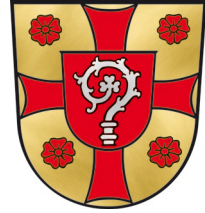


Gemeinde Adelschlag
VG Nassenfels
Schulstraße 9
85128 Nassenfels



Gemeinde Adelschlag
Landkreis Eichstätt
Mitglied der VG Nassenfels

Bedarfsanalyse

für die Gemeinde Adelschlag

Stand: 04.02.2025

angepasst am 15.04.2025

angepasst am 02.02.2026

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	7
6.	Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale	8
7.	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Adelschlag	9
8.	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Möckenlohe	9
9.	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Pietenfeld	9
10.	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Ochsenfeld	10

1. Bedarfsanalyse

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumansprüche 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 2042, Demographisches Profil für den Landkreis Eichstätt (Stand Februar 2024, S. 4) von einer Bevölkerungszunahme von 7,5 % oder mehr aus. Demnach wird die Bevölkerung im Landkreis von 135.591 (2022) auf 146.000 (2042) Menschen, um 7,7%, zunehmen (Stand Februar 2024, S. 8).

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Adelschlag in den Jahren 2013 bis 2022 zeigt insgesamt ein Bevölkerungswachstum.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
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
2020	3 025	5	0,2
2021	3 019	- 6	- 0,2
2022	3 078	59	2,0

Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik Fürth, Statistik kommunal 2023, Stand März 2024 (S. 6)

Nimmt man die Einwohnerzahlen der Gemeinde Adelschlag der Jahre 2023 und 2024 (Stand je 31.12.) dazu ist auch hier das weitere Wachstum der Gemeinde ersichtlich:

Jahr	Einwohner gesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2023	3.120	42	1,4
2024	3.118	-2	-0,1

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 2014 bis 2024 lässt sich analog der oben gezeigten Statistik wie folgt darstellen:

Ortsteile	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2024
Adelschlag	687	660	676	657	667	677	681	679	677	671	688
Möckenlohe	632	636	633	649	656	658	646	665	710	721	715
Ochsenfeld	723	717	729	744	749	739	744	731	748	749	743
Pietenfeld	934	951	981	973	958	970	971	976	972	979	972
Gesamt	2.976	2.964	3.019	3.023	3.030	3.044	3.042	3.051	3.107	3.120	3.118

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

Auch hier zeigt sich, dass in allen Ortsteilen von 2014 bis zum Jahr 2024 insgesamt ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist.

2.2. Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungs- stand 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 Adelschlag, 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 2,382 EW/WE an (*siehe Kap. 3*), so wohnen in dem Gebiet durchschnittlich 346 EW. Damit ergibt sich aktuell im Siedlungsgebiet von Adelschlag eine Siedlungsdichte von 26 EW/ha (346 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 um 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 bis 2033 zur Beurteilung der zukünftigen Belegungsdichte, so wird sich diese bis weiter auf 2,096 EW/WE reduzieren.

Jahr	EW	WE	EW/WE	Veränderung
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
2020	3.020	1.264	2,389	-0,045
2021	3.050	1.280	2,383	-0,006
2022	3.080	1.293	2,382	-0,001
2033	Progn. 3.300		2,096	

Tabelle 3: Angaben aus Statistik kommunal 2023, Gemeinde Adelschlag, Stand März 2024

Bei einer weiteren angenommenen Änderung von 0,286 EW/WE ergibt sich im 11-Jahres-Planungszeitraum auf der Basis von 1.293 WE ein Einwohnergleichwert von $1.293 \text{ WE} * 0,286 \text{ EW/WE} = 370 \text{ EW}$.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30 EW/ha ergeben sich rechnerisch ca. **12,3 ha** Bauflächen ($370 \text{ EW} / 30 \text{ EW/ha}$).

