

**Gemeinde Neukirchen
bei Sulzbach-Rosenberg**



**Bedarfsanalyse
zum Bebauungsplan
Baugebiet Weißenstein II**

i. d. Fassung vom 21. Januar 2025

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 2033 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 2033

Gemäß Statistik Bayern für die Gemeinde Neukirchen (eigen Zahlen EWO), der Internetseite www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online und dem Demographie-Spiegel für Bayern (Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553 = Prognose 2028 – 2033) für die Gemeinde Neukirchen, stellt sich die Bevölkerungsentwicklung Neukirchens und die Prognose wie folgt dar:

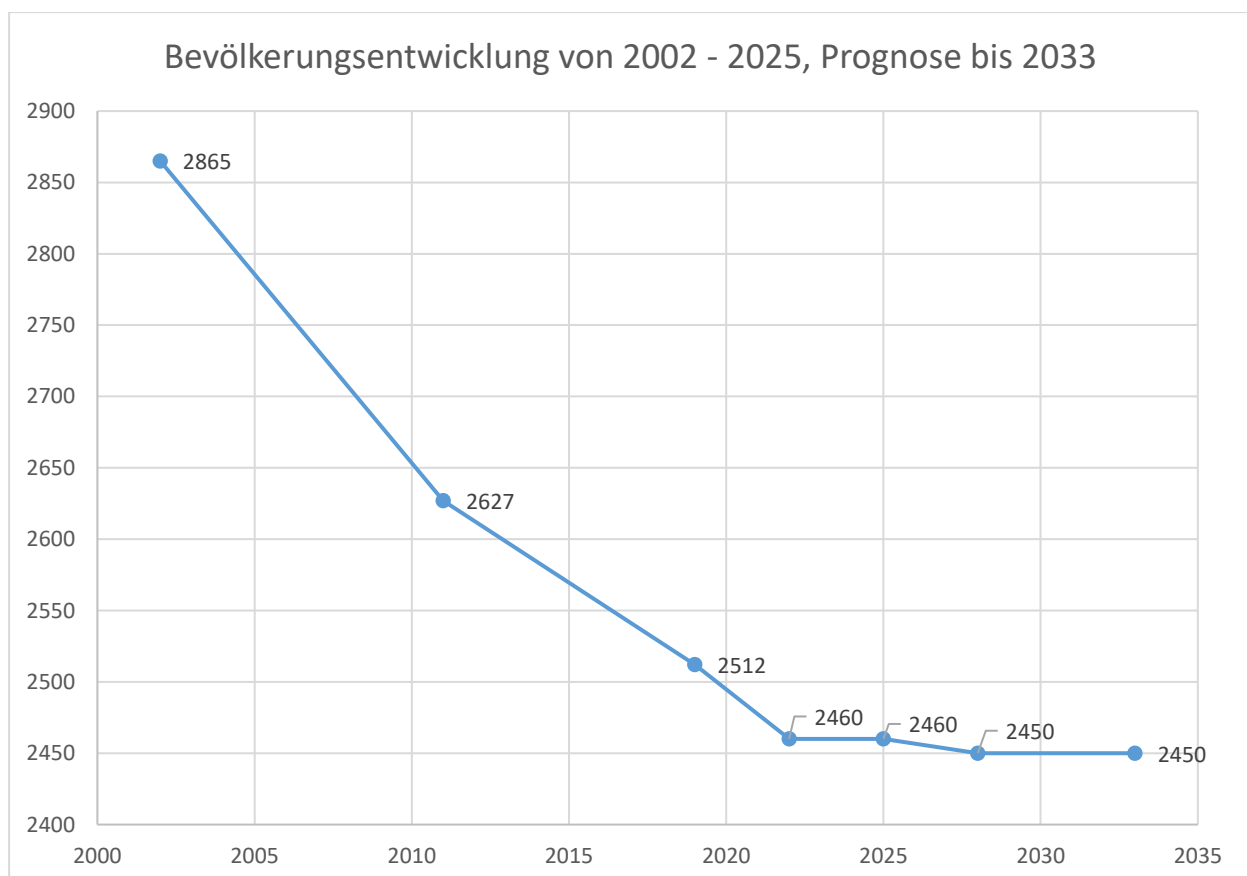
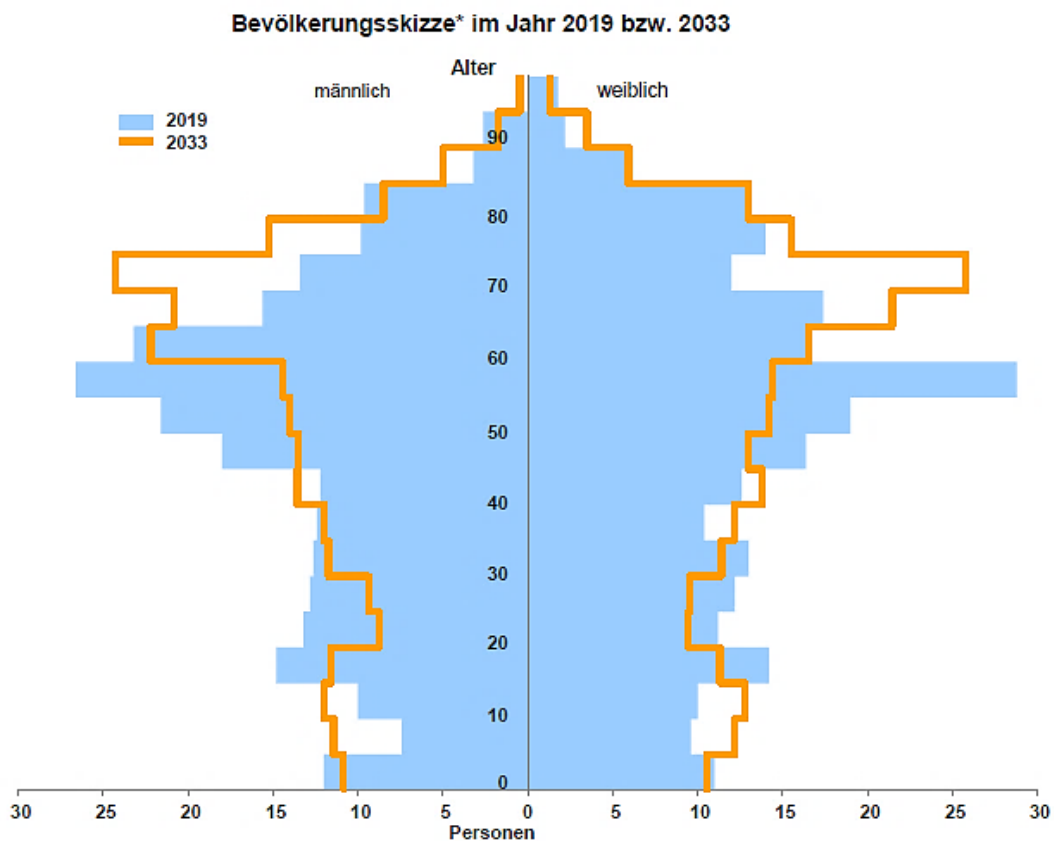


