



Gemeinde Kirchendemenreuth

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

BAUGEBIET „LEITE“ in KIRCHENDEMENREUTH

Aufgestellt:	15.12.2025	1. Auslegung
Geändert:	20.04.2026	2. Auslegung)
Ergänzt:	.	
Satzungsbeschluss:	.	
In Kraft seit:	.	

Inhaltsverzeichnis

A Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines

Bestandteile

2 Geltungsbereich

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
Luftbildkarte
Übersichtskarte

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Wandhöhen
 - 2.2 Bezugspunkte zur Wandhöhenfestlegung
3. Bauweise
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen
8. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen
9. Rückhaltung von Niederschlagwasser
10. Öffentliche Grünflächen
11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
12. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) sowie Erhaltung von best. Bepflanzungen (Pflanzbindung)
 - 12.1 Pflanzliste Bäume und Sträucher
- Grünordnung – Öffentliche Grünflächen

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Haus- und Dachform, Dacheindeckung
2. Dachaufbauten
3. Fassadengestaltung
4. Einfriedungen
5. Garagen
6. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern
7. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
8. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
9. Textliche Festsetzungen zum Schallschutz

5 Systemskizzen

1. Lage der Bezugspunkte
2. Systemschnitte
3. Systemskizze Dachaufbauten

B Hinweise und Empfehlungen

1. Grünflächen, Stützmauern
2. Solarnutzung
3. Selbstschutz der Bauherrn vor Oberflächenwasser
4. Kanalisation
5. Versorgung
6. Brandschutz
7. EEWärmeG
8. Baugrund
9. Grundwasser
10. Bodendenkmäler
11. Landwirtschaft
12. Kabelhausanschlüsse
13. Bereitstellung des häuslichen Abfalls

C Begründung mit Eingriffsregelung

1. Strukturdaten der Gemeinde Kirchendemenreuth

- 1.1 Einwohnerzahl der Gemeinde
- 1.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre
- 1.3 Durchschnittliche Haushaltsgröße
- 1.4 Bevölkerungsprognose
- 1.5 Verkehrsanbindung
- 1.6 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises, der Region

2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

- 2.1 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
- 2.2 Flächensparen
- 2.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- 2.4 Vermeidung von Zersiedelung
- 2.5 Natur und Landschaft
- 2.6 Siedlungswesen

3. Ermittlung des Bedarfs an Wohnbaufläche

- 3.1 Bedarf an Siedlungsflächen
- 3.2 Innenentwicklung
- 3.3 Berechnung des Wohnflächenbedarfs

4. Zusammenfassende Begründung

5. Umweltbericht

A) Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan
 - 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

2. Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.1 Natürliche Grundlagen
 - 2.2 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, Sachgüter
 - 2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume
 - 2.4 Schutzgut Landschaft
 - 2.5 Schutzgut Boden
 - 2.6 Schutzgut Wasser
 - 2.7 Schutzgut Klima und Luft
 - 2.8 Wechselwirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1. Vermeidung und Verringerung
 - 4.2. Ausgleich
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

 B) Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Anlagenverzeichnis

D Anhang

D 1

Umweltbericht für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Leite"
Büro für Landschaftsökologie Blank & Partner Landschaftsarchitekten, Pfreimd
vom 29.06.2026

D 2

Schalltechnische Untersuchung
ab alfred bartl, akustik, bauphysik, Vohenstrauß
vom 16.10.2020

D 3

Immissionsschutztechnisches Gutachten, Luftreinhaltung
Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut
vom 13.10.2020

D 4

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000
mit Zeichenerklärung
vom 20.04.2026

A Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines

Chronologie

Das Bauleitverfahren mit dem Bebauungsplan „Leite“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 2.12.2019 bereits schon einmal eingeleitet.

Das Verfahren wurde jedoch nach der 2. Auslegung aufgrund der damals fehlenden räumlichen Anbindung an den eigentlichen Ort im Jahr 2021 eingestellt.

Das Wohnbaugebiet Queräcker (im FNP als WA 6 bezeichnet) wurde statt dessen vorgezogen, um eine ordentliche städtebauliche Entwicklung aus dem Ort heraus zu ermöglichen. Durch die Umsetzung des Baugebiets Queräcker (die Baugrundstücke sind größtenteils bereits verkauft und bebaut) ist nun die räumliche und städtebauliche Anbindung an den Ort gegeben. Die Forderungen aus dem ursprünglichen Verfahren sind damit erfüllt.

Die Gemeinde Kirchendemenreuth hat jetzt mit dem Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2025 das Bauleitverfahren „**Leite**“ erneut beschlossen und eingeleitet.

Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1000 sowie einen Textteil mit den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Der Umweltbericht mit Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde erstellt durch:

Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1
92536 Pfreimd

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes und im Anhang beigelegt.

