

## **IfSR**

Institut für  
Stadt- und  
Regional-  
entwicklung  
an der  
Hochschule  
Nürtingen-  
Geislingen

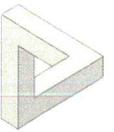
# **Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und Ermittlung des Bedarfs an Bauflächen für Wohnen und Gewerbe**

**(Teil Wohnen)**

**Gutachten im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen  
für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Flugfeld  
für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz**

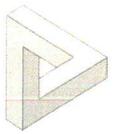
07.02.2018

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis  
Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Weber  
Dipl.-Ing. (FH) Heidrun Fischer  
Schelmenwasen 4-8  
D-72622 Nürtingen  
Telefon: 07022/786 303-3  
E-Mail: ifsr@hfwu.de



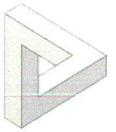
## Inhalt

Aufgabenstellung und Bearbeitung.....	4
1 Ermittlung des Bedarfs an Wohnungen (Wohnstätten) und Wohnbauflächen .....	5
1.1 Prognose der Einwohnerentwicklung (Anzahl und Altersstruktur) und Ableitung der zukünftigen Entwicklung der privaten Haushalte .....	5
1.2 Prognose des Wohnungsbedarfs .....	8
1.2.1 Wohnungsbestand .....	8
1.2.2 Ermittlung des Wohnungsbedarfs.....	10
1.2.3 Ergebnisse Wohnungsnachholbedarf .....	11
1.2.4 Ergebnisse Wohnungsersatzbedarf.....	11
1.2.5 Ergebnisse Wohnungsneubedarf .....	11
1.3 Prognose des Wohnbauflächenbedarfs.....	12
1.4 Bilanzierung: Zusatzbedarf an Wohnbauflächen .....	12
1.4.1 Bauflächenpotenziale in Plangebieten.....	13
1.4.2 Innenentwicklungspotenziale/Baulücken und Annahmen zu deren Aktivierbarkeit .	13
1.4.3 Bilanzierung: Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf .....	16
2 Berücksichtigung des konkurrierenden Einzugsbereichs .....	17
Zusammenfassung.....	18



## Tabellen

Tabelle 1 Bevölkerungsprognose Var. B Neumarkt i.d.OPf., Quelle: Stadt Neumarkt i.d.OPf.	6
Tabelle 2 Haushaltsgrößen absolut 2011, Quelle Zensus 2011 .....	6
Tabelle 3 Haushaltsmitgliederquoten 2011, Angaben in Prozent, Quelle Zensus 2011 .....	6
Tabelle 4 IST-Haushalte 2015 (Grundlage Bevölkerungsentwicklung. per 31.12.2015), eigene Berechnung .....	7
Tabelle 5 Prognose Haushalte 2030 (Grundlage Bevölkerungsentwicklung per 31.12.2030), eigene Berechnung .....	7
Tabelle 6 Veränderung der Anzahl und Struktur der privaten Haushalte 2015 – 2035, eigene Berechnung .....	7
Tabelle 7 Wohnungsbestand insgesamt in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) .....	8
Tabelle 8 Rechnerisch verfügbarer Wohnungsbestand, eigene Berechnung .....	9
Tabelle 9 Baufertigstellungen in Neumarkt i.d.OPf. nach Wohnungen und Anzahl der Raum, Quelle Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) .....	10
Tabelle 10 Übersicht über Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Neubedarf, eigene Berechnung .....	12
Tabelle 11 Übersicht über private und städtische Baulücken in Wohnbauflächen und Annahmen zur Aktivierbarkeit, Grundlage Erhebung Stadt Neumarkt i.d.OPf., eigene Berechnung .....	14
Tabelle 12 Übersicht über private und städtische Baulücken in Gemischten Bauflächen und Annahmen zur Aktivierbarkeit, Grundlage Erhebung Stadt Neumarkt i.d.OPf., eigene Berechnung .....	16
Tabelle 13 Bilanzierung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs, eigene Berechnung .....	16



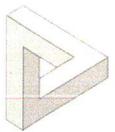
## **Aufgabenstellung und Bearbeitung**

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat am 25.06.2015 in öffentlicher Sitzung für den Entwicklungsbereich Flugfeld die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB beschlossen, um Beurteilungsunterlagen über die Voraussetzungen zur Festlegung des Gebiets Flugfeld als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu schaffen.

Das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU) wurde von der Stadt Neumarkt i.d.OPf. mit der Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Die Ermittlung des Bedarfs an Wohnstätten als Grundlage für die Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs an Wohnstätten und Wohnbauflächen für die Gesamtstadt erfolgt unter Berücksichtigung des relevanten und konkurrierenden Einzugsbereichs der Stadt Neumarkt i.d.OPf. Zur Berechnung des erforderlichen zusätzlichen Flächenbedarfs wurde ein Abgleich der verschiedenen Flächenbedarfsarten mit den vorhandenen Flächenpotenzialen durchgeführt.

Die Prognoseergebnisse beziehen sich auf einen Zeitraum von 15 Jahren ab dem Jahr 2016 (31.12.2015 – 31.12.2030).