4. Zusammenfassung

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

Bevölkerungsentwicklung	9,3 ha
Haushaltsstrukturveränderung	12,3 ha
Gesamt	21,6 ha

5. Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellung

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen 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
2020	16	26	1,63
2021	10	16	1,60
2022	9	13	1,44
Mittel	13	19	1,41

Tabelle 4: Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik Fürth, Statistik kommunal 2023, Stand März 2024; eigene Berechnungen

Wenn man weiterhin im Durchschnitt 13 Wohngebäude pro Jahr mit 1,41 Wohneinheiten annimmt, ergibt sich bis 2033 ein Bedarf von 143 Gebäuden mit insgesamt 202 WE.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,096 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert $202 \text{ WE} * 2,096 \text{ EW/WE} = 424 \text{ EW}$. Bei einer zukünftigen Dichte von 30 EW/ha ergibt sich rechnerisch ein Bauflächenbedarf von **14,1 ha** ($424 \text{ EW} / 30 \text{ EW/ha}$).

Durch diese Berechnung wird der errechnete Prognosebedarf (21,6 ha) dem Bedarf (14,1 ha), der sich aus den tatsächlichen Baufertigstellungen der letzten Jahre ergibt, gegenübergestellt. Der errechnete Bedarf ist um 7,5 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 17,9 ha herangezogen.

Im Ergebnis ergibt sich folglich ein prognostizierter Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde Adelschlag von 17,9 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 Stand 2023).“

„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 (3.1.1 (B), LEP Stand 2023).“

Um diesen beiden Grundsätzen der Siedlungsentwicklung aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand vom 01. Juni 2023 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.

Unbebaute Flächen innerhalb bestehender, erschlossener Bebauungspläne:

Adelschlag	21	1,51 ha
Möckenlohe	38	2,93 ha
Ochsenfeld	24	1,65 ha
Pietenfeld	10	0,76 ha
	93	6,85 ha

Insgesamt befinden sich 93 Baulücken in Bebauungsplangebieten. Diese Baulücken werden mit einer Aktivierungsquote von 100 % angesetzt. Das entspricht einer Fläche von **6,85 ha**.

Unbebaute Flächen außerhalb von Bebauungsplänen:

Adelschlag	14	1,34 ha
Möckenlohe	4	0,37 ha
Ochsenfeld	10	0,79 ha
Pietenfeld	8	0,59 ha
	36	3,09

Insgesamt befinden sich 36 Baulücken im Gemeindegebiet außerhalb von Bebauungsplänen. Bei diesen Grundstücken wird eine Aktivierungsquote von 50 % (hoher Wert) angenommen. Die Gemeinde hat und hatte auf diese Grundstücke keinen Zugriff. In regelmäßigen Abständen wird hier versucht an Bauland zu kommen, was aufgrund mangelnden Verwertungsinteresses der Grundeigentümer (sog. „Enkelgrundstücke“) bisher leider ohne Erfolg blieb. Auch zukünftig sollen die Eigentümer in regelmäßigen Abständen angeschrieben werden.

Bei einer Aktivierungsquote von 50 % entspricht dies **1,55 ha**.

Insgesamt ergibt sich im Gemeindegebiet daher ein Bauflächenpotential von **8,40 ha**.

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

Bauflächenbedarf:	prognostiziert	17,90 ha
<i>abzügl.</i>	Bauflächenpotential	- 8,40 ha
Gesamt		9,50 ha

Bis zum Jahr 2033 ergibt sich folglich ein Bedarf an Wohnbauflächen von 9,50 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 31.12.2024)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	3.118	100 %	9,5 ha
OT Adelschlag	688	22,07 %	2,10 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2033 für den OT Adelschlag ein Bedarf von **2,10 ha** 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 31.12.2024)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	3.118	100 %	9,5 ha
OT Möckenlohe	715	22,93 %	2,18 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2033 für den OT Möckenlohe ein Bedarf von **2,18 ha** 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 31.12.2024)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	3.118	100 %	9,5 ha
OT Pietenfeld	972	31,17 %	2,96 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2033 für den OT Pietenfeld ein Bedarf von **2,96 ha** 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 31.12.2024)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	3.118	100 %	9,5 ha
OT Ochsenfeld	743	23,83 %	2,26 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2033 für den OT Ochsenfeld ein Bedarf von **2,26 ha** Baufläche.