

**Gemeinde Neukirchen  
bei Sulzbach-Rosenberg**



**Bedarfsanalyse  
zum Bebauungsplan  
Baugebiet Weißenstein II  
gemäß § 13b BauGB**

i. d. Fassung vom 27. Juli 2021

Textliche Analyse (teils ergänzend visualisiert)

Gemeinde Neukirchen

b. Sulzbach-Rosenberg

Am Rathaus 1

92259 Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg

## 1. Lage des Plangebietes und Veranlassung der Alternativenprüfung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nördlichen Ortsrand von Neukirchen und ist dort unmittelbar an die bestehende Bebauung des Wohngebietes Weißenstein (Sonnenhang) angebunden. Es umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 487/2, 487/3 und Teilflächen aus der Fl. Nr. 485 sowie 482 Gemarkung Neukirchen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,1 ha auf. Da durch die gegenständliche Bauleitplanung ein Neubaugebiet ermöglicht werden soll, wird die gegenständliche Bedarfsanalyse durchgeführt, um zu ermitteln, inwieweit die Ausweisung des Baugebietes in diesem Umfang notwendig bzw. gerechtfertigt ist.

## 2. Methodik

Es werden Daten zur Bevölkerungsentwicklung Neukirchens aus den vergangenen zwanzig Jahren sowie Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung bis 2031 herangezogen. Darüber hinaus wird die bauleitplanerische Tätigkeit der Gemeinde in den vergangenen 20 Jahren aufgezeigt sowie eine Einschätzung über Bauanfragen beigefügt. Daraus wird der Bedarf für ein weiteres Baugebiet, den gegenständlichen Bebauungsplan „Weißenstein II“, ermittelt.

## 3. Bedarfsanalyse

### 3.1. Bevölkerungsentwicklung der letzten zwanzig Jahre und Bevölkerungsvorausberechnung bis 2031

Gemäß Statistik Bayern die Gemeinde Neukirchen und der Internetseite [www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online](http://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online) und dem Demographie-Spiegel für Bayern (Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 550) für die Gemeinde Neukirchen, stellt sich die Bevölkerungsentwicklung Neukirchens und die Prognose wie folgt dar:

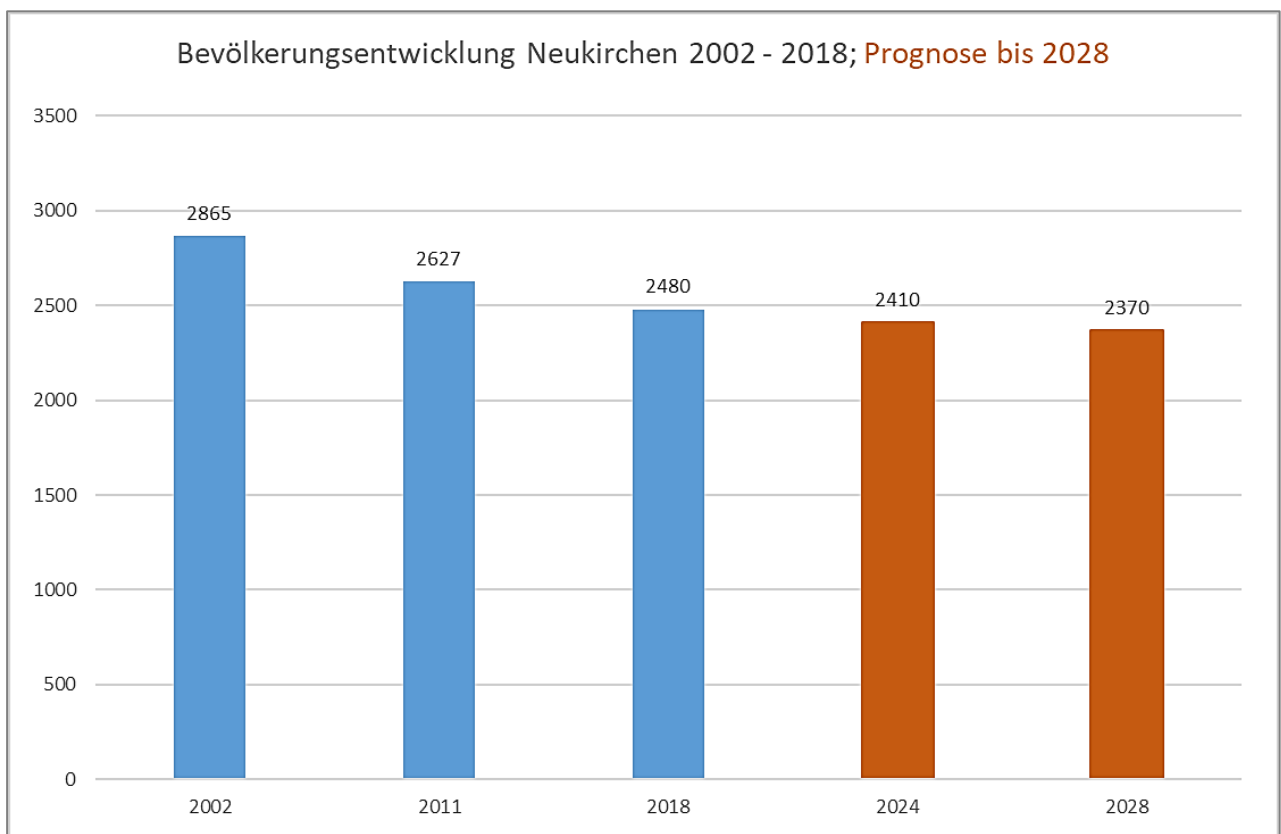


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Die Altersstruktur der Neukirchner Bewohner und deren Entwicklung zeigen, dass der Anteil der unter 18-Jährigen seit 2017 zurückgeht während der der Anteil der über 65-Jährigen kontinuierlich zunimmt. Die Prognose geht auch für die Zukunft von einer Fortsetzung dieses Trends aus.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	2 497	384	1 530	583
2018	2 480	380	1 510	590
2019	2 470	380	1 490	600
2020	2 460	360	1 500	600
2021	2 440	360	1 480	600
2022	2 430	360	1 470	600
2023	2 420	360	1 440	620
2024	2 410	360	1 410	640
2025	2 400	360	1 370	670
2026	2 390	370	1 340	680
2027	2 380	370	1 290	720
2028	2 370	370	1 260	740
2029	2 360	370	1 230	760
2030	2 340	370	1 200	770
2031	2 330	370	1 180	780

Abbildung 2: Entwicklung der Altersgruppen in Neukirchen, Demographie-Spiegel Bayern (Bayer. LfStat)