# 1 Ermittlung des Bedarfs an Wohnungen (Wohnstätten) und Wohnbauflächen

## 1.1 Prognose der Einwohnerentwicklung (Anzahl und Altersstruktur) und Ableitung der zukünftigen Entwicklung der privaten Haushalte

Die Prognose des Bedarfs an Wohnstätten erfolgt aufbauend auf der Entwicklung der Zahl und Altersstruktur der Einwohner über die Berechnung der privaten Haushalte als Bedarfsträger. Zur Prognose der Einwohnerentwicklung wurde auf die Einwohnerprognose der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in der Variante B, d.h. mit der Annahme ohne den Zuzug von weiteren Asylbewerbern, zurückgegriffen (siehe Tabelle 1)<sup>1</sup>. Die Annahme, dass keine weiteren Zuzüge von Asylbewerbern erfolgen, dämpft in den folgenden Berechnungen den zusätzlichen Wohnungsbedarf. Eine ausführliche Übersicht über die Annahmen der Berechnungen der städtischen Einwohnerprognose ist als Anhang 1 hinterlegt.<sup>2</sup>

Aufbauend auf der Analyse des Zensus 2011 wurden altersspezifische Haushaltsmitgliederquoten<sup>3</sup> für Neumarkt i.d.OPf. berechnet. Dabei wird von einem gleichbleibenden Haushaltsbildungsverhalten ausgegangen (gleiche Wahrscheinlichkeit einer Person einer bestimmten Altersgruppe in einem Haushalt mit einer bestimmten Personenzahl zu leben). Diese konservative Annahme dämpft in den folgenden Berechnungen den zusätzlichen Wohnungsbedarf. Entsprechende Verhaltensänderungen der Bevölkerung, die in der Vergangenheit einen Trend hin zu kleineren Haushalten mit bewirkt haben, sind perspektivisch nicht valide abschätzbar. Der in den vorliegenden Berechnungen ermittelte Trend hin zu einer weiteren Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Vorausrechnungszeitraum ist damit ausschließlich demografisch und nicht durch soziales Verhalten bedingt.

---

<sup>1</sup> Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Bayern geht von einem geringeren Bevölkerungswachstum aus (2034 = 38.900 EW). Beiträge zur Statistik – A182B2 201551 – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2034.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes für Neumarkt rechnet – im Unterschied zur städtischen Bevölkerungsprognose, die immer die Wanderungen der vergangenen 5 Jahre zugrunde legt, momentan also 2011-2015 – aufbauend auf Wanderungen zwischen 2009 und 2013, also ohne die folgenden Jahre mit einem erhöhten Zuzug, und kommt auf einen Einwohnerstand 2034 von 38.900 EW ausgehend von 38.800 EW im Jahr 2014. Anfang 2016 gab es in Neumarkt nach dem Einwohnermelderegister bereits 39.600 EW.

<sup>2</sup> Grundsätzlich: Bevölkerungsvorausrechnungen dürfen nicht als Vorhersage im Sinne einer deterministischen und probabilistischen Aussage missverstanden werden. Bevölkerungsvorausrechnungen sind als konditionale Modellrechnungen zu verstehen, die die demografische Entwicklung unter begründeten getroffenen Annahmen zu den Geburten (Fertilität), Sterbefällen (Mortalität) und Wanderungen (Zuzugsanteile und Fortzugsquoten) in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen in der Regel auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter.

<sup>3</sup> Der Haushaltsbegriff entspricht dem beim Zensus 2011 verwendeten Verfahren zur Generierung von Wohnhaushalten. Beim Zensus 2011 wurden die für die einzelnen Anschriften vorliegenden Personeninformationen den in der Gebäude- und Wohnungszählung erfassten Wohnungen zugeordnet. Die Haushaltgenerierung bildet also die Wohnhaushalte an einer Anschrift ab.

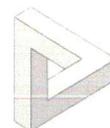


Tabelle 1 Bevölkerungsprognose Var. B Neumarkt i.d.OPf., Quelle: Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Bevölkerungsprognose Neumarkt i.d.OPf. (Var. B: ohne Zuzug von weiteren Asylbewerbern)	Ist	Vorausrechnung			
		2015	2020	2025	2030
Jeweils zum 31.12.					
EW-Stand mit Wanderungen	39.637	40.436	41.232	41.811	

Tabelle 2 Haushaltsgrößen absolut 2011, Quelle Zensus 2011

Größe des privaten Haushalts	Altersklasse (in Jahren)						Insgesamt
	bis 17	18 - 29	30 - 39	40 - 65	65 - 74	75 und älter	
Insgesamt	6.315	5.285	4.394	14.361	4.054	3.052	37.461 <sup>4</sup>
1 Person	11	802	723	2.098	873	1.251	5.759
2 Personen	352	1.068	910	4.776	2.474	1.376	10.956
3 Personen	1.377	1.289	1.064	3.298	465	246	7.739
4 Personen	2.749	1.345	1.130	2.874	117	79	8.294
5 Personen	1.282	478	385	936	79	59	3.219
6 + Personen	543	303	182	379	46	41	1.494

Tabelle 3 Haushaltsmitgliederquoten 2011, Angaben in Prozent, Quelle Zensus 2011

Größe des privaten Haushalts	Altersklasse (in Jahren)						Insgesamt
	bis 17	18 - 29	30 - 39	40 - 65	65 - 74	75 und älter	
Insgesamt	6.315	5.285	4.394	14.361	4.054	3.052	37.461
1 Person	0,2	15,2	16,5	14,6	21,5	41,0	
2 Personen	5,6	20,2	20,7	33,3	61,0	45,1	
3 Personen	21,8	24,4	24,2	23,0	11,5	8,1	
4 Personen	43,5	25,4	25,7	20,0	2,9	2,6	
5 Personen	20,3	9,0	8,8	6,5	1,9	1,9	
6 + Personen	8,6	5,7	4,1	2,6	1,1	1,3	

Die Einwohnerprognose wurde nach dem etablierten Haushaltsmitgliederquotenverfahren<sup>5</sup> in die Anzahl und Größenstruktur der mit Wohnraum zu versorgenden privaten Haushalte umgerechnet. Die Ergebnisse sind in den folgenden Tabellen 4 und 5 dargestellt.

<sup>4</sup> Abweichungen in der Summenbildung aufgrund von Rundungen möglich.

<sup>5</sup> Die vorausgerechneten Einwohnerzahlen werden nach der Haushaltsgröße aufgliedert, indem sie nach Alter mit den für den Bezugszeitraum ermittelten Haushaltsmitgliederquoten multipliziert werden. Für jede Haushaltsgrößenklasse wird dann die Zahl der Haushaltsmitglieder addiert und diese Summe durch die Haushaltsgröße dividiert. Das Ergebnis ist dann die Zahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen. Die durchschnittliche Größe der nach oben offenen Klasse wird autonom festgelegt.