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Die Altersstruktur der Neukirchner Bewohner und deren Entwicklung zeigen, dass der Anteil der unter 18-Jährigen seit 2019 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
2019	2 512	392	1 516	604
2020	2 470	370	1 500	600
2021	2 470	370	1 490	610
2022	2 460	370	1 490	610
2023	2 460	380	1 460	620
2024	2 460	380	1 440	640
2025	2 460	390	1 400	670
2026	2 450	390	1 370	690
2027	2 450	400	1 330	720
2028	2 450	400	1 300	750
2029	2 450	410	1 280	760
2030	2 450	420	1 250	780
2031	2 450	420	1 240	790
2032	2 450	420	1 220	800
2033	2 450	420	1 210	810

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



* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

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

3.2. Bebauungspläne der vergangenen zwanzig Jahre

In den vergangenen zwanzig Jahren wurden in Neukirchen vier Bebauungspläne aufgestellt – bis 2020 nur einer. 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.

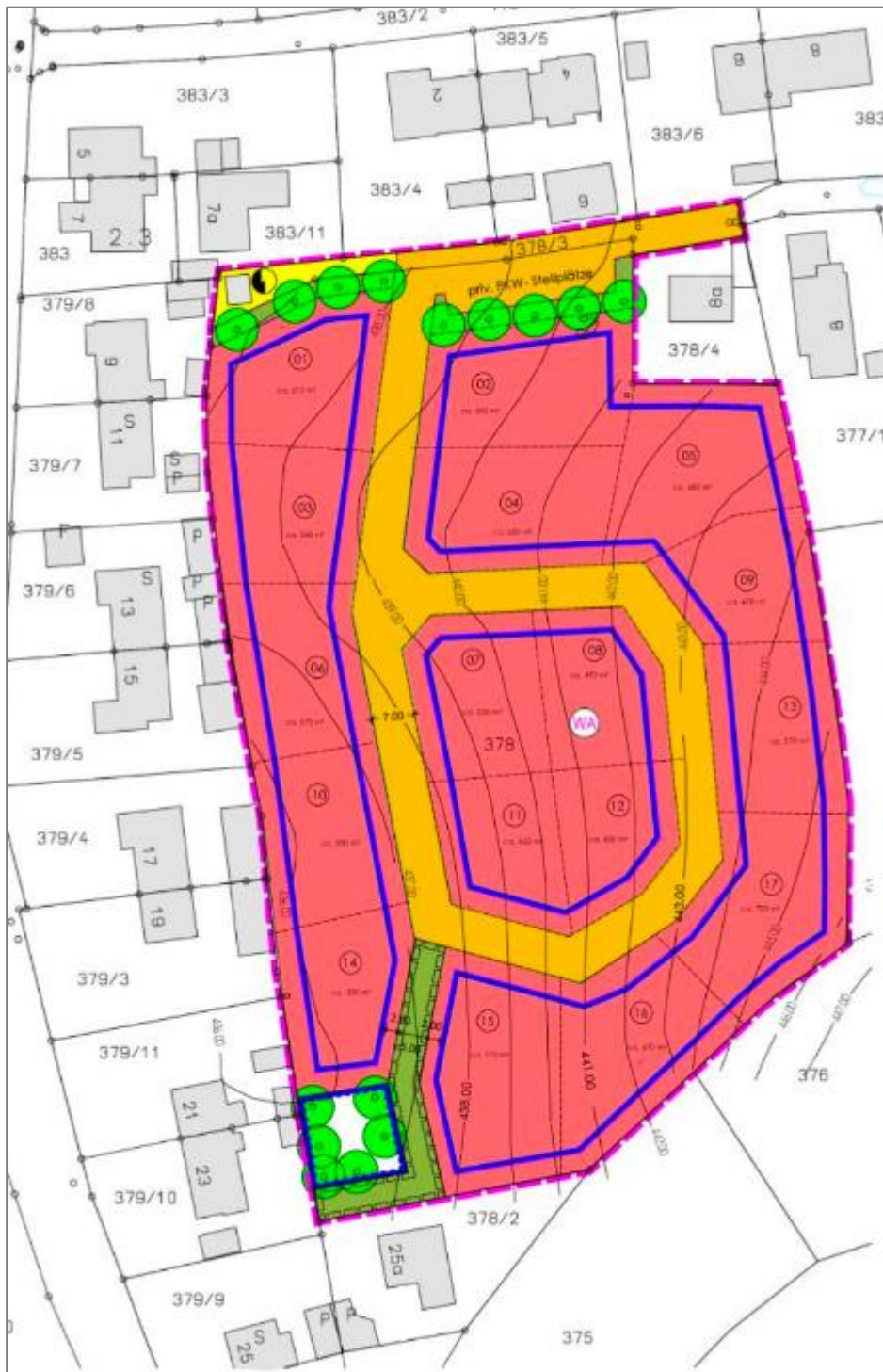


Abbildung 4: Entwurf „Bebauungs- und Grünordnungsplan Lohe“, ohne Maßstab

Baugebiet Bahnweg

Das Baugebiet Bahnweg liegt nördlich der Bahnlinie Neukirchen – Weiden und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Neukirchen. Die Erschließung erfolgt in zwei Abschnitten und ist für den I. Abschnitt abgeschlossen. Fünf von neun Parzellen können damit bebaut werden. Der Investor möchte dort Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen erstellen, um diese dann zu vermieten. Die Entstehung des ersten Gebäudes ist ab dem II. Quartal 2025 vorgesehen.



Abbildung 5: Baugebiet Bahnweg – die Bebauung soll in zwei Abschnitten (fünf Parzellen in Abschnitt I und 4 Parzellen in Abschnitt II) erfolgen.