Zusätzliche Untersuchungen im Vorfeld:

Auf Grund der Lage an der Kreisstraße NEW25 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Zur Beurteilung von möglichen Geruchsbelästigungen durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Rinder- und Schweinehaltungen wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten angefertigt.

Die Ergebnisse dieser beiden Untersuchungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die vollständigen Gutachten sind im Anhang beigelegt.

Rechtsgrundlagen:

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist;

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 BGBl. 2025 I Nr. 348

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit Stand 1. Änderung vom 11.04.2017 ist die geplante Wohnbaufläche nicht enthalten.

In der gleichzeitig durchgeführten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das geplante Baugebiet „LEITE“ (WA 5) und das bereits bebaute Baugebiet „Queräcker“ (WA 6) für den Ortsteil Kirchendemenreuth neu aufgenommen.

Im geänderten Flächennutzungsplan werden die Plangebiete WA 5 und WA 6 als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am **15.12.2025** durch den Gemeinderat der Gemeinde Kirchendemenreuth.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte ebenfalls am **15.12.2025**.

2 Geltungsbereich

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.13 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.

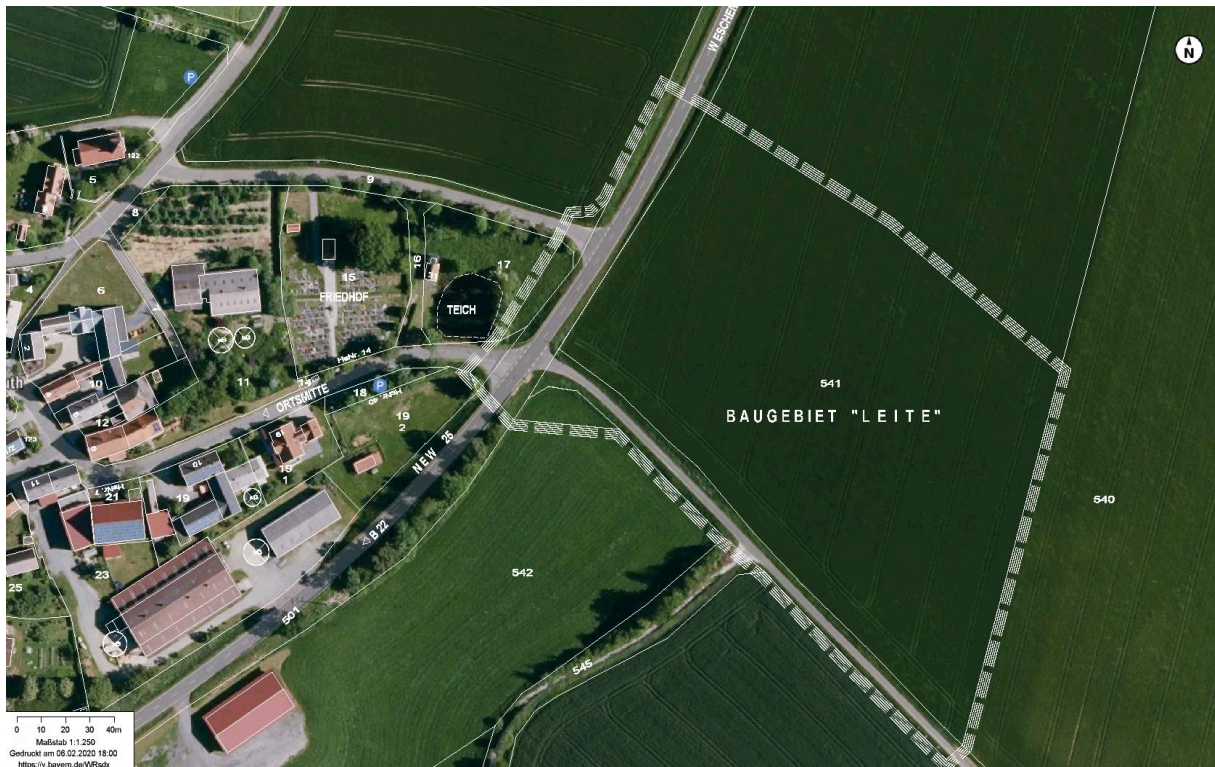
Im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Kirchendemenreuth:
Teilflächen (TF) folgender Flur Nummern:

- TF Flur Nr.: 541/1
- TF Flur Nr.: 547 (Gemeindeweg)
- TF Flur Nr.: 542
- TF Flur Nr.: 501 (Kreisstraße)
- TF Flur Nr.: 17
- TF Flur Nr.: 9 (Gemeindestraße)
- TF Flur Nr.: 46 (Gemeindestraße)



Kartenausschnitt "Geltungsbereich" mit Flur Nummern (ohne Maßstab)