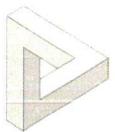


Tabelle 4 IST-Haushalte 2015 (Grundlage Bevölkerungsentwicklung per 31.12.2015), eigene Berechnung

Größe des privaten Haushalts	Altersklasse (in Jahren)						Insgesamt	Haushalte 2015
	bis 17	18 - 29	30 - 39	40 - 64	65 - 74	75 und älter		
Insgesamt	6.164	5.806	4.629	14.726	3.941	4.371	39.637	18.037
1 Person	11	881	762	2.151	849	1.792	6.445	6.445
2 Personen	344	1.173	959	4.897	2.405	1.971	11.749	5.874
3 Personen	1.344	1.416	1.121	3.382	452	352	8.067	2.689
4 Personen	2.683	1.478	1.190	2.947	114	113	8.525	2.131
5 Personen	1.251	525	406	960	77	84	3.303	661
6 + Personen	530	333	192	389	45	59	1.547	236

Tabelle 5 Prognose Haushalte 2030 (Grundlage Bevölkerungsentwicklung per 31.12.2030), eigene Berechnung

Größe des privaten Haushalts	Altersklasse (in Jahren)						Insgesamt	Haushalte 2030
	bis 17	18 - 29	30 - 39	40 - 65	65 - 74	75 und älter		
Insgesamt	6.345	4.844	5.367	13.486	6.053	5.715	41.810	19.547
1 Person	11	735	883	1.970	1.303	2.343	7.245	7.245
2 Personen	354	979	1.112	4.485	3.694	2.577	13.200	6.600
3 Personen	1.384	1.181	1.300	3.097	694	461	8.117	2.706
4 Personen	2.762	1.233	1.380	2.699	175	148	8.397	2.099
5 Personen	1.288	438	470	879	118	110	3.304	661
6 + Personen	546	278	222	356	69	77	1.547	236

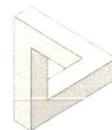
Zusammenfassend ergibt sich folgender Überblick über die Veränderung der Anzahl und Größenstruktur der privaten Haushalte

Tabelle 6 Veränderung der Anzahl und Struktur der privaten Haushalte 2015 – 2035, eigene Berechnung

	Haushalte 2015	Haushalte 2020	Haushalte 2025	Haushalte 2030	Veränderung 2015-2030 in %
Insgesamt	18.037	18.563	19.091	19.547	8,37%
1 Person	6.445	6.709	6.977	7.245	12,42%
2 Personen	5.874	6.120	6.374	6.600	12,35%
3 Personen	2.689	2.713	2.720	2.706	0,61%
4 Personen	2.131	2.126	2.121	2.099	-1,51%
5 Personen	661	659	662	661	0,02%
6 + Personen	236	236	237	236	0,02%

### Zusammenfassung der Ergebnisse: Einwohner- und Haushaltsentwicklung

- Trotz eines weiterhin zu erwartenden Geburtendefizites wird – unter Verwendung der Einwohnerprognose der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in der Variante B, d.h. ohne den Zuzug von weiteren Asylbewerbern – mit einem stetigen Zuwachs der Einwohnerzahlen bis 2030 gerechnet, da von einem anhaltend positiven Wanderungssaldo ausgegangen wird, der das Geburtendefizit überkompensiert



(Wanderungssaldo im Zeitraum 2016 bis 2030 insg. ca. + 3.900 EW, d.h. durchschnittlich rund + 260 EW p.a.).

- Die Gesamtzahl der privaten Haushalte wird unter der Annahme eines gleich bleibenden Haushaltsbildungsverhaltens nach Altersklassen von ca. 18.000 HH (2015) bis 2030 auf 19.500 HH ansteigen (Berechnung nach Haushaltsmitgliederquotenverfahren).
- Am stärksten wird die Zahl und der Anteil der Haushalte mit 1- und 2 Personen ansteigen (+ 12% jeweils) während der Anteil der Haushalte mit 3 und mehr Personen stagnieren wird.
- Es wird insbesondere in der Altersklasse der 65-jährigen und älteren zu einem deutlichen Anstieg der Bevölkerungszahl kommen. Die Bevölkerungszahl in der Altersklasse der 40 – 65-jährigen und der 18 – 29 -jährigen wird hingegen zurückgehen.

## 1.2 Prognose des Wohnungsbedarfs

### 1.2.1 Wohnungsbestand

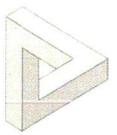
Das Bayerische Landesamt für Statistik (LfStat) weist für Neumarkt i.d.OPf. für das Jahr 2015 (Stand 31.12.2015) einen Bestand von 19.099 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden aus. Für das Jahr 2006 wurden 17.913 Wohnungen festgehalten: Der Wohnungsbestand ist also in den letzten 10 Jahren um rund 1.200 Wohnungen gewachsen.<sup>6</sup> Die jährlichen Baufertigstellung und Änderungen der Wohnungsbestände zeigen auf, dass keine Abrisse in größerem Umfang stattgefunden haben in diesem Zeitraum (s.a. Tabelle 9).

Tabelle 7 Wohnungsbestand insgesamt in der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat)

Stichtag	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
31.12.2006	17.913
31.12.2007	18.015
31.12.2008	18.145
31.12.2009	18.255
31.12.2010	18.382
31.12.2011	18.256
31.12.2012	18.443
31.12.2013	18.668
31.12.2014	18.901
31.12.2015	19.099

<sup>6</sup> Durch unterschiedliche Verfahren in der statistischen Erfassung im Laufe des Betrachtungszeitraums sind die Werte nicht direkt vergleichbar und geben lediglich eine Orientierung.

Vom 31.12.1987 bis einschließlich 31.12.2010: Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung; ab 2011: Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.