Baugebiet Bergleite

Das kleine Baugebiet Bergleite (zwei Parzellen) liegt am westlichen Ortsrand von Neukirchen, südwestlich von der Bahnlinie Neukirchen – Amberg – Regensburg. Dort besteht die Möglichkeit zwei Einfamilienhäuser zu bauen. Die Erschließung soll im Frühjahr 2025 stattfinden, ein Grundstück wurde bereits verkauft.

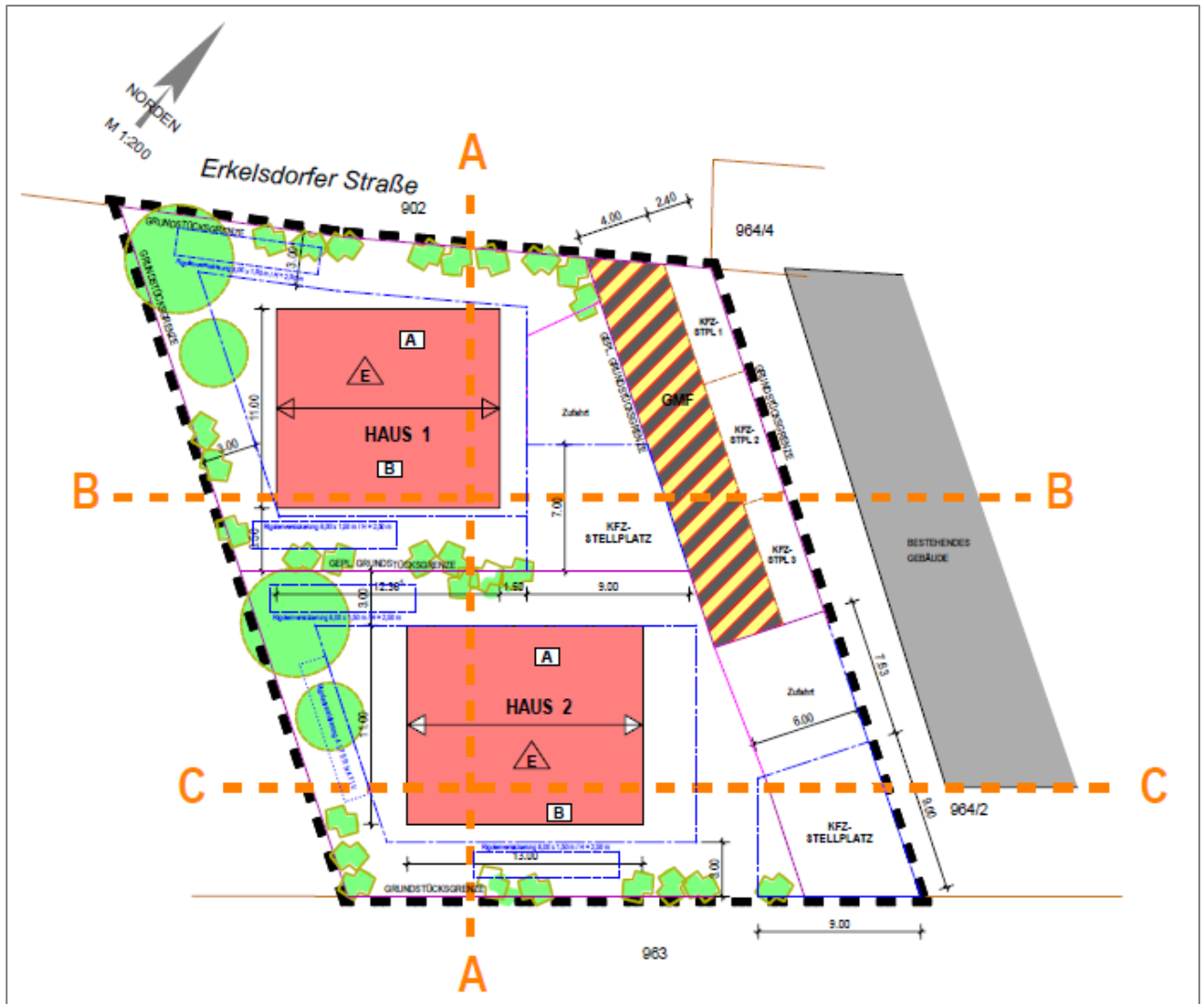


Abbildung 6: Baugebiet Bergleite II – der B-Plan ermöglicht den Bau von zwei Wohnhäusern, eine Parzelle wurde bereits verkauft.