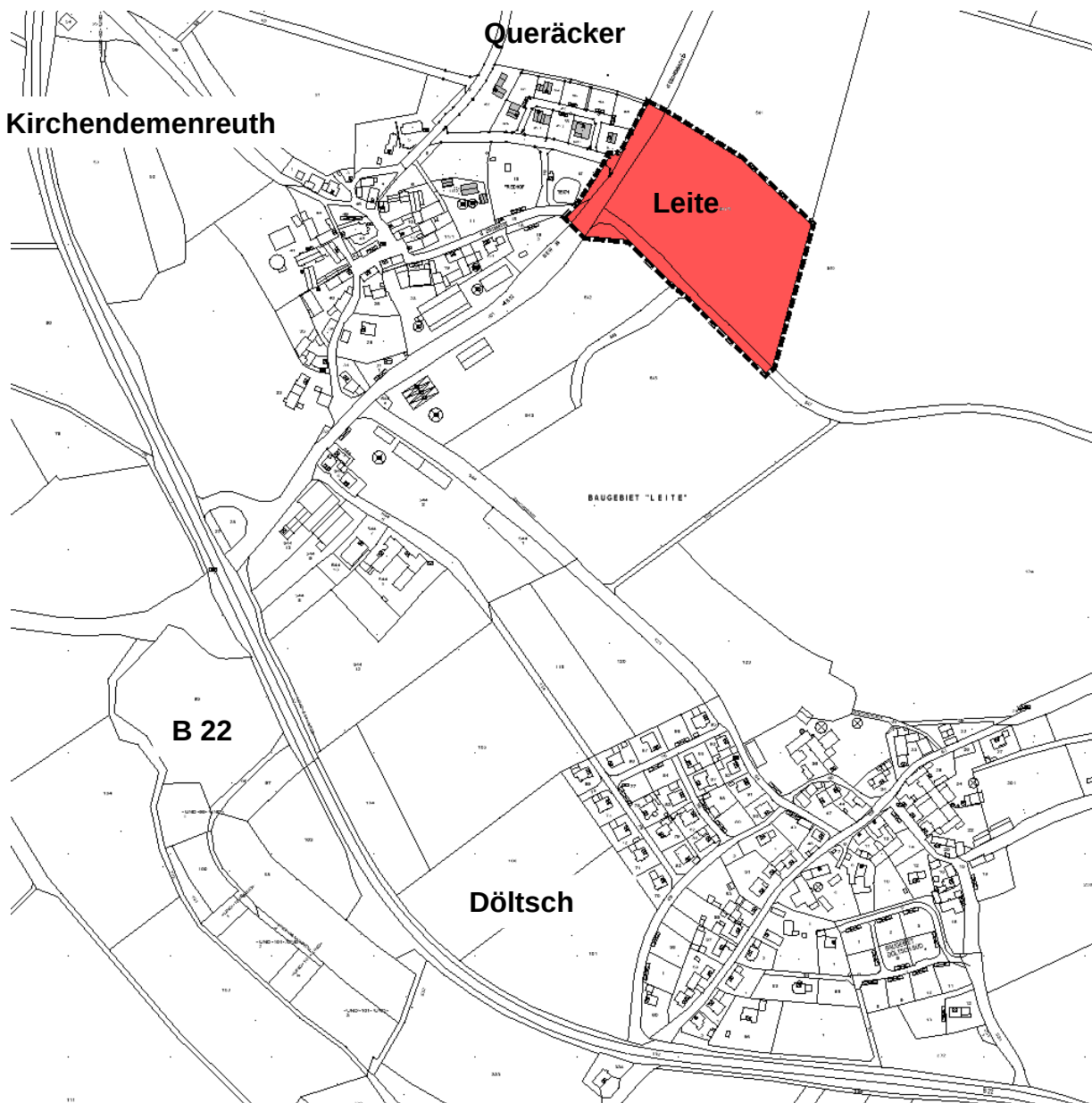
Luftbildkarte



Luftbild mit Darstellung des Baugebietes Kirchendemenreuth „LEITE“ (ohne Maßstab)

Übersichtskarte

(ohne Maßstab)



3 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung werden Höchstmaße angesetzt.

E + I	GRZ 0,35	GFZ 0,6	Vollgeschoss II	Parzellen 3 - 17, 23, 24
U + E + I	GRZ 0,35	GFZ 0,7	Vollgeschoss III	Parzellen 1, 2, 18 - 22

2.1 Wandhöhen

Gemäß den Systemschnitten (siehe A / 5 / 2) werden für die einzelnen Haustypen maximale Wandhöhen (WH) festgesetzt.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom Bezugspunkt (Straßenniveau bzw. höchster natürlicher Geländepunkt nach Definition unter 2.2 Bezugspunkte zur Wandhöhenfestlegung) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante der Dachhaut des Gebäudes bzw. OK Attika bei Flachdächern.