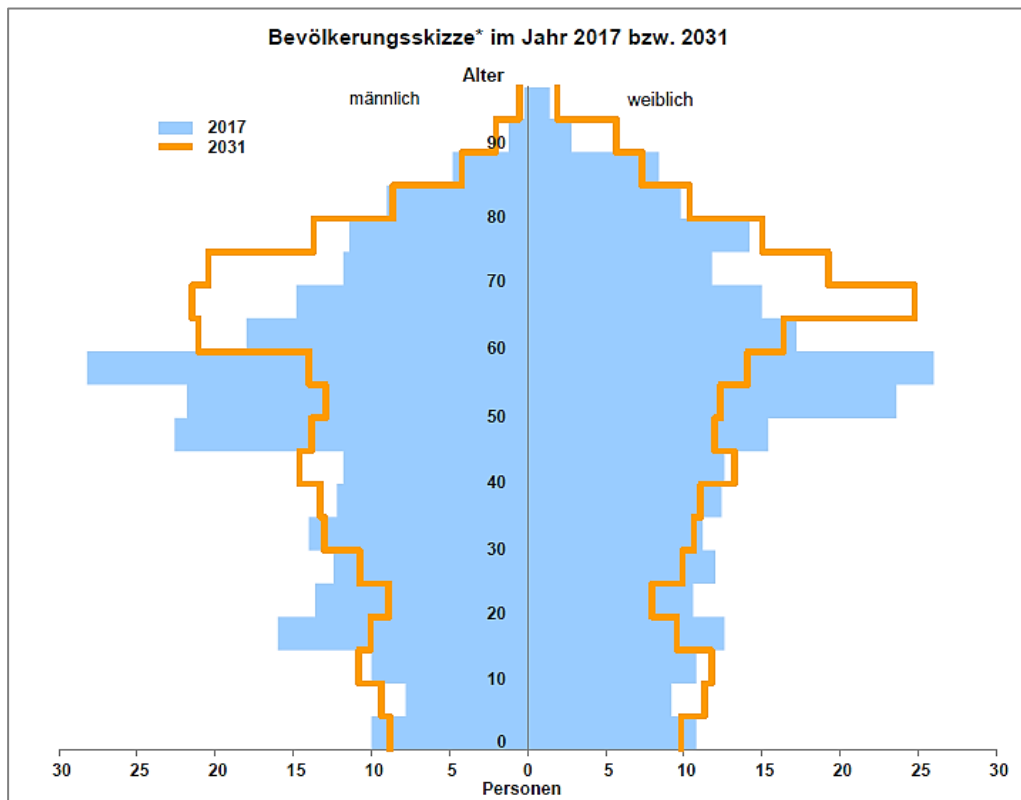


Abbildung 3: Bevölkerungsskizze, Demographie-Spiegel Bayern (Demographie-Spiegel Bayern (Bayer. LfStat)

### 3.2. Bebauungspläne der vergangenen zwanzig Jahre

In den vergangenen zwanzig Jahren wurde in Neukirchen EIN BEBAUUNGSPLAN aufgestellt. Es handelt sich um den Bebauungsplan „Lohe“ mit ca. 15 Bauplätzen. Dessen rechtsverbindliche Bekanntmachung erfolgte am 26.03.2019. Der Bebauungsplan Lohe ist untenstehend unmaßstäblich dargestellt. Die gegenständliche Bauleitplanung „Lohe“ schließt im Süden an die Bebauung der Anlieger in der Rosengasse an. Das genannte Gebiet ist auf der untenstehenden Planzeichnung zu sehen.

Der erste Bauplatz im Baugebiet Lohe wurde im Juni 2020 veräußert, bereits im März 2021 war die letzte Parzelle verkauft.