Baugebiet „An der Alten Eiche“ – Innenentwicklung, Bauland im Besitz der Gemeinde

Die Gemeinde Neukirchen erwarb 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 war dabei einbezogen. Ein Bauträger ließ die Planung überarbeiten. Der neu entstandene vorhabenbezogene B-Plan wird mit Beschluss eines noch ausstehenden Durchführungsvertrages rechtskräftig. Es können dort ein Einfamilienhaus, ein Doppelhaus und ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten sowie ein gewerbliches Gebäude (direkt an der Hauptstraße, Ortsmitte) entstehen. Der Investor hat sich wegen der explodierten Bau- und Erschließungspreise von dem Projekt zurückgezogen. Die Gemeinde bietet die Fläche derzeit zum Kauf an und ist bereit, den B-Plan zu überarbeiten.

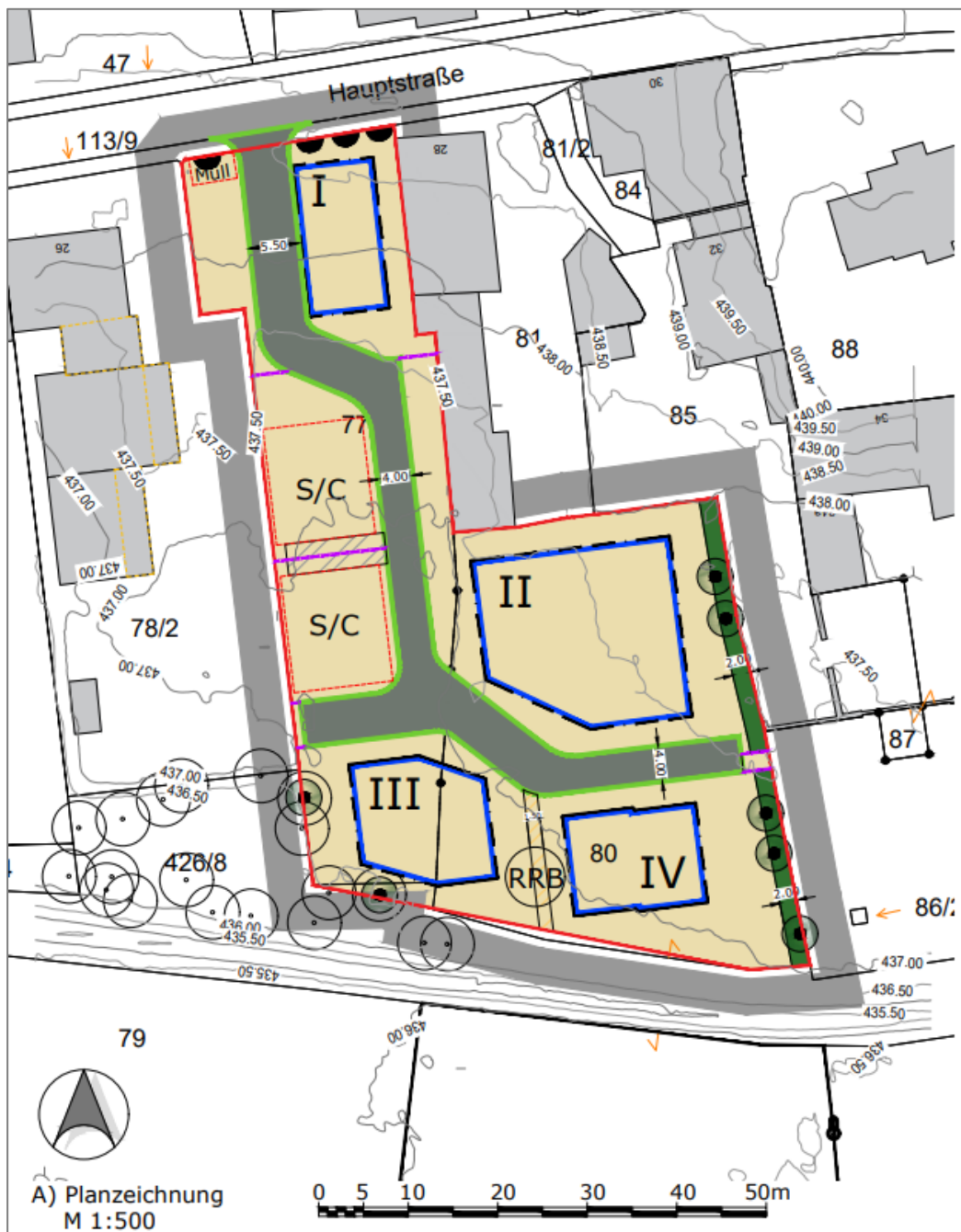


Abbildung 7: Baugebiet „An der Alten Eiche“ – vorhabenbezogen, Fläche steht zum Verkauf

3.3. Baugebiet Hartenfelsblick – mangels Abgabebereitschaft nur Teilbebauung

Die Bauleitplanung für das Gebiet Hartenfelsblick, am nördlichen Ortsrand – direkt an der Holsteiner Straße – wurde genehmigt. 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.