Um die Zahl der tatsächlich zur Bedarfsdeckung verfügbaren Wohnungen zu ermitteln, wird von der Gesamtanzahl der Wohnungen eine für das Funktionieren des Wohnungsmarktes erforderliche Fluktuationsreserve<sup>7</sup> in Höhe von 3% abgezogen (573 Wohnungen). Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass zwischen dem Auszug eines Haushaltes aus einer Wohnung und dem Einzug eines anderen Haushaltes in dieselbe Wohnung in aller Regel Zeit vergeht.

Es wird davon ausgegangen, dass zudem Zweitwohnungen und Ferienwohnungen<sup>8</sup> in einer Größenordnung von 2% des Wohnungsbestandes (382 Wohnungen) dem lokalen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Es wird auf der Grundlage der laufenden Beobachtungen der Stadtverwaltung – mit bedarfsmindernder Wirkung – unterstellt, dass alle verfügbaren Wohnungen sich in einem grundsätzlich bewohnbaren Zustand befinden und dass es keinen dauerhaften Leerstand von ganzen Wohnungen gibt.<sup>9</sup>

Es ergibt sich rechnerisch ein verfügbarer Wohnungsbestand in Höhe von 18.144 Wohnungen.

Tabelle 8 Rechnerisch verfügbarer Wohnungsbestand, eigene Berechnung

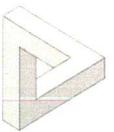
	Annahme	Wohnungen
Wohnungsbestand 2015 (31.12. 2015)		19.099
Abzüglich Fluktuationsreserve	3,00%	- 573
Abzüglich Zweitwohnungen und Ferienwohnungen	2,00%	- 382
Verfügbarer Wohnungsbestand 2015		18.144

<sup>7</sup> Fluktuationsreserve: Aufgrund des Marktgeschehens (Umzüge, Wohnungsrenovierungen) am Immobilienmarkt ergibt sich eine sog. Fluktuationsreserve, die nach einschlägigen Quellen zwischen ca. 0,5% und 5% des Wohnungs-/Gebäudebestandes ausmacht. Obwohl es diese Quote schon sehr lange gibt – als sogenannte „Hassesche Regel“ seit Ende des 19. Jahrhunderts – ist sie doch bis heute eine „Daumenregel“ geblieben, die jedoch in allen einschlägigen Gutachten und Prognosen Verwendung findet.

<sup>8</sup> Zweit- und Ferienwohnungen: Über die Anzahl solcher nur teilzeitgenutzten Wohnlokalitäten gibt es keine quantitativ belastbaren Informationen. Auch das Melderegister dürfte trotz Meldepflicht nur einen Teil der regelmäßigen Nutzerinnen und Nutzer des kommunalen Wohnungsangebots enthalten. Es ist nicht genau abzuschätzen, wie viele Menschen ihrer Meldepflicht hinsichtlich einer Nebenwohnung nachkommen. (vgl. Sturm, Meyer in Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2.2009)  
Einschätzungen liefert bspw. die „Innerstädtischen Raumbewertung“ (IRB) des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). In den 42 beteiligten Großstädten sind insgesamt durchschnittlich 3,4 % Nebenwohnsitze (im Jahr 2006) gemeldet.

Die getroffenen Annahmen von 3% bzw. 2% stellen dementsprechend sehr zurückhaltende, d.h. tendenziell bedarfsmindernde Annahmen für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. dar.

<sup>9</sup> Ein sogenannter „harter Leerstand“ aufgrund unzureichender Wohnungsnachfrage, aufgrund von Zurückhaltung von Wohnraum vom Marktgeschehen oder aufgrund baulicher Mängel nicht nutzbarer Wohnungen wurde für Neumarkt i.d.OPf. nicht angenommen. Dies stellt eine bedarfsmindernde Annahme dar.



Eine Übersicht über die Bautätigkeit in den letzten Jahren ergibt sich zusätzlich aus der Statistik der Baufertigstellungen. So wurden in den letzten 10 Jahren in Neumarkt i.d.OPf. laut LfStat 1.634 Wohnungen fertiggestellt. Ein Großteil der neu errichteten Wohngebäude sind Gebäude mit nur einer Wohnung (i.d.R. Einfamilienhäuser).

Tabelle 9 Baufertigstellungen in Neumarkt i.d.OPf. nach Wohnungen und Anzahl der Raum, Quelle Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat)

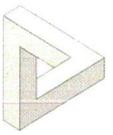
Berichts- jahr	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden							
	Raumzahl							
	Insgesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2006	132	-	22	24	30	12	23	21
2007	133	2	10	18	25	13	37	28
2008	125	-	13	17	18	18	28	31
2009	112	-	-	15	25	16	31	25
2010	130	-	10	36	17	19	23	25
2011	145	-	24	24	32	12	19	34
2012	194	1	12	87	38	11	19	26
2013	227	3	43	86	38	22	15	20
2014	237	6	47	65	41	20	19	39
2015	199	7	48	67	22	17	13	25

### 1.2.2 Ermittlung des Wohnungsbedarfs

Die Ermittlung des Wohnungsbedarfs erfolgt nach folgenden Komponenten<sup>10</sup>, die im folgenden Kapitel ausführlicher beschrieben werden:

- Wohnungsnachholbedarf:  
 Es erfolgt eine Bilanzierung der mit Wohnraum zu versorgenden Haushalte mit dem Wohnungsbestand zu Beginn des Prognosezeitraums. Nicht mit Wohnraum versorgte Haushalte werden im Rechenmodell als Bedarfsträger mit einer Wohnung versorgt. Durch Bilanzierung mit den Wohnungsbeständen zum Ausgangszeitpunkt des Prognosezeitraumes kann so der Wohnungsnachholbedarf (aktuelles Wohnungsdefizit) ermittelt werden (Grundlage: Anzahl der Wohnungen und Anzahl der privaten Haushalte).
- Wohnungsersatzbedarf:  
 Ein bestimmter Anteil des rechnerischen zukünftigen Wohnungsneubaubedarfs resultiert aus dem Abgang von Wohnungen aus dem Bestand. Diese Situation kann bspw. entstehen, wenn Wohnraum nicht mehr sanierungsfähig ist oder sich ein Neubau wirtschaftlich vorteilhafter als eine Instandsetzung oder Modernisierung darstellt. Beim Wohnungsersatzbedarf wird davon ausgegangen, dass für Wohnungen, die durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung aus dem

<sup>10</sup> Die Prognose des Wohnungsbedarfs- und Wohnungsneubaubedarfs unter Verwendung dieser Komponenten ist seit Jahrzehnten bewährt. Vgl. bspw.: Deutsches Institut für Urbanistik, Einführung in die Methodik neuerer Wohnungsmarkt- und Wohnungsbedarfsuntersuchungen, Berlin 1986.