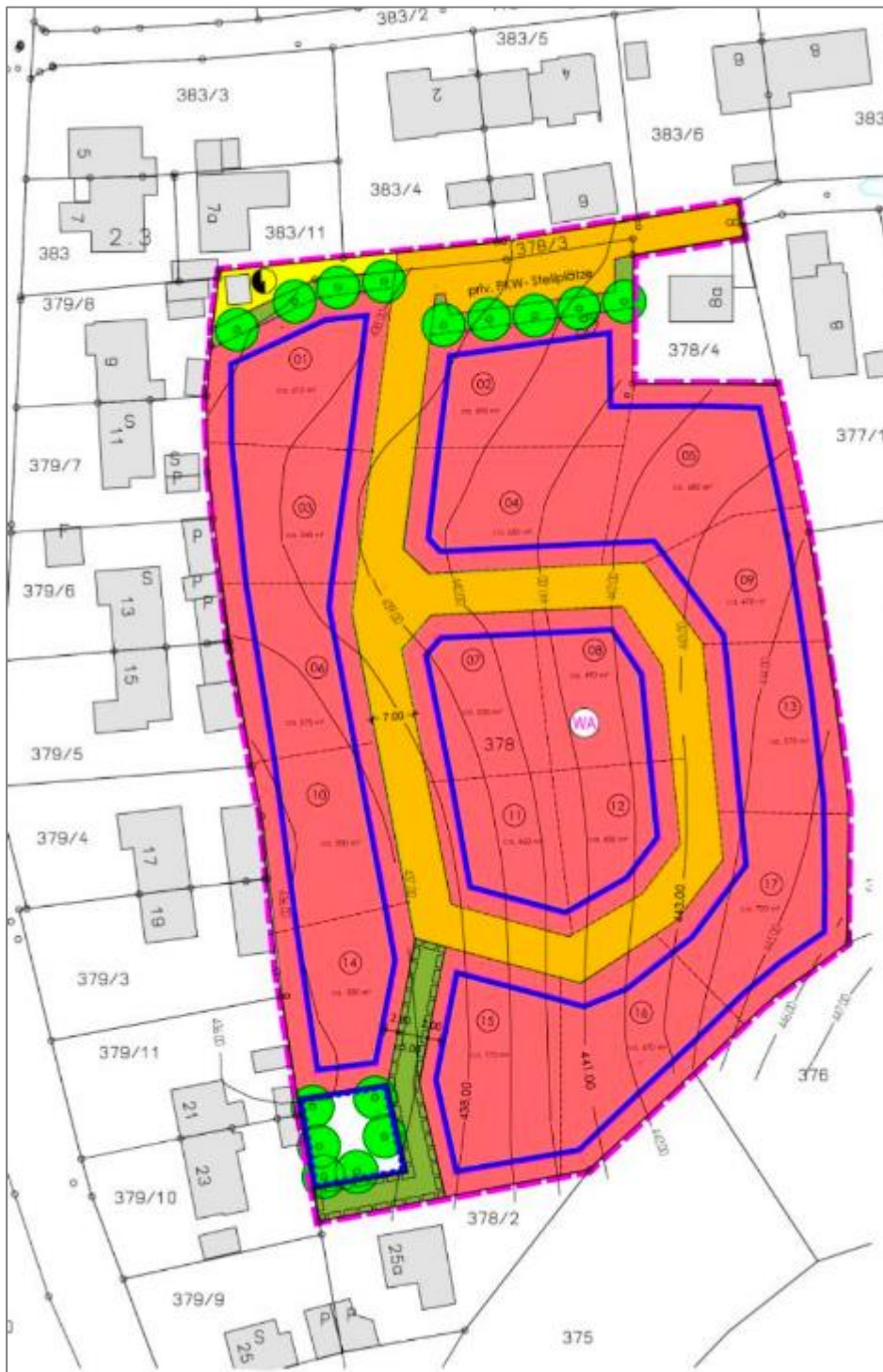


Abbildung 4: Entwurf „Bebauungs- und Grünordnungsplan Lohe“, ohne Maßstab

### 3.3. Baugebiet Hartenfelsblick – mangels Abgabebereitschaft nur Teilbebauung

Die Bauleitplanung für das Gebiet Hartenfelsblick, am nördlichen Ortsrand – direkt an der Holsteiner Straße – wurde im Jahr ... abgeschlossen. Leider konnte dieses Baugebiet nur teilweise erschlossen werden, da ein Eigentümer für die weiteren benötigten Flächen keine Abgabebereitschaft zeigte. Auch heute hat sich die Situation auf mehrfachen Nachfragen der Gemeinde nicht verändert. Die Schraffur in der Abbildung zeigt den unbebauten Bereich, der mangels Abgabebereitschaft nicht verfügbar ist.