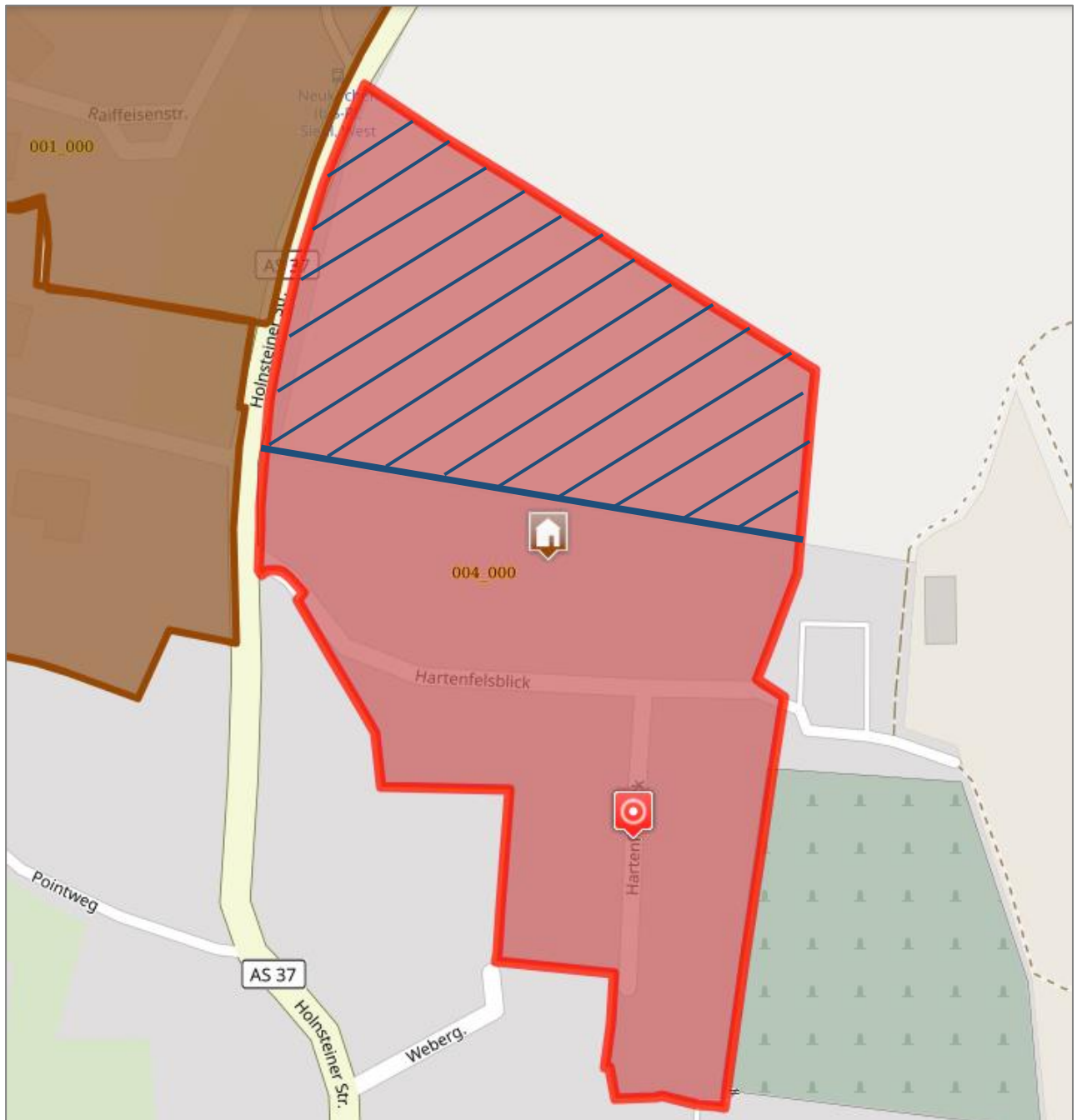


Abbildung 8: Geplantes Baugebiet Hartenfelsblick (rot markiert) – die Bebauung ist bis zur blauen Linie erfolgt. Die schraffierte Fläche ist unbebaut.

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

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

Seit 1. Mai 2020 bewerben sich 80 Interessenten um einen Bauplatz bei der Gemeinde (Stand 21.01.2025). Dies ergibt trotz negativer Einwohnerentwicklung und stagnierender Einwohnerprognose einen **rechnerischen Bedarf von 4,8 ha** (bei 600 m²/Interessent). Bezüglich der Art und Größe der Wohnungen, kann keine allgemeine Aussage getroffen werden. Von den Bauwilligen, die **speziell für das geplante Baugebiet Weißenstein II** einen Rückmeldebogen an die Gemeinde Neukirchen geschickt haben – zu 90 % einheimische junge Familien, kamen gezielte Wünsche für die Einfamilienhäuser in Bezug auf die Größe der Grundstücke zurück (siehe Tabelle rechts).

Grundstücksgröße	Bewerber
400 - 500 m ²	2
500 - 600 m ²	2
600 - 700 m ²	6
mehr als 700 m ²	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 8: 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 erfolgte im vergangenen Jahr.

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. Das Landschaftsarchitekturbüro, welches uns dabei begleitet, erstellte **im Jahr 2021 einen Vitalitätscheck**, bei dem die **verbliebenen Baulücken erneut erfasst** und die Eigentümer in Bezug auf ihre **Abgabebereitschaft** befragt wurden.

4.2. Leerstandsmanagement im Rahmen der „umfassenden Dorferneuerung“

Bereits bei den Vorarbeiten zur Dorferneuerung 2020/2021 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.

