tatsächlichen Baufertigstellungen der letzten Jahre ergibt, gegenübergestellt. Der errechnete Bedarf ist um 6,0 ha größer als der Bedarf aus den Baufertigstellungen. Beide Zahlen zeigen jedoch, dass in Adelschlag ein sehr großer Bedarf an Bauflächen vorhanden ist. Für die weitere Bedarfsdarlegung wird der Mittelwert von 21,4 ha herangezogen.

Im Ergebnis ergibt sich folglich ein prognostizierter Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde Adelschlag von 21,4 ha.

6. Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (3.2 (B), LEP 2013).“

„Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (...) entgegengewirkt werden (3.1 (B), LEP 2013).“

Um diesen beiden Grundsätzen der Siedlungsentwicklung aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 gerecht zu werden, werden nun die aktuell im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden freien Bauflächen dem errechneten Prognosewert gegenübergestellt.

Die aktuell vorhandenen Baulücken bzw. bestehende Baulandpotentiale wurden mittels Flächenkataster, Luftbildern und einer Ortsbesichtigung aufgenommen. Die vorhandenen Baulücken befinden sich alle in Privatbesitz, die Gemeinde Adelschlag hat dort kein Eigentum zu verbuchen.

Aktuelle Baulücken in den Ortsteilen (eigene Erhebung):

Adelschlag	34
Möckenlohe	44
Ochsenfeld	18
Pietenfeld	14
	110

Insgesamt befinden sich 110 Baulücken im Gemeindegebiet von Adelschlag. Nimmt man bei diesen

Grundstücken eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 750 bis 800 m² an, nehmen die Baulücken eine Fläche von **8,3 bis 8,8 ha** ein.

Da jedoch aus Erfahrung nicht alle Flächen für eine Bebauung aktiviert bzw. realisiert werden können, kann von einer Aktivierungsquote von 30 bis 50 % ausgegangen werden. Das entspricht bei 110 Baulücken einem Potential von 33 – 55 Baulücken. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m² entspricht dies einem Bauflächenpotential von **2,64 bis 4,40 ha**.

Stellt man nun den prognostizierten Wohnflächenbedarf dem bestehenden Bauflächenpotential gegenüber, so ergibt sich bei fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

Bauflächenbedarf:	prognostiziert	21,4 ha
<i>abzügl.</i>	Bauflächenpotential	- 2,64 bis 4,40 ha
Gesamt		18,76 bis 17,00 ha

Bis zum Jahr 2033 ergibt sich folglich ein Bedarf an Wohnbauflächen von 17,0 bis 18,8 ha für das Gesamtgebiet der Gemeinde Adelschlag.

7. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Adelschlag

Im nachfolgenden Schritt wird der Bevölkerungsanteil des OT Adelschlag an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Adelschlag auf den ermittelten Wohnbauflächenbedarf übertragen. Es ergibt sich folgende Übersicht:

	EW (am 31.10.2021)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	3.058	100 %	17,0 – 18,8 ha
OT Adelschlag	678	22,2 %	3,8 – 4,2 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2033 für den OT Adelschlag ein Bedarf von **3,8 bis 4,2ha** Baufläche.

8. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Möckenlohe

Im nachfolgenden Schritt wird der Bevölkerungsanteil des OT Möckenlohe an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Adelschlag auf den ermittelten Wohnbauflächenbedarf übertragen. Es ergibt sich folgende Übersicht:

	EW (am 31.10.2021)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	3.058	100 %	17,0 – 18,8 ha
OT Möckenlohe	672	22,0 %	3,7 – 4,1 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2033 für den OT Möckenlohe ein Bedarf von **3,7 bis 4,1ha** Baufläche.

9. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Pietenfeld

Im nachfolgenden Schritt wird der Bevölkerungsanteil des OT Pietenfeld an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Adelschlag auf den ermittelten Wohnbauflächenbedarf übertragen. Es ergibt sich folgende Übersicht:

	EW (am 31.10.2021)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	3.058	100 %	17,0 – 18,8 ha
OT Pietenfeld	977	32,0 %	5,4 – 6,0 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2033 für den OT Pietenfeld ein Bedarf von **5,4 bis 6,0ha** Baufläche.

10. Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Ochsenfeld

Im nachfolgenden Schritt wird der Bevölkerungsanteil des OT Ochsenfeld an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Adelschlag auf den ermittelten Wohnbauflächenbedarf übertragen. Es ergibt sich folgende Übersicht:

	EW (am 31.10.2021)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	3.058	100 %	17,0 – 18,8 ha
OT Ochsenfeld	731	23,9 %	4,1 – 4,5 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2033 für den OT Ochsenfeld ein Bedarf von **4,1 bis 4,5ha** Baufläche.