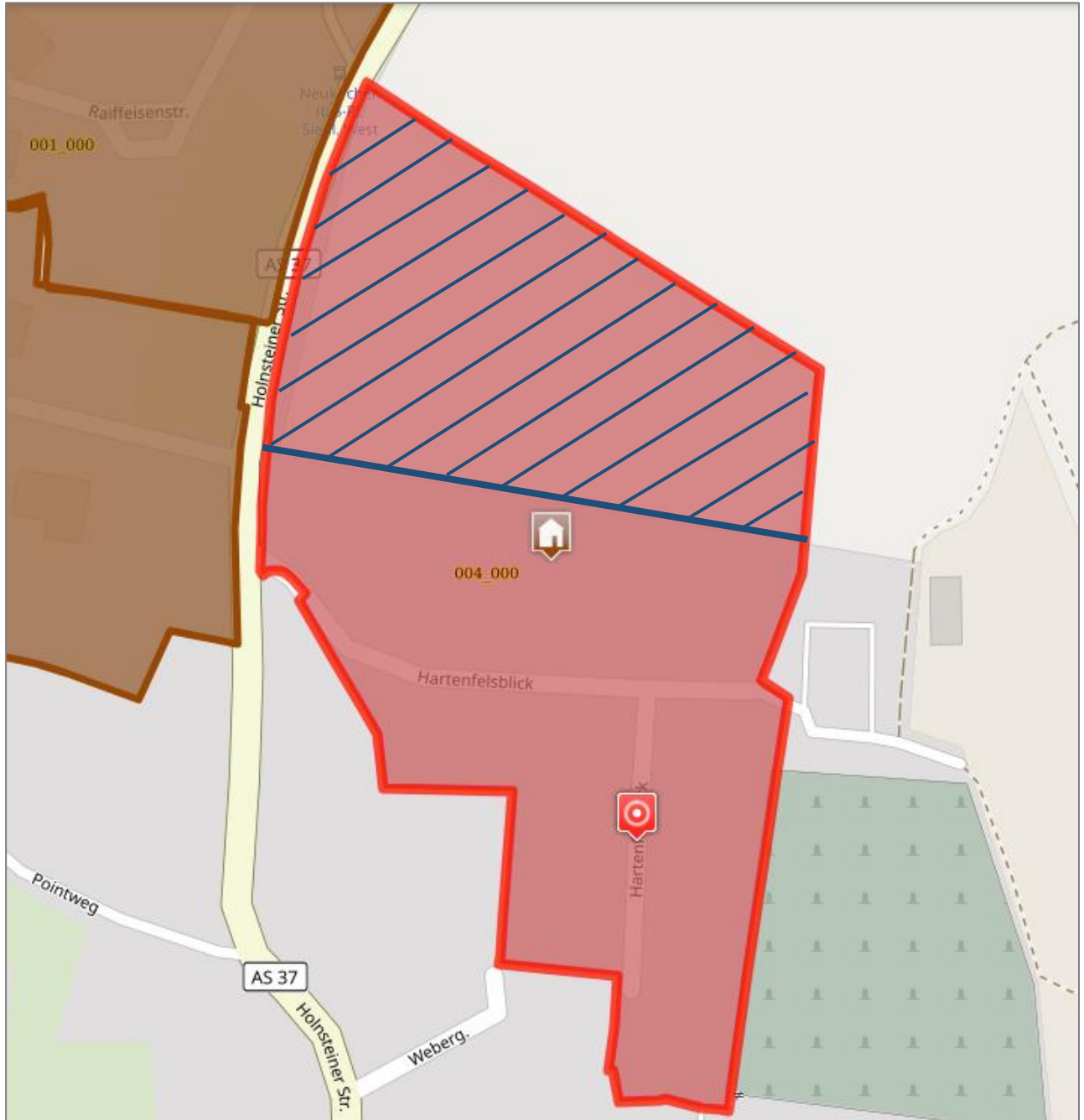


Abbildung 5: Geplantes Baugebiet Hartenfelsblick (rot markiert) – die Bebauung ist bis zur blauen Linie erfolgt. Die schraffierte Fläche ist unbebaut.

Quelle: Info-Portal Landkreis Amberg-Weizbach (Bebauungspläne)

### 3.4. Anfragen für Bauplätze/gewünschte Art und Größe der Wohnungen

Seit 1. Mai 2020 haben sich 42 Interessenten um einen Bauplatz bei der Gemeinde beworben (Stand 27.07.2021). Dies ergibt trotz negativer Einwohnerentwicklung und -prognose einen rechnerischen Bedarf von 2,52 ha (bei 600 m<sup>2</sup>/Interessent). Bezüglich der Art und Größe der Wohnungen, kann keine allgemeine Aussage getroffen werden. Von den Bauwilligen – zu 90 % einheimische junge Familien, die **speziell für das geplante Baugebiet Weißenstein II** einen Rückmeldebogen an die Gemeinde Neukirchen geschickt haben, kamen gezielte Wünsche für die Einfamilienhäuser in Bezug auf die Größe der Grundstücke zurück (siehe Tabelle rechts).

Grundstücksgröße	Bewerber
400 - 500 m <sup>2</sup>	2
500 - 600 m <sup>2</sup>	2
600 - 700 m <sup>2</sup>	6
mehr als 700 m <sup>2</sup>	6
	16

## 4. Baulücken/Bemühungen zum Lückenschluss durch die Gemeinde/„umfassende Dorferneuerung“

### 4.1. Bauland innerorts im Privatbesitz

In Neukirchen entstanden bis zum Jahre 2002 bedarfsgerecht immer wieder neue Wohngebiete. Dort vereinzelt verbliebene Baulücken wurden in den letzten Jahren teils durch die Eigentümer selbst oder deren Kinder bebaut. Auch aktuell werden wieder verfügbare Lücken geschlossen. Leider besteht – im Wesentlichen bei einer zusammenhängenden Fläche unweit des Ortskerns – kein Interesse von Seiten des Eigentümers die voll erschlossenen Grundstücke zu veräußern. Auch mehrfache Nachfragen von Seiten der Gemeinde konnte an dieser Situation nichts ändern. Für einige weitere erschlossene Flächen im Ort trifft diese Feststellung ebenfalls zu.



Abbildung 6: Die Flurnummern 442 und 442/9 sind im Besitz EINES Eigentümers, der diese nicht verkauft. 442/8 wurde zuletzt durch seinen Sohn bebaut. Das Grundstück 442/4 konnte in einer Erbfolge im Mai 2021 veräußert werden, die Bebauung ist im kommenden Jahr vorgesehen.

### **Bau-Ampel – Abfrage der Verkaufsbereitschaft privater Grundstückseigentümer durch die Gemeinde**

Der Gemeinderat beauftragte 2015 Bürgermeister und Verwaltung damit, alle Grundstückseigentümer anzuschreiben und die Verkaufsbereitschaft innerorts abzufragen. **Dabei wurden die Rückmeldungen in Form einer Bau-Ampel abgebildet** (Rot = nicht verkaufsbereit, Gelb = bedingt verkaufsbereit, Grün = abgabebereit). So konnten inzwischen einige Lücken bebaut werden. **Es stehen aktuell keine „grünen“ Flächen mehr zur Verfügung.** Die Gemeinde Neukirchen erwartet im IV. Quartal das Einleitungsschreiben des ALE, um den Prozess der umfassenden Dorferneuerung starten zu können. Derzeit erstellt das Landschaftsarchitekturbüro, welches uns dabei begleitet, einen **Vitalitätscheck**, bei dem die **verbliebenen Baulücken erneut erfasst** und die Eigentümer in Bezug auf ihre **Abgabebereitschaft** befragt werden.

#### **4.2. Leerstandsmanagement im Rahmen der „umfassenden Dorferneuerung“**

Bereits bei den Vorarbeiten zur Dorferneuerung bestand die Aufgabe darin, leerstehende private Objekte zu erfassen. Diese sollen mithilfe der möglichen Förderungen des ALE ertüchtigt werden, um den Wohnraum wieder einer Verwendung zu zu führen.

#### **4.3. Bauland innerorts im Besitz der Gemeinde**

Die Gemeinde Neukirchen erwarb im Rahmen der Vorkaufsrechte das Grundstück mit der Flur Nr. 77 neben der Raiffeisenbank an der Hauptstraße. Am 29.08.2018 wurde im zweiten Entwurf ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB“ hierfür beschlossen. Ein Teil des bisherigen Bestandes mit der Flur Nr. 80 ist dabei einbezogen. Bei der Beteiligung öffentlicher Belange kam der Hinweis auf einen hohen Bestand an Fledermäusen im benachbarten Kirchturm der ev. Pfarrkirche. Das notwendige FFH-Gutachten wurde daraufhin von der Gemeinde beantragt und liegt inzwischen vor. Ein Bau-träger ist dabei die Planung diesbezüglich zu überarbeiten. Aktuell gehen wir von einer Bebauung des ca. 3400 m<sup>2</sup> großen Grundstückes zum Ende des Jahres 2022 aus. Es sollen dort ein Einfamilienhaus, ein Doppelhaus und ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten sowie ein gewerbliches Gebäude (direkt an der Hauptstraße) entstehen.

### **5. Zusammenfassung**

Die Gemeinde Neukirchen verzeichnet in den vergangenen zwanzig Jahren, trotz hervorragender Infrastruktur (zwei Allgemeinärzte, zwei Zahnärzte, eines neu gebauten Verbrauchermarktes – seit 05.05.2020 in Betrieb, zwei Metzgereien und einer Bäckerei, Grundschule vor Ort, neu errichteter Kita, Kindergarten usw.) einen stetigen Rückgang der Bevölkerung. Die aktuelle Bevölkerungszahl beträgt knapp 2.500 Personen. Im Jahr 2002 lag diese noch bei ca. 2.860, was einen Bevölkerungsrückgang von rund 12,6 % im Zeitraum bedeutet. Die sehr hohe Nachfrage an Bauplätzen konnte nicht annähernd gestillt werden, da im genannten Zeitraum nur ein Baugebiet ausgewiesen wurde. Für die weitere Bevölkerungsentwicklung bis 2031 wird eine Fortsetzung des Abwärtstrends prognostiziert. Damit ist auch zu rechnen, sofern nicht von Seiten der Gemeinde gegengesteuert wird. **Die Schließung von Lücken innerorts, die Behebung von Leerständen im Rahmen der voraussichtlich im Herbst 2021 beginnenden „umfassenden Dorferneuerung“ und die Ausweisung von Bauland sind hierzu konkret angedacht.** Der Lückenschluss von Grundstücken im Privatbesitz ist inzwischen – mangels weiterer Abgabebereitschaft – ausgeschöpft.

Die Altersstruktur der Neukirchner Bewohner und deren Entwicklung zeigen, dass der Anteil der unter 18-Jährigen seit 2017 zurückgeht während der Anteil der über 65-Jährigen kontinuierlich zunimmt. Die letzte Bauleitplanung im Ort Neukirchen und damit auch die einzige in den vergangenen zwanzig Jahren,

war der Bebauungsplan „Lohe“. Dieser schuf etwa 15 Bauplätze und erlangte am 26.03.2019 Rechtsgültigkeit. Die Parzellen im Plangebiet „Lohe“ sind restlos verkauft und werden bis Ende 2022 durch einen Bau-träger Schritt für Schritt schlüsselfertig bebaut.

Der gegenständliche Bebauungsplan Weißenstein II grenzt am nördlichen Ortsrand von Neukirchen unmittelbar an die bestehende Bebauung des Wohngebietes Weißenstein (Sonnenhang) an und schließt an dieser Stelle den Ortsrand von Neukirchen ab. Seit 1. Mai 2020 sind Anfragen für Bauplätze von 42 Personen eingegangen. Um Spekulationen mit Bauland vorzubeugen und der großen Nachfrage nach Bauland möglichst zügig nachzukommen, beabsichtigt die Gemeinde Neukirchen die Grundstückseigentümer nach § 176 BauGB (Baugebot) zum Bauen in einem Zeitraum von mindestens fünf Jahren zu verpflichten.

Die theoretische Bedarfsberechnung nach Vorgaben der Landesplanung und der Auslegungshilfe des Wirtschaftsministeriums („Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07. Januar 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) kommt zwar rein rechnerisch für Neukirchen zu keinem Bedarf an neuer Wohnraumausweisung. Der Gemeinde Neukirchen liegt allerdings eine nachweislich hohe Nachfrage bauwilliger Bürger vor, demgegenüber steht real – außer der kleinen Fläche an der Hauptstraße (siehe 4.3) – kein Innenentwicklungspotential zur Verfügung.

Angesichts der hohen Zahl an Bauwilligen, nur eines ausgewiesenen Bebauungsplanes in zwanzig Jahren, des vollständigen Verkaufs aller Grundstücke in diesem Bereich in nur einem Jahr und der Bebauung derselben bis Ende 2022 sowie der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauplätzen **kann davon ausgegangen werden, dass die gegenständliche Bauleitplanung mit ca. 12 – 13 Bauplätzen den konkreten Bedarf zunächst zumindest teilweise deckt und diese damit gerechtfertigt ist.**