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, drei Metzgereien und einer Bäckerei, Grundschule vor Ort, neu errichteter Kita, Kindergarten usw.) einen stetigen Rückgang der Bevölkerung. Die aktuelle Bevölkerungszahl beträgt 2.464 Personen (Stand heute). Im Jahr 2002 lag diese noch bei ca. 2.860, was einen Bevölkerungsrückgang von rund 14 % im Zeitraum bedeutet. **Die sehr hohe Nachfrage an Bauplätzen konnte nicht annähernd gestillt werden, da im genannten Zeitraum zu wenig Bauland geschaffen wurde.** Für die weitere Bevölkerungsentwicklung bis 2033 wird eine Stagnation auf niedrigem Niveau 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 begonnenen „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 2019 zurückgeht während der der Anteil der über 65-Jährigen kontinuierlich zunimmt. Die letzte Bauleitplanung mit einer größeren Anzahl an Parzellen im Ort, war der Bebauungsplan „Lohe“. Dieser schuf 15 Bauplätze und erlangte am 26.03.2019 Rechtsgültigkeit. Die Parzellen im Plangebiet „Lohe“ sind restlos verkauft und wurden durch einen Bauträger 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, speziell für die dort entstehenden Bauplätze, von 44 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 Wohnraumaussweisung. **Der Gemeinde Neukirchen liegt allerdings eine nachweislich hohe Nachfrage bauwilliger Bürger vor (aktuell 80 Familien)**, demgegenüber steht real – außer der kleinen Fläche an der Hauptstraße („An der Alten Eiche“) – kein Innenentwicklungspotential zur Verfügung.

Angesichts der hohen Zahl an Bauwilligen, des vollständigen Verkaufs aller Grundstücke im letzten Baugebiet Lohe 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 nur teilweise deckt und diese damit definitiv gerechtfertigt ist.**