Wohnungsbestand wegfallen, Ersatz zu schaffen ist. Die Höhe des Ersatzbedarfes ist nicht eindeutig zu prognostizieren. Angaben zu Baualtersklassen liegen für Neumarkt i.d.OPf. nicht vor. Die zugrunde gelegte Quote für den Ersatzbedarf in Höhe von jährlich 0,25% des Wohnungsbestandes von 2015 orientiert sich an Erfahrungswerten.<sup>11</sup>

- Wohnungsneubedarf: Eine Vergrößerung der Zahl privater Haushalte ruft einen größeren Wohnungsbedarf hervor. Ursachen hierfür können Veränderungen in der Zahl und Altersstruktur der Einwohner sowie Änderungen im Haushaltsbildungsverhalten sein. Aufbauend auf der voraussichtlichen Entwicklung der Haushalte im Prognosezeitraum wird der ggf. entstehende zusätzliche Bedarf an Wohnungen berechnet.

### 1.2.3 Ergebnisse Wohnungsnachholbedarf

Stellt man die Zahl der Haushalte (18.037; 2015) dem verfügbaren Wohnungsbestand (Gesamtbestand abzgl. Fluktuationsreserve sowie Zweit- und Ferienwohnungen: 18.144; 2015) gegenüber, ergibt sich rechnerisch kein Wohnungsnachholbedarf. Es besteht eine rechnerische Reserve von 107 Wohnungen. Quantitative Unterversorgungen von Haushalten mit Wohnraum, bei denen die Wohnungsgröße angesichts der Zahl der Haushaltsmitglieder als zu klein anzusehen ist, werden nicht als Nachholbedarf berücksichtigt.

### 1.2.4 Ergebnisse Wohnungsersatzbedarf

Durch den Abgang von Bausubstanz (Gebäudeabbrüche) und durch Zusammenlegung von Wohnungen ergibt sich überschlägig betrachtet ein rechnerischer Wohnungsersatzbedarf in Höhe von jährlich 48 Wohnungen (0,25% des Bestandes p.a.) oder 716 Wohnungen für den Zeitraum von 2015 – 2030. Dieser zurückhaltenden Annahme liegt zugrunde, dass ein wesentlicher Teil des Wohnungsbestandes in Neumarkt i.d.OPf. jüngeren Datums ist und deshalb nur in einem geringen Umfang von Wohnungsabgängen auszugehen ist.

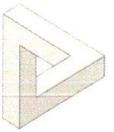
Da dieser Ersatzbedarf erfahrungsgemäß vor allem im Siedlungsflächenbestand, oft auf demselben Grundstück, realisiert wird, wurde bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs die Annahme getroffen, dass nur ca. 10% des Ersatzbedarfes, insgesamt 72 Wohnungen im Zeitraum 2015 – 2030, auf neuen Bauflächen realisiert werden.<sup>12</sup>

### 1.2.5 Ergebnisse Wohnungsneubedarf

Aufbauend auf der voraussichtlichen Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte im Prognosezeitraum (+ 1.510 HH; 2015 – 2030) wird ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen (Wohnungsneubedarf) in eben dieser Höhe erwartet.

<sup>11</sup> Bspw. Neue regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg bis 2025, statistisches Monatsheft 7/2007

<sup>12</sup> Die Annahme, dass ca. 10% des Ersatzbedarfes auf neuen Bauflächen realisiert werden, wurde aufbauend auf Erfahrungswerten der Stadtverwaltung Neumarkt getroffen, davon ausgehend, dass meist Bausubstanz aus den Baujahren vor 1930 mit eher kleinen Wohneinheiten abgebrochen wird. Erhebungen hierzu sind nicht vorhanden.



### 1.3 Prognose des Wohnbauflächenbedarfs

Der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs liegen folgende vorgenannte Zwischenergebnisse zugrunde:

Tabelle 10 Übersicht über Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Neubedarf, eigene Berechnung

<b>Nachholbedarf</b>		<b>- 107 WE</b>
<b>Ersatzbedarf</b>		
(0,25% jährlich des Bestandes 2015)	48 WE	
Insgesamt 2015 – 2030	716 WE	
<b>10% davon für Berechnung Bauflächenbedarf relevant</b>		<b>72 WE</b>
<b>Neubedarf</b>		
Differenz HH 2030 zu 2015		<b>1.510 WE</b>
<b>Summe: Wohnungsneubaubedarf</b>		<b>1.475 WE</b>

Zur Prognose des Wohnbauflächenbedarfs wird der bauflächenbedarfsrelevante Wohnungsneubaubedarf mit bestimmten Dichtewerten in Brutto- bzw. Nettobauflächenwerte umgerechnet. Um entsprechende Dichtewerte für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu Grunde legen zu können, wurde eine Auswertung der 2004 bis 2016 aufgestellten Bebauungspläne und der Aufsiedlung dieser Gebiete in der Stadt durchgeführt. Diese ergab eine durchschnittliche Dichte von ca. 23 WE/ha Bruttobauland bzw. ca. 30 WE/ha Nettobauland<sup>13</sup>.

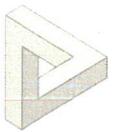
Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs in Neumarkt i.d.OPf. wird darauf aufbauend eine zukünftige durchschnittliche Dichte von 30 WE/ha Nettobauland als Annahme zugrunde gelegt.

Multipliziert mit dem Wohnungsneubaubedarf (1.475 WE) ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 49,15 ha Nettobauland.

### 1.4 Bilanzierung: Zusatzbedarf an Wohnbauflächen

Der gesamte ermittelte Wohnbauflächenbedarf wird mit den in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vorhandenen und seitens der Stadtverwaltung erhobenen Bauflächenpotenzialen bilanziert, so dass der Zusatzbedarf an Wohnbauflächen abgeleitet werden kann. Die zugrunde gelegten Bauflächenpotenziale wurden seitens der Stadtverwaltung erhoben und werden wie folgt berücksichtigt.

<sup>13</sup> In dieser Auswertung sind auch innenstadtnahe Entwicklungen berücksichtigt, bei denen eine relativ hohe Bebauungsdichte erreicht wurde. Der Wert von 30 WE wird in der Regel mit einem Bebauungsmix aus Reihenhäusern und Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern erreicht. Seitens der Regional- oder Landesplanung liegen in Bayern keine Festlegungen und Richtwerte zu Einwohnerdichten vor.



#### 1.4.1 Bauflächenpotenziale in Plangebieten

Wohngebiete, die im Prognosezeitraum außerhalb des Flugfeldes entwickelt werden und die entsprechend auf den Wohnbauflächenbedarf angerechnet werden müssen, werden entsprechend den Angaben der Stadtverwaltung Neumarkt wie folgt angerechnet.

<b>Wohngebiete</b>	<b>Brutto-Bauflächen</b>	<b>Netto-Bauflächen (0,75%)</b>
<b>Bauflächenpotenziale in Plangebieten insgesamt</b>	<b>16,30 ha</b>	<b>12,23 ha</b>

#### 1.4.2 Innenentwicklungspotenziale/Baulücken und Annahmen zu deren Aktivierbarkeit

Baulücken in Wohnbauflächen und in Gemischten Bauflächen in nicht-städtischem Eigentum liegen in Neumarkt i.d.OPf. in einem Umfang von ca. 447.000 qm vor; dazu kommen Baulücken in städtischem Eigentum in einem Umfang von ca. 30.000 qm (Erhebung durch die Stadtverwaltung Neumarkt i.d.OPf., Stand Dez. 2016). An einer im Mai 2015 durchgeführten Befragung zu einer Aktivierung dieser Grundstücke antworteten Eigentümer von 157 Flurstücken (ca. 30% der angeschriebenen Eigentümer). Entsprechend dieser Angaben wurden die im Folgenden beschriebenen Annahmen zur Verfügbarkeit von Wohnungsbaugrundstücken der Innenentwicklung für den Wohnungsbau angenommen und in die Berechnung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs eingespeist.



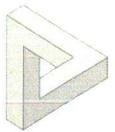
### Baulücken in Wohnbauflächen

- Für Baulücken in einem Umfang von ca. 5,57 ha (69 Flurstücke) wurde an der im Mai 2015 durchgeführten Befragung angegeben, dass diese bis zum Jahr 2030 aktiviert werden. Keine Angabe zur Aktivierung, keine Aktivierungsabsicht oder ein späterer Zeitpunkt wurde zu Baulücken im Umfang von 6,80 ha (88 Flurstücke) gemacht.  
 → Aufgrund dieser Ergebnisse wird angenommen, dass für diese Flächen ein ohne weitere Aktivierungsmaßnahmen realisierbares Innenentwicklungspotenzial von 5,57 ha vorliegt.
- Für Baulücken in einem Umfang von 26,86 ha liegen keine Rückmeldungen der befragten Eigentümer vor, da diese nicht an der Befragung teilgenommen haben.  
 → Für Flächen von Eigentümern, die nicht an der Befragung teilgenommen haben wird angenommen, dass jährlich 1% dieser Flächen für eine Wohnbebauung aktiviert werden. Auf 15 Jahre gesehen sind dies 4,03 ha.<sup>14</sup>
- Städtische Baulücken sind in einem Umfang von 2,43 ha vorhanden.  
 → Für städtische Baulücken wird angenommen, dass 100 % dieser Flächen in den nächsten 15 Jahren aktiviert werden.

Tabelle 11 Übersicht über private und städtische Baulücken in Wohnbauflächen und Annahmen zur Aktivierbarkeit, Grundlage Erhebung Stadt Neumarkt i.d.OPf., eigene Berechnung

<b>Baulücken in Wohnbauflächen</b>	
Private Baulücken gesamt	39,30 ha
darunter aktivierbar bis 2030 lt. Ergebnisse Befragung 2015	5,57 ha
darunter kein Rücklauf aus Befragung	26,86 ha
Annahme zur Aktivierbarkeit bei keiner Rückmeldung (1% jährlich während Zeitraum 15 Jahre)	4,03 ha
<b>Aktivierbare private Baulücken in Wohnbauflächen gesamt</b>	<b>9,60 ha</b>
Städtische Baulücken gesamt	2,43 ha
Aktivierbare städtische Baulücken gesamt (100%)	2,43 ha
<b>Summe aktivierbare Baulücken in Wohnbauflächen</b>	<b>12,03 ha</b>

<sup>14</sup> In Bezug auf die Aktivierungsraten vorhandener Baulücken gibt es keine allgemein gültigen empirisch validierten Orientierungswerte. In Anlehnung an die Untersuchungsergebnisse des REFINA Forschungsprojektes „komreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region“ wurde eine Aktivierung von jährlich 1 % (entspricht 15% während Prognosezeitraum) festgelegt, Dieser Wert entspricht den Erfahrungswerten der Stadtverwaltung Neumarkt i.d.OPf..



## Baulücken in Gemischten Bauflächen

Bei Baulücken in Gemischten Bauflächen wird die Annahme getroffen, dass in der Regel eine Wohnnutzung darauf realisiert werden wird. Für die städtischen Baulücken wurde seitens der Stadtverwaltung Neumarkt i.d.OPf. jede Potenzialfläche einzeln betrachtet und auf ihre Aktivierbarkeit hin bewertet. Hier wird die Annahme getroffen, dass ein Anteil an Wohnnutzungen von 75% realistisch ist.

- Private Baulücken in Gemischten Bauflächen liegen in Neumarkt i.d.OPf. in einem Umfang von ca. 5,40 ha vor (59 Flurstücke). An der im Mai 2015 durchgeführten Befragung zu einer Aktivierung dieser Grundstücke antworteten Eigentümer von 15 Flurstücken (ca. 25%).
- Für Baulücken in einem Umfang von 0,64 ha (5 Flurstücke) wurde angegeben, dass diese bis zum Jahr 2030 aktiviert werden. Keine Angabe zur Aktivierung, keine Aktivierungsabsicht oder ein späterer Zeitpunkt wurde zu Baulücken im Umfang von 0,70 ha (10 Flurstücke) gemacht.  
→ Aufgrund dieser Ergebnisse wird angenommen, dass für diese Flächen ein realisierbares Innenentwicklungspotenzial von 0,64 ha vorliegt.
- Für Baulücken in einem Umfang von ca. 4,00 ha liegen keine Rückmeldungen der Eigentümer vor, da diese nicht an der Befragung teilgenommen haben.  
→ Für Flächen von Eigentümern die nicht an der Befragung teilgenommen haben wird angenommen, dass jährlich 1% dieser Flächen für eine Wohnbebauung aktiviert wird. Auf 15 Jahre gesehen sind dies 0,60 ha.<sup>15</sup>
- Städtische Baulücken liegen in einem Umfang von 0,50 ha vor.  
→ Für städtische Baulücken wird angenommen, dass 100% dieser Flächen in den nächsten 15 Jahren mit einem Anteil an Wohnnutzungen von 80%<sup>16</sup> aktiviert werden.

---

<sup>15</sup> In Bezug auf die Aktivierungsraten vorhandener Baulücken gibt es keine allgemein gültigen empirisch validierten Orientierungswerte. In Anlehnung an die Untersuchungsergebnisse des REFINA Forschungsprojektes „komreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region“ wurde eine Aktivierung von jährlich 1 % (entspricht 15% während Prognosezeitraum) festgelegt, Dieser Wert entspricht den Erfahrungswerten der Stadtverwaltung.

<sup>16</sup> Die Festlegung des Anteils an Wohnnutzungen auf städtischen Baulücken in Gemischten Bauflächen erfolgte auf Grundlage einer Einschätzung der Stadtverwaltung zu den vorhandenen Flächenpotenzialen.

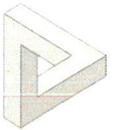


Tabelle 12 Übersicht über private und städtische Baulücken in Gemischten Bauflächen und Annahmen zur Aktivierbarkeit, Grundlage Erhebung Stadt Neumarkt i.d.OPf., eigene Berechnung

<b>Baulücken in Gemischten Bauflächen</b>	
Private Baulücken gesamt	5,43 ha
darunter aktivierbar bis 2030 lt. Ergebnisse Befragung 2015	0,64 ha
darunter kein Rücklauf aus Befragung	3,98 ha
Annahme zur Aktivierbarkeit bei keiner Rückmeldung (1% jährlich während Zeitraum 15 Jahre)	0,60 ha
<b>Aktivierbare private Baulücken in Gemischten Bauflächen gesamt</b>	<b>1,24 ha</b>
Städtische Baulücken gesamt	0,49 ha
Aktivierbare städtische Baulücken gesamt (100%)	0,49 ha
davon als Wohnnutzung geeignet (80%)	<b>0,39 ha</b>
<b>Summe aktivierbare Baulücken in Gemischten Bauflächen</b>	<b>1,63 ha</b>

#### 1.4.3 Bilanzierung: Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf

Für die Bilanzierung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs werden folgende Werte zu vorhandenen Bauflächenpotenzialen zugrunde gelegt:

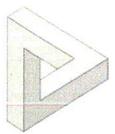
Tabelle 13 Bilanzierung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs, eigene Berechnung

Ermittelter Wohnbauflächenbedarf	49,15 ha (netto)
<b>Minus:</b>	
Summe aktivierbare Baulücken in Wohnbauflächen	12,03 ha (netto)
Summe aktivierbare Baulücken in Gemischten Bauflächen	1,63 ha (netto)
Summe aktivierbare Baulücken	13,66 ha (netto)
<b>Minus:</b>	
Bauflächenpotenziale in geplanten Neubaugebieten insgesamt	12,23 ha (netto)
<b>Saldo:</b>	
Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf	23,27 ha (netto)

Summe zzgl. Erschließungsflächenanteil (Grün, Verkehrs- und ggf. Ausgleichsflächen im Gebiet), insgesamt 25% bzw. 7,76 ha.<sup>17</sup>

<b>Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf</b>	<b>31,02 ha (brutto)</b>
--	--------------------------

<sup>17</sup> 25% entsprechen den üblichen durchschnittlichen Orientierungswerten für Flächenbedarfe für Grün, Verkehrs- und ggf. Ausgleichsflächen in Wohnbau- und gemischten Bauflächen.



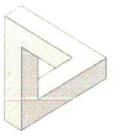
## 2 Berücksichtigung des konkurrierenden Einzugsbereichs

Die Ermittlung des Bedarfs an Wohnstätten als Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen erfolgte unter Berücksichtigung der Flächenentwicklung im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. als relevanter und konkurrierender Einzugsbereich. Um zu belastbaren Einschätzungen für die zukünftige Flächenentwicklung zu kommen, wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Analyse der Pendlerbeziehungen zwischen der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und den Gemeinden im Landkreis.
- Recherche aller seit dem Jahr 2000 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne in den Gemeinden des Landkreises und Abschätzung der bisherigen Aufsiedlung anhand der im BayernAtlas hinterlegten Luftbilder (aus der Befliegung 2017).
- Auswertung der Statistik zur Entwicklung der tatsächlichen Flächennutzung für Wohnen sowie Gewerbe, Industrie zwischen 2011 und 2015.

Hieraus ergibt sich als zusammenfassende Einschätzung zur Bauflächensituation im Landkreis Neumarkt i.d.OPf.:

- Es bestehen enge und intensive Pendlerbeziehungen zwischen den Gemeinden im Landkreis. Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. verzeichnet insbesondere aus den direkten Nachbargemeinden einen hohen Anteil an Einpendlern und auch einen hohen positiven Pendlersaldo.
- Die Gemeinden im Landkreis betreiben eine sehr aktive Bauflächenentwicklung im Außenbereich.
- Zu einem Großteil werden dabei Flächen für Wohnnutzungen entwickelt; in der Regel Gebiete für freistehende Einfamilienhäuser. In vielen dieser Gebiete ist, laut Vergleich der Bebauungspläne mit den im BayernAtlas hinterlegten Luftbildern, noch ein erhebliches Potenzial an freien Grundstücken vorhanden. Angaben zur Verfügbarkeit (bspw. Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer) oder quantitative Angaben zu diesem Bauflächenpotenzial können aufgrund der Datenlage nicht gemacht werden.
- Bei Wohnbauflächenentwicklungen in den zentralen Orten und insbesondere in den Gemeinden im nördlichen Landkreis ist ein Zuzug von außerhalb der Gemeinde zu beobachten. Wesentliche Motive sind laut Einschätzungen regionaler Akteure günstige Grundstückspreise, große Grundstücksgrößen und verkehrsgünstige Lagequalitäten (bspw. Nähe BAB 6).
- Ein Angebot an kleineren Wohnungen und ggf. auch Mietwohnungen entsteht im Landkreis aktuell v.a. in den Ortskernen in einem überschaubaren Umfang (Innenentwicklung). Dieses Angebot richtet sich vornehmlich an die Bevölkerung vor Ort.
- Der hohe Einpendler Überschuss stellt ein Bedarfspotenzial für Wohnbauflächen in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. dar. Die Deckung dieses Bedarfspotenzials liegt deckt sich mit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Bayern.



## Zusammenfassung

- Für den Zeitpunkt zu Beginn des Prognosezeitraums steht rein quantitativ eine ausreichende Zahl an verfügbaren Wohnungen für die vorhandenen Haushalte zur Verfügung. Es besteht in Neumarkt i.d.OPf. rein rechnerisch kein Wohnungsnachholbedarf, d.h. alle Haushalte sind rein rechnerisch (je Haushalt eine Wohnung) mit Wohnraum versorgt. Quantitative Unterversorgungen von Haushalten mit Wohnraum, bei denen die Wohnungsgröße angesichts der Zahl der Haushaltsmitglieder als zu klein anzusehen ist, werden hierbei nicht als Nachholbedarf berücksichtigt.
- Mittelfristig kann, ausgehend von der voraussichtlichen Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte, bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen in einem Umfang von ca. 31 ha prognostiziert werden, der das voraussichtliche Angebot an Wohnbauflächen in Neumarkt i.d.OPf. in diesem Zeitraum deutlich übersteigt.
- Eine fundierte Aussage dazu, ob der festgestellte Bedarf als erhöhter Bedarf zu bewerten ist oder ggf. auch ohne die Realisierung der Entwicklungsmaßnahme gedeckt werden kann, wird erst nach Prüfung alternativer Standorte durch die Stadtverwaltung von Neumarkt i.d.OPf. möglich sein.
- In Anbetracht der sich aufgrund demografischer Entwicklungen ändernden Haushaltsstrukturen (steigender Anteil der Haushalte mit 1 und 2 Personen, wachsende Altersgruppe der 65-jährigen und älteren) wird sich der Bedarf, und entsprechend auch die Nachfrage, nach kleineren, altengerechten Wohnungen mit einer guten Infrastrukturausstattung im Wohnumfeld (Mobilität, Gesundheit, Nahversorgung, soziale und kulturelle Angebote, ...) zukünftig erhöhen.
- In der geforderten Betrachtung des Wohnungsbau- und Wohnbauflächenbedarfs ist nicht berücksichtigt, dass die potenzielle und, bei entsprechendem Bauflächenangebot, effektive Nachfrage nach Wohnstätten und Wohnbauflächen auch deutlich über dem Bedarf liegen kann. Diese wohlstands- und präferenzbedingte Komponente ist zwar nicht unmittelbar von der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Flugfeld adressiert. Jedoch kann eine erhöhte Nachfrage in bestimmten Teilssegmenten des Wohnungsmarktes auch quantitative und preisliche Engpässe bei der Bedarfsdeckung in anderen Teilen des Wohnungsmarktes nach sich ziehen. Als Beispiele kann hier der Erwerb großer Baugrundstücke je Wohneinheit, Altersremanenz oder Gentrifizierungsprozesse im Wohnungsbestand dienen.
- Neben dem hohen örtlichen Bedarf ist auch eine hohe Nachfrage aus der übrigen Region nach Wohnbauflächen zu konstatieren. Diese wird derzeit zu einem großen Teil durch Bauflächenausweisungen in den Gemeinden in der Nachbarschaft von Neumarkt i.d.OPf. gedeckt. Eine verstärkte Siedlungstätigkeit im Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. entspricht den Zielsetzungen des Regionalplans der Region Regensburg<sup>18</sup> und des Landesentwicklungsplans des Freistaates Bayern und trägt wesentlich zu einer effizienten Siedlungsentwicklung entlang der ÖPNV-Achsen bei.

<sup>18</sup> Im übrigen Regionsgebiet soll eine verstärkte Siedlungsentwicklung für die Siedlungsräume Cham/Roding, Kelheim/Saal a.d.Donau, Neustadt a.d.Donau/Abensberg und Neumarkt i.d.OPf. mit Berg b. Neumarkt i.d.OPf./Postbauer-Heng/Pyrbaum angestrebt werden, vgl. Plansatz II 1.2.