Satteldach, Krüppelwalmdach	E + D	/ DN 35° - 50°	WH max. 4,60m
Satteldach	(U) + E + I	/ DN 10° - 30°	WH max. 6,50m
Walmdach	(U) + E + I	/ DN 10° - 30°	WH max. 6,50m
Pulldach	(U) + E + D	/ DN 10° - 28°	WH max. 6,50m bei einer Gebäudebreite bis max. 8,00m
Bei Gebäudebreiten über 8,00m sind die Pulldächer versetzt anzuordnen, hierbei gelten die Festsetzungen für das versetzte Pulldach.			
Versetztes Pulldach	(U) + E + D	/ DN 12° - 34°	WH max. 6,50m
Flachdach	E + I	/ DN 0° - 5°	WH max. 7,00m

2.2 Bezugspunkte zur Wandhöhenfestlegung :

Parzellen Nr.:

1 - 6, 15, 17 – 22, 24

Talseitig, Straßenniveau, mittig Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze

Parzellen Nr.:

7 - 14, 16, 23

Bergseitig, höchster natürlicher Geländepunkt am geplanten Standort Wohngebäude

Siehe Karte „Lage der Bezugspunkte unter A / 5 / 1

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

offene Bauweise (o) - § 22 Abs. 2 BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (blaue Linien) in der Planzeichnung dargestellt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der vorgegebenen Baufenster zulässig.

Auf den **Parzellen 23 und 24** wird die Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereichen eingeschränkt. Im Bereich der mit Geruchsemissionen belasteten Flächen sind ausschließlich bauliche Anlagen ohne Wohnnutzung zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Bebauungsgebiet sind Garagen an den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen bzw. grenznah anzuordnen.

Zwischen Grundstücksgrenze an der Garagenzufahrt und Garageneinfahrt (Garagentor) ist ein Mindestabstand von 5,50 m als Garagenvorfeld einzuhalten. .

Der Aufbau von Kniestöcken auf Garagen ist unzulässig.

Pro Einfamilienhaus sind mind. 2 Stellplätze und bei Mehrfamilienhäusern mind. 1 Stellplatz pro Wohnung zu errichten (offene Stellplätze, Garagen).

Bedingt durch die vorhandene Hangsituation werden für erschließungstechnisch talseitig gelegene Grenzgaragen bzw. grenznahe Garagen abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO erlassen.

Bergseitig erschlossene Grenzgaragen bzw. grenznahe Garagen sind gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO zu errichten.

Parzellen Nr. : 17 - 20

Abweichend zu Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO können auch Garagen, mit nachfolgenden maximalen Wandhöhen an der Grenze bzw. in Grenznähe ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen von anderen Gebäuden i.S.d. Art. 6 Abs. 9 BayBO errichtet werden:

Talseitige Wandhöhe von max. 5,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut

Bergseitige Wandhöhe (Garageneinfahrt) von max. 3,00 m, gemessen vom Bezugspunkt Straßenniveau bis Schnittpunkt Wand - Dachhaut

(siehe A / 5 / 1 Lage der Bezugspunkte und A / 5 / 2 Systemschnitte)

Parzellen Nr. : 1 - 16, 21 - 23

Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 9 BayBO

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Die Erschließung der einzelnen Flurstücke erfolgt über öffentliche Straßen

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kreisstraße ist das Sichtdreieck (siehe Planeintrag) für den Fahrverkehr sowie das Sichtfeld für Fußgänger und Radfahrer, im Bereich der Querungshilfe, zu berücksichtigen und freizuhalten. Vor Erschließungsbeginn ist eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab über technische Details und Kostentragung abzuschließen.

7. Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Zufahrten zu den Grundstücken sind durch einen Hinweispfeil im Plan gekennzeichnet.
Das Ausleiten von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

8. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die innerhalb des Planbereiches erforderlichen Versorgungsleitungen für Elektrizität und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

9. Rückhaltung von Niederschlagwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Je Bauparzelle ist eine Regenwasserrückhaltung in Form einer Wasserzisterne mit mindestens 6,00m³ Fassungsvermögen vorzusehen (Standort entsprechend den Gegebenheiten innerhalb des Baugrundstückes).

Der Überlauf der Zisterne ist an die RW-Kanalisation anzuschließen. Das gesammelte Regenwasser kann zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Hinweis: Anlagen zur Nutzung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser (WC-Spülung, Waschmaschine, usw.) sind bei der Gemeinde meldepflichtig.

Dabei ist auch zu beachten, dass durch die Brauchwassernutzung keine Rückwirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen.

10. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**Öffentliche Grünflächen**

Die im Plan festgesetzten straßenbegleitenden Grünflächen sowie sonstigen öffentliche Grünflächen sind unter Verwendung heimischer groß- und mittelkroniger Laub- oder Obstbäume sowie Sträucher zu bepflanzen (Artenbeispiele siehe Pflanzliste Bäume und Sträucher).

Die Pflanzungen (Bäume, Sträucher) im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie straßenbegleitende Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen.

Im Einzelnen siehe grünordnerische Festsetzungen in Nr. 8.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggfs. bereits angefallener Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Aushubmaterial ist möglichst vor Ort wiederzuverwenden; bei Entsorgung sind Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und vorsorgender Bodenschutz zu beachten; Auffüllmaterial darf keine schädlichen Bodenveränderungen verursachen; die Einhaltung der Vorschriften obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist auf Verlangen gegenüber dem Landratsamt nachzuweisen.

12. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) sowie Erhaltung von best. Bepflanzungen (Pflanzbindung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan mit Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher sind mit einheimischen, hochwachsenden Bäumen sowie Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (siehe Pflanzliste).

Die eingezeichneten Pflanzbindungen sind zu erhalten, bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Bei Baumpflanzungen und tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50m zu Fernmeldeanlagen, sowie Erdkabeln einzuhalten.

Die Bepflanzung öffentlicher Grünflächen und Ausgleichsflächen ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des Plangebiets herzustellen.

Auf den Bauparzellen sind die Pflanzungen und die gärtnerische Anlage der Außenanlagen spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme fertig zu stellen.

12.1 Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Pflanzliste siehe Punkt A / 4 / 8 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung (2.6 Gehölzauswahlliste)

Grünordnung – Öffentliche Grünflächen:

Kartenausschnitt "Grünordnung" (ohne Maßstab)

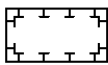
GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche:
Ansaat einer standortangepassten,
autochthonen Wiesenmischung



Heimische und standortgerechte
Laubbäume und Sträucher auf
öffentlichen Grünflächen zu pflanzen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft



Öffentliche Grünfläche:
Ansaat einer standortangepassten,
autochthonen Wiesenmischung



Obsthochstämme bewährter,
robuster Sorten, zu pflanzen



Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen



Heckenabschnitte aus heimischen und
und standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen



Anlage von Steinhaufen und Wurzelstock-/
Totholzhaufen



Bäume, Erhalt

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

Im gesamten Planbereich sind Haupt- und Nebengebäude mit Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Pult- oder Flachdächern gemäß den Systemschnitten abzudecken.

Die Firstrichtungen der Gebäude sind frei wählbar.

Übersicht über Dachform, Dachneigungen und Dachüberstand

Satteldach, Krüppelwalmdach	E+D	35° – 50°	Traufe 0,60m	Ortgang 0,30 m
Satteldach	(U)+E+I	10° – 30°	Traufe 0,80m	Ortgang 0,50 m
Walmdach	(U)+E+I	10° – 30°	Traufe 0,80m	Ortgang 0,50 m
Pulldach	(U)+E+D	10° – 28°	Traufe 0,80m	Ortgang 0,50 m
Versetztes Pulldach	(U)+E+D	12° – 34°	Traufe 0,80m	Ortgang 0,50 m
Flachdach	E+I	-	Traufe -	Ortgang -

Bei Pulldachgebäuden ist die niedrige Wand (Traufseite) auf der Talseite zu positionieren.

Als Dacheindeckungsmaterial für Hauptgebäude und Garagen (außer Flachdachgebäude) sind Dachziegel, Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit und grau zugelassen. Metaldächer sind in grauen Farbtönen auszuführen.

Flachdächer bei Haupt- und Nebengebäuden sind zu begrünen.

2. Dachaufbauten

Einzelgauben und durchlaufende Schleppgauben sind bei Satteldächern, Krüppelwalmdächern auf Wohngebäuden mit einer Mindestdachneigung von 35° zulässig.

Pro Dachgaube ist eine maximale Gesamtansichtsfläche zulässig:

- Einzelgauben max. 4,00 m²
- durchlaufende Schleppgaube max. 10,00 m²

Der Abstand vom Rand der Dachgaube zum Ortgang muss mindestens 1/4 der Gesamtlänge des Daches betragen.

Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge sind zulässig.

3. Fassadengestaltung

Das Verkleiden der Außenfassade mit Kunststoffplatten ist unzulässig.

Die Fassadenanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

Holzverkleidungen sind zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.
Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

Als **straßenseitige** Einfriedung sind zulässig:

Holz- bzw. Metallzäune

Es ist eine Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung von max. 1,50 m ab Straßenniveau an der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Zaunsockel sind nicht zulässig.

Als **seitliche und rückwärtige** Einfriedungen sind zulässig:

Holz-, Metallzäune sowie Drahtgeflechtzäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 1,50 m. Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung ist das natürliche Gelände.

Die Drahtgeflechtzäune sind mit Hecken zu hinterpflanzen.

Direkte Zugänge zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aus den rückseitigen Grundstücksbereichen sind nicht zulässig

5. Garagen

Um eine Gliederung der Baukörper zu erreichen, dürfen Garagen nicht in gleicher straßenseitiger Flucht der Hauptgebäude errichtet werden.

Der Gebäudeversatz ist mit mindestens 0,50m auszubilden.

An Stelle massiver Garagen können auch „Carports“ errichtet werden.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtsbereich ist das Gelände des jeweiligen Grundstückes im direkten Anschlussbereich hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten Verkehrsfläche anzugleichen.

Als Vorgarten- und Zufahrtsbereich wird die Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Wohnhaus- bzw. Garagenflucht festgesetzt.

Stützmauern sind an der straßenseitigen Grenze unzulässig.

Geländeaufschüttungen für Terrassen sind bis maximal 60 m² Grundfläche zulässig.

Als Grundfläche wird die Nutzfläche der Terrasse, ohne Böschungsbereiche festgesetzt.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Geländemodellierungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Bei Böschungen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Stützmauern als Abgrenzung zu den benachbarten Grundstücken sind nur im Bereich der Garagenzufahrten bei talseitig angeordneten Garagen zulässig. Die Oberkante der Stützmauer darf max. 20 cm (Sockel) höher sein als die Gargenzufahrt.

Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,50 m sind innerhalb des Baugrundstückes zu Geländeabfangungen zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 3,00m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Jedes Grundstück hat an die seitlich und rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anzuschließen.

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden.

Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggfs. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Der jeweilige Bauherr ist für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich, auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

7. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Garagenzufahrten und Stellplätze sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Errichtung von „Schottergärten“ ist unzulässig.

Auf dem Baugrundstück ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum als Hausbaum oder ein hochstämmiger einheimischer Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Baum- und Strauchpflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste Bäume und Sträucher (A / 4/ 8 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 2.6 Gehölzauswahlliste) auszuführen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind auf privaten Grünflächen in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Garagenzufahrten und sonstige Bodenversiegelungen sind mit wasserdurchlässigen Beton- oder Natursteinpflasterbelägen (z. B. Pflasterbelag mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Ökopflaster) zu befestigen. Die Versiegelung der Bodenflächen ist möglichst gering zu halten.

Unzulässig für Garageneinfahrten, Eingangsbereiche, Gehwege und Terrassenbefestigungen sind Bodenversiegelungen mit Asphalt, Beton oder wasserundurchlässigen Verbundpflaster.

Notwendige Geländemodellierungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

8. Textliche Festsetzung zur Grünordnung

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten. Dies gilt für alle Pflanzungen, insbesondere auch im Randbereich zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen.

1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

2. **Besondere grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen**

2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Zum Ausführungszeitpunkt der Pflanz-, Ausgleichs- und sonstigen Gestaltungsmaßnahmen siehe unter „Gehölzauswahlliste“.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

2.2 Eingrünung am Südrand auf öffentlichen Grünflächen (südöstlicher Teil außerhalb der festgesetzten Kompensationsfläche)

Zur Eingrünung des Baugebiets in die Landschaft im Südensind auf den öffentlichen Grünflächen an der Südseite des Baugebiets (südöstlicher Teil) Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen. Zusätzlich sind Strauchgruppen gemäß den planlichen Festsetzungen (4-5 Stück pro Gruppe) aus heimischen und standortgerechten Arten der Gebietsauswahlliste zu pflanzen. Auf den Flächen zwischen den Obsthochstämmen ist ein extensiver Wiesenstreifen durch Einsaat einer standortangepassten, autochthonen Wiesenmischung (Ursprungsgebiet 19) zu entwickeln, mit mindestens 15 % Anteil krautiger Arten, die ohne Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen max. 2-mal jährlich zu mähen ist (mit Mähgutabfuhr).

Nach entsprechender geringerer Wüchsigkeit ist eine 1-malige Herbstmahd (ab Mitte September) durchzuführen.

2.3 Pflanzmaßnahmen im Bereich des Grünangers

Der Bereich des Grünangers ist als Wiesenfläche extensiv zu entwickeln und mit mindestens 8 Bäumen, davon mindestens 4 Großbäume heimischer und standortgerechter Arten der Gehölzauswahlliste, zu bepflanzen (Obstbäume ausschließlich als Hochstämme, Kronenansatz ab 180 cm).

2.4 Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen im Baugebiet

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind auf den straßenbegleitenden Grünflächen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

2.5 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die in einem Umfang von ca.12.553 m² erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind wie folgt durchzuführen:

1. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen an der Nord- und Nordwestseite des Baugebiets (1.770 m²):

Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche sind Laubbäume der 1. und 2. Wuchsordnung und Sträucher in Gruppen aus ausschließlich heimischen und standortangepassten Gehölzarten (unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials) zu pflanzen. Mindestens 50 % der Ausgleichs-/Ersatzfläche sind zu bepflanzen.

Auf den sonstigen, nicht bepflanzten Flächen der Ausgleichs-/Ersatzfläche sind durch Einsaat einer standortangepassten, autochthonen Wiesenmischung mit mindestens 20 % Anteil krautiger Arten extensive Wiesen zu entwickeln. Der Oberboden ist im Bereich der Wiesenfläche in einer Schichtstärke von max. 10 cm aufzutragen bzw. der Oberboden entsprechend abzutragen. Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind im Bereich der Wiesenflächen nicht zulässig. Die Flächen sind max. 2-mal jährlich zu mähen (1. Mahd ab 01.07. des Jahres), mit Mähgutabfuhr. Nach entsprechender geringerer Wüchsigkeit ist eine 1-malige Herbstmahd (ab Mitte September) durchzuführen.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen an der Nord- und Ostseite des Baugebiets (2.393 m²):

Auf den 6-9 m breiten Grünstreifen sind gemäß den planlichen Festsetzungen Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten (Westteil im Norden, Ostseite) und Heckenabschnitte aus heimischen und standortgerechten Arten unter Verwendung autochthonem Pflanzmaterials zu pflanzen (Ostteil im Norden und an der Ostseite). Dazu sind im Nordosten und Südosten Bäume der 1. Wuchsordnung zu pflanzen (gemäß der Plandarstellung, Großbäume wie Stieleiche, Linde). Auf den zwischen den festgesetzten Gehölzpflanzungen liegenden Flächen sind durch Einsaat einer standortangepassten, autochthonen Wiesenmischung (Ursprungsgebiet 19) mit mindestens 20 % Anteil krautiger Arten extensive Wiesen zu entwickeln. Der Oberboden ist im Bereich der Wiesenfläche in einer Schichtstärke von max. 10 cm aufzutragen oder entsprechend abzutragen. Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind im Bereich der Wiesenflächen nicht zulässig. Die Flächen sind max. 2-mal jährlich zu mähen (1. Mahd ab 01.07. des Jahres), mit Mähgutabfuhr. Nach entsprechender geringerer Wüchsigkeit ist eine 1-malige Herbstmahd (ab Mitte September) durchzuführen.

Zur zusätzlichen Strukturbereicherung sind gemäß der Plandarstellung an mehreren Stellen Wurzelstock- und Totholzhaufen (ohne Feinerdeanteil) und/oder Steinhaufen aus grobem Material (Kantenlänge 200-400 mm) anzulegen.

Zur dauerhaften Abgrenzung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen gegenüber den unmittelbar angrenzenden Ackerflächen sind entsprechende Strukturen einzubringen (dauerhafte Pflöcke, Steine o.ä.).

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Süden des Baugebiets (442 m²):

Auf dem 10 m breiten Grünstreifen an der Südseite des Wohngebiets sind Laubbäume der 1. Wuchsordnung zu pflanzen (gemäß der Plandarstellung, Großbäume wie Stieleiche, Linde). Auf den zwischen den festgesetzten Gehölzpflanzungen liegenden Flächen sind durch Einsaat einer standortangepassten, autochthonen Wiesenmischung (Ursprungsgebiet 19) mit mindestens 20 % Anteil krautiger Arten extensive Wiesen zu entwickeln. Der Oberboden ist im Bereich der Wiesenfläche in einer Schichtstärke von max. 10 cm aufzutragen oder entsprechend abzutragen. Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind im Bereich der Wiesenflächen nicht zulässig. Die Flächen sind max. 2-mal jährlich zu mähen (1. Mahd ab 01.07. des Jahres), mit Mähgutabfuhr. Nach entsprechender geringerer Wüchsigkeit ist eine 1-malige Herbstmahd (ab Mitte September) durchzuführen.

Generelle Festsetzung zur Etablierung des Wiesenbestandes im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:

Anstelle der Einsaat der autochthonen Wiesenmischung (Ursprungsgebiet 19) ist die Etablierung der Vegetationsentwicklung auch durch Selbstbegrünung zulässig.

2. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 846/2 der Gemarkung Klobenreuth (6.169 m² = gesamte Grundstücksfläche):

Bestandssituation

Fichtenwald mit Kiefer, einzelne Lärchen, einzelne Laubgehölze, Fichte absolut dominierend; Alter ca. 80-100 Jahre; Strauchschicht meist spärlich

Entwicklungsziel:

- im Westen (tieferliegende Bereiche): Entwicklung eines Edellaubholzbestandes aus Bergahorn, Vogelkirsche, Winterlinde, Elsbeere und Esche; vollständiger Umbau des derzeitigen Nadelwaldbestandes zu einem Edellaubholz-Mischwald
- übriger Bestand: Entwicklung eines der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechenden Buchen-Tannen-Waldes aus Buche und Nebenbaumart Tanne

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen (in Abstimmung mit AELF Weiden):

- Edellaubholzbestand im Westen:
 - Durchführung eines weitgehenden Kahlhiebs (streifenförmige Durchführung), Belassen stabiler Altkiefern als Schirm;
 - Unterpflanzung mit Edellaubholzarten: Bergahorn, Esche, einzelne Bergulmen, Winterlinde, Hainbuche, Elsbeere
 - Pflanzraster: ca. 1,5 x 1,5 m, Forstware mit Berücksichtigung der forstlichen Herkunftsgebiete;
 - Umsetzung in 1-2 Hieben, Zeitdauer ca. 10 Jahre
- Buchen-Tannen-Wald (übriger Bestand):
 - erster Hieb mit Entnahme von ca. 35 % der Altbäume, dabei Schaffung von Schirmstellungen mit Absenkung des Bestockungsgrades auf 0,5-0,6;
 - Unterpflanzung mit Buche; Tanne ist truppweise einzustreuen;
 - Pflanzraster: ca. 2 x 2 m, Forstware mit Berücksichtigung der forstlichen Herkunftsgebiete;
 - Umsetzung in mehreren Hieben in 3-5-jährigem Abstand, dabei Berücksichtigung der Bestandsentwicklung mit gegebenenfalls Anpassung der geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen; Zeitdauer ca. 20 Jahre

Anrechenbarkeit, anrechenbare Kompensationsfläche:

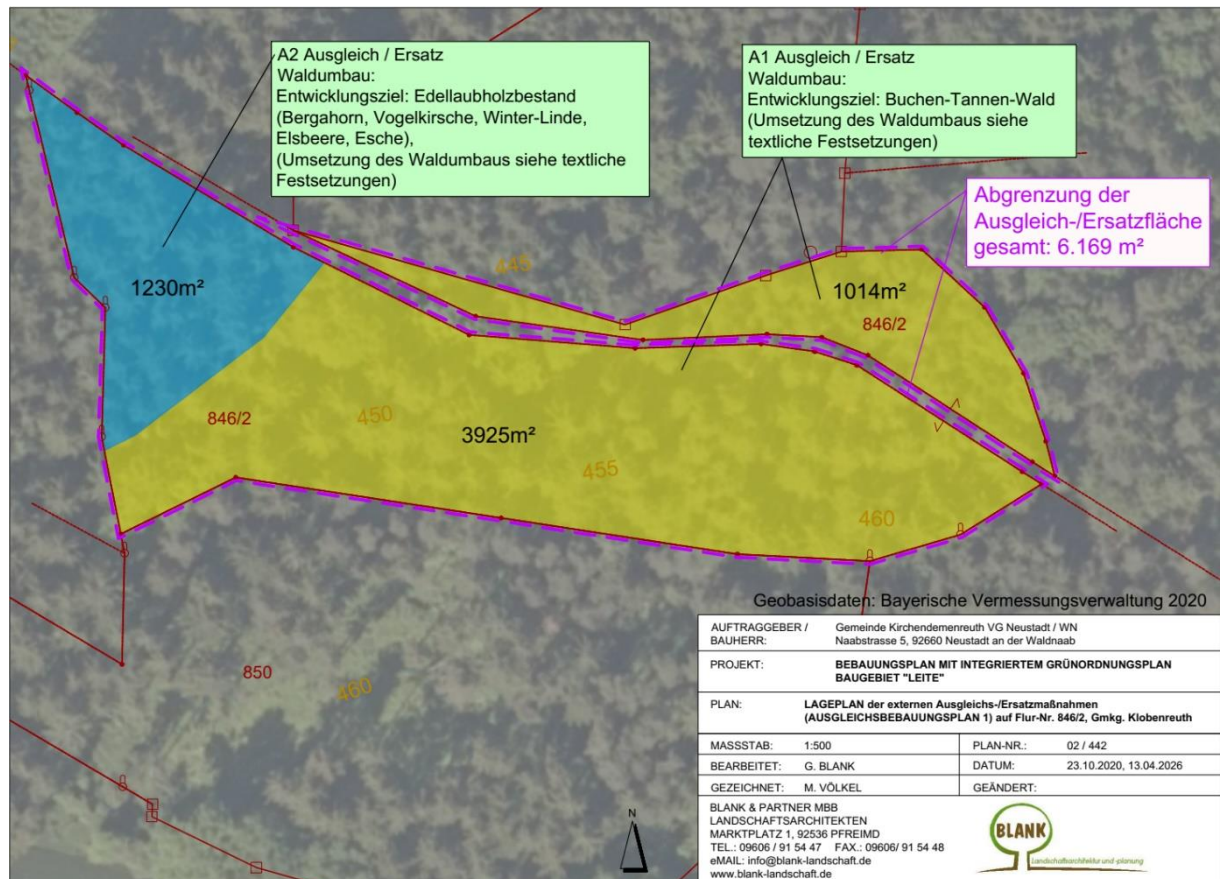
Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Teil D, wurde das Ausgangsniveau der Fläche auf Grundlage der standörtlichen und waldbaulichen Gegebenheiten durch das AELF Weiden beim Ortstermin am 15.09.2020 und nach telefonischer Abstimmung am 28.01.2026 mit 50 % Laubholzanteil eingewertet. Als Zielzustand wