Bedarfsprüfung für die Gemeinde Lohkirchen

entsprechend der Auslegungshilfe „**Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07.01.2020**“

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07.01.2020“ bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese hinreichend Bedarf besteht bzw. ob bestehende Flächenpotenziale für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen genutzt werden können.

1. Strukturdaten:

1. Einwohnerzahl der Gemeinde

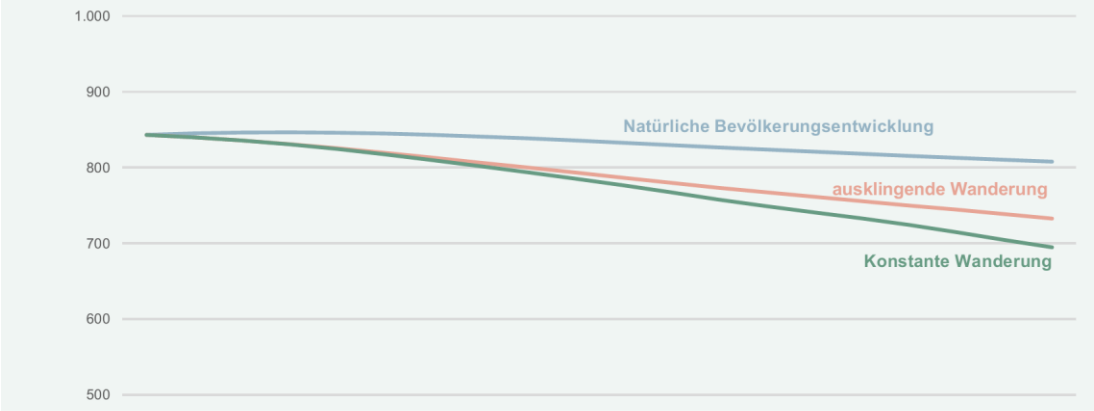
Einwohnerzahl zum 31.12.2025 (Einwohnermeldeamt Lohkirchen)	**843**
Einwohnerzahl zum 31.09.2025 (Bayerisches Landesamt für Statistik)	**835**

2. Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

	Eigene Auswertung		**Statistisches Landesamt**
Stand zum	**Insgesamt**	**davon mit Hauptwohnsitz**	
31.12.2015	**758**	**728**	**733**
30.06.2016	**757**	**727**	**732**
31.12.2016	**757**	**721**	**727**
30.06.2017	**770**	**738**	**744**
31.12.2017	**768**	**735**	**741**
30.06.2018	**770**	**740**	**746**
31.12.2018	**778**	**748**	**753**
30.06.2019	**778**	**747**	**754**
31.12.2019	**788**	**755**	**753**
30.06.2020	**781**	**749**	**752**
31.12.2020	**801**	**767**	**767**
30.06.2021	**810**	**775**	**777**
31.12.2021	**834**	**798**	**805**
30.06.2022	**875**	**842**	**851**

31.12.2022	**893**	**864**	**864**
30.06.2023	**891**	**860**	**862**
31.12.2023	**881**	**850**	**852**
30.06.2024	**866**	**838**	**827**
31.12.2024	**910**	**853**	**841**
30.06.2025	**873**	**846**	**839**
31.12.2025	**873**	**845**	

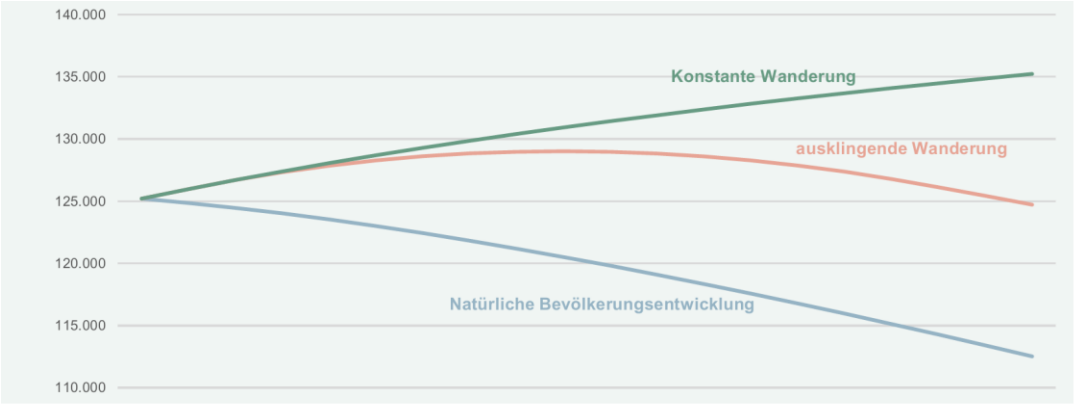
3. Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung nach dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell für das Zieljahr der Planung



	31.12.2025	*in 5 Jahren*	*in 10 Jahren*	*in 15 Jahren*	*in 20 Jahren*	*in 25 Jahren*
Natürliche Entwicklung	843	845	833	818	805	790
Ausklingende Wanderung	843	819	787	756	726	692
Konstante Wanderung	843	817	776	733	684	629

Mit dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell besteht die Möglichkeit, Bevölkerungsprognosen unter Annahme verschiedener Szenarien – z. B. natürliche Bevölkerungsentwicklung, konstante Wanderungen, spezielle Wanderungen unter Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten – zu berechnen. Die im Folgenden dargestellten Berechnungen basieren auf der Annahme ausklingender Wanderungen. Hierbei werden die aktuellen Wanderungen anfangs stärker und später immer schwächer berücksichtigt. Im Detail bedeutet das, dass die Wanderungssalden ausgehend vom Basisjahr in den ersten 16 Jahren linear von 100 % auf 10 % abnehmen und die restlichen neun Jahre der Prognose auf diesem Niveau bleiben.

4. Bevölkerungsprognose des Landkreises



	31.12.2025	*in 5 Jahren*	*in 10 Jahren*	*in 15 Jahren*	*in 20 Jahren*	*in 25 Jahren*
Natürliche Entwicklung	125.200	122.996	119.807	115.953	111.621	106.889
Ausklingende Wanderung	125.200	128.275	128.959	127.364	123.990	120.110
Konstante Wanderung	125.200	128.678	131.421	133.675	135.587	137.219

5. Durchschnittliche Haushaltsgröße
   Im Zeitraum von 2018 bis 2024 ist die Zahl der Wohnungen im Gemeindegebiet von 298 auf 312 gestiegen.
   Die Einwohnerzahl ist von 753 auf 841 gestiegen.
   Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist in diesem Zeitraum von 2,5 Personen je Wohnung auf 2,7 Personen je Wohnung gestiegen.
   (Quelle: Statistik kommunal des Bayerischen Landesamtes für Statistik)

6. Einstufung im Zentrale Orte-System
   Nein.
   Das Planungsgebiet liegt in der Region 18 (Südostbayern) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregion“ gekennzeichnet. Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind die Oberzentren Mühldorf a. Inn, Altötting sowie Neuötting.

7. Gebietskategorie gem. LEP
   Allgemeiner ländlicher Raum und Raum mit besonderem Handlungsbedarf

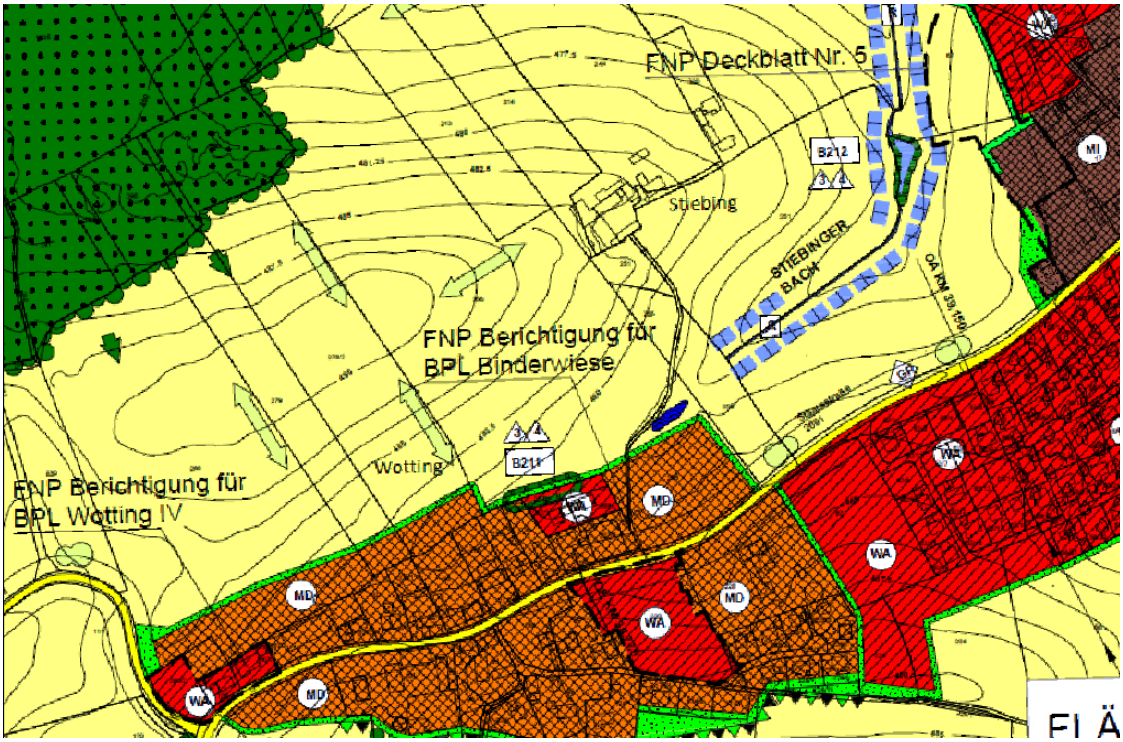
8. Verkehrsanbindung
   Durch die Bundesautobahn A94 besteht eine verkehrsmäßig sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz und an die Metropolregion München. Durch die nahegelegene Bahnlinie Mühldorf-München besteht auch eine sehr gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der geplante zweigleisige Ausbau dieser Bahnlinie befeuert die Entwicklung der Gemeinde und den Zuzugsdruck in der Region.

9. Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region
   Der Großraum München wirkt sich durch die verkehrsmäßig gute Anbindung auch auf die Gemeinde Lohkirchen aus. Baugrundstücke sind knapp, was für viele Bauwillige zu einer Ausweitung der Suche auf einen immer größeren Umkreis nach sich zieht. Dies führt schon seit einigen Jahren zu einer verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Lohkirchen. Die Gemeinde begegnet dieser Tendenz damit, dass sie in moderaten Umfang auch Neubauparzellen schafft, allerdings vorrangig für die einheimische Bevölkerung, um ein überproportionales Wachstum zu vermeiden. Geprägt ist die Gemeinde als „Wohn- und Schlafstätte“ und noch immer durch die Landwirtschaft. Gewerbe gibt es vereinzelt. Angesichts der nicht vorhandenen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken liegt hierauf aber kein Schwerpunkt in der gemeindlichen Entwicklungsplanung.

2. Bestehende Flächenpotenziale

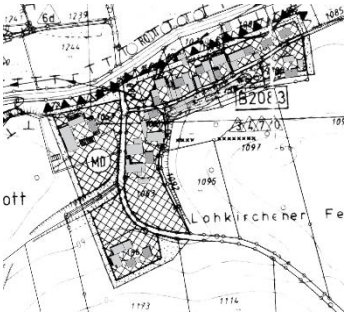
a. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

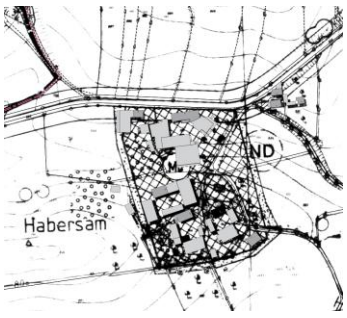
Die Gemeinde Lohkirchen hat in nur geringem Umfang Flächen für die noch kein Baurecht besteht:



In den Ortsteilen Brodfurth, Oberrott und Habersam wurden Dorfgebiete dargestellt, nicht aber, um dort Neubaugebiete zu entwickeln sondern vor allem, um die Verwertung vorhandener teilweise leerstehender ehemaliger landwirtschaftlicher Bausubstanz zu ermöglichen:

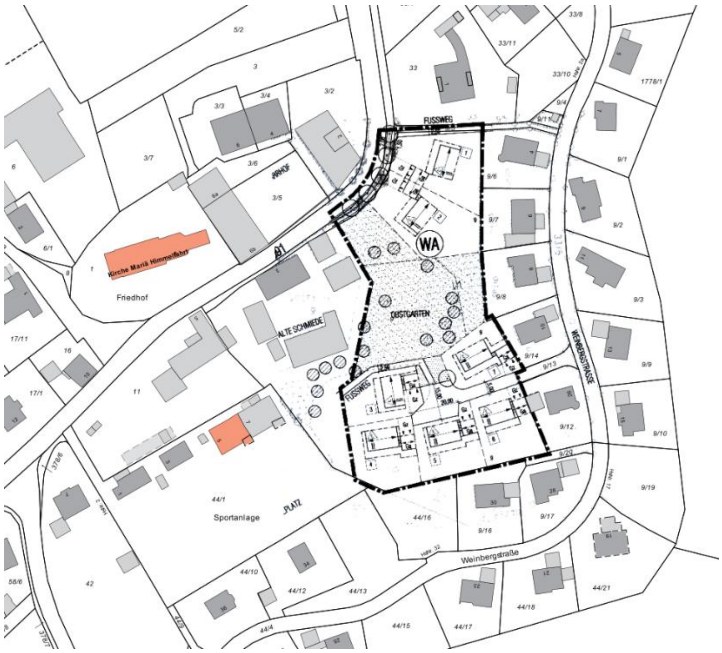






b. Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht

Bestehen in nennenswerten Umfang derzeit nur im Bereich der Ortsmitte von Lohkirchen, Bebauungsplan Schmiedleiten I:



Die Bauflächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Flächen sind in Privateigentum. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes hätte zur Folge, dass die Gebietsart sich ändert von § 30 BauGB in § 34 BauGB, somit weiterhin Baurecht besteht. Mit den derzeitigen Werkzeugen, die der Gesetzgeber zur Verfügung stellt, bestehen für die Gemeinde keine bzw. kaum Handlungsmöglichkeiten.

Nachdem nun eine der sieben Parzellen verkauft werden soll, waren die Eigentümer bereit mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag (§ 11 BauGB) ein Baugebot zu vereinbaren. Dies stellt sicher, dass die Grundstücke innerhalb von 10 Jahren nach Vermessung der Grundstücke bebaut werden. Die Eigentümer wollen die Grundstücke zeitnah auf dem freien Markt ggf. im Bieterverfahren verkaufen. Damit wird die Zahl der Baulücken reduziert, eine Verdichtung nach innen erreicht. Den örtlichen Bedarf werden die Grundstücke aber nicht decken, weil die Preise auf dem freien Markt so hoch sind, dass Einwohner der Gemeinde Lohkirchen voraussichtlich nicht zum Zug kommen werden.

c. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen



Derzeit bestehen 10 Baulücken in den Ortsbereichen Lohkirchen und Wotting. In 3 der 12 Baulücken (grün) bestehen konkrete Bauabsichten oder es existiert ein Bauzwang.

Die Gemeinde wird die Grundstückseigentümer der unbebauten Grundstücke (rot) anschreiben und Hilfestellung anbieten bei der Verwertung der Grundstücke bzw. nachfragen, ob und wann ggf. eine Bebauung geplant ist. Bei den gelb markierten Grundstücken handelt es sich um Ortsrandgrundstücke.

d. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Es gibt in Lohkirchen keine bekannten Leerstände.

Die Gemeinde wird Leerstände ermitteln, die Grundstückseigentümer der unbebauten Grundstücke anschreiben und Hilfestellung anbieten bei der Verwertung der Grundstücke.

e. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Möglichkeiten der Nachverdichtung werden vorrangig genutzt. In der Ortsstraße konnte die Gemeinde schon vor Jahren ein leerstehendes Anwesen erwerben. Das Wohnhaus wurde weiter veräußert, das Grundstück parzelliert und mittels des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ortsstaße West“ überplant. Im Ortsteil Wotting wurde die „Binderwiese“, ein größeres innerörtliches Grundstück, mittels des Bebauungsplanes Nr. 21 „Binderwiese“ überplant. Die Gemeinde deckt damit den Wohnraumbedarf für die örtliche Bevölkerung, ohne „in die Fläche“ gehen zu müssen.
In den Ortsteilen Brodfurth, Oberrott, Hinkerding und Wimpasing wurden bzw. werden Außenbereichssatzungen erlassen, um die Nachnutzung leerstehender innerörtlicher Bausubstanz zu ermöglichen oder nach innen, also innerhalb der bebauten Bereiche, zu verdichten.

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

a) Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Gemeinde weist vorrangig Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung aus. Zuzug wird in geringem Umfang ermöglicht und erfolgt derzeit vorrangig auf kirchlichen Grundstücken, die ausschließlich auf Erbpachtbasis vergeben werden.

Im Jahr 2016 wurde der Bebauungsplan „Straßfeld II“ aufgestellt mit insgesamt 15 Bauparzellen. Bis auf wenige Parzellen gingen diese Grundstücke an einheimische Bewerber. Zuletzt wurde im Jahre 2021 der Bebauungsplan „Binderwiese“ aufgestellt, wobei 6 Grundstücke an einheimische Bewerber gingen.
Rechnerisch ergibt sich daraus ein Bedarf von 2 bis 3 Baugrundstücken für die einheimische Bevölkerung pro Jahr, der nicht bereits durch die ergriffenen Maßnahmen der Nachverdichtung gedeckt werden kann. Die Gemeinde weist damit ein niedriges exponentielles Wachstum auf. Dies bestätigt auch die Einwohnerprognose nach dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell (s. 1.4). Ein weiterer bedarfsauslösender Aspekt ist der Anstieg der Haushaltsgröße von 2,5 auf 2,7 (s. 1.5).

In früherer Prognose wurde ermittelt, dass mit dem Baugebiet „Wotting V“ der Baulandbedarf bis ca. 2022 gedeckt werden kann. Tatsächlich wurde das letzte Grundstück 2022 verkauft.
Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten 4 Jahren Bauwerber Ihren Kaufwunsch aufgrund fehlender Baugrundstücke noch nicht verwirklichen können und somit der Bedarf aktuell überproportional hoch ist. Das bestätigen regelmäßige Baugrundanfragen an die Gemeinde.

b) Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen

Gewerbeflächenbedarf bestand in den letzten Jahren nicht. Aufgrund der nicht vorhandenen Nachfrage verzichtet die Gemeinde derzeit auf die Ausweisung von Gewerbeflächen.

4. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Bezug von Trinkwasser von der Mettenheimer Gruppe gesichert. Das Wasserleitungsnetz ist großteils neueren Datums und weitgehend in einem guten oder sehr guten Zustand. Die Erschließung in Neubaugebieten wird sich durch die zu erwartenden Beitragseinnahmen und die zusätzlichen Gebühren wohl nicht komplett decken lassen. Die nicht durch Beiträge gedeckten Kosten werden über die Wassergebühren finanziert, die derzeit sehr günstig sind.

b) Abwasserbeseitigung

Die Kläranlage in Deinbach erreicht die Kapazitätsgrenze, zum einen aufgrund der angeschlossenen Einwohner, zum anderen aufgrund des mittlerweile schwachen Vorfluters. Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen das Abwasser der Kläranlage Deinbach, somit u.a. der Hauptorte Lohkirchen und Wotting, zur Kläranlage nach Brodfurth zu pumpen. Die dortige Kläranlage wird dementsprechend erweitert. Die Arbeiten sollen in den nächsten Jahren durchgeführt werden.

Ein weiterer Kostenfaktor ist die Pflicht zum Bau von Trennsystemen in Neubaugebieten. Der Bau von zwei Kanälen (Schmutz-, Niederschlagswasser) verteuert die Kosten für Neuerschließungen erheblich. Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist bereits vorhanden. Die Beitragseinnahmen decken die Kosten für eine Baugebietserschließung nicht. Die nicht durch Beiträge gedeckten Kosten werden über die Abwassergebühren finanziert, die sich in einem durchschnittlichen Rahmen bewegen.

c) Straßenerschließung

Die Kosten für die Straßenerschließung werden zu 90 % durch Erschließungsbeiträge gedeckt. Der 10 %ige Eigenanteil kann aus dem Verkaufserlös für die Baugrundstücke gedeckt werden. Die an der Staatsstraße 2091 für das Baugebiet Binderwiese notwendige Linksabbiegespur ist bereits vorhanden.

d) Öffentliche Einrichtungen – Schule

Die Gemeinde ist Mitglied des Grundschulverbandes Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen. In diesem Schulverband werden derzeit 12 Klassen in vier Schulhäusern unterrichtet, davon zwei Klassen in Lohkirchen. Durch das dezentrale Konzept des Grundschulverbandes stehen noch leere Räume für weitere Klassen zur Verfügung. Der Bedarf kann dadurch auch bei steigenden Schülerzahlen gedeckt werden.

e) Öffentliche Einrichtungen – Kindertagesstätte

Die Gemeinde betreibt selbst eine Kindertagesstätte mit 2 Kindergarten, 1 Krippen- und 1 Hortgruppe. Im Ortsteil Eberharting besteht ein Montessori-Kindergarten. Die gemeindliche Kindertagesstätte wurde vor kurzem erweitert. Für alle Altersgruppen stehen in der Einrichtung freie Plätze zur Verfügung. Der Bedarf kann dadurch auch bei steigenden Betreuungszahlen gedeckt werden.

ausgearbeitet 06.08.2026
Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
genehmigt durch Gemeinderatsbeschluss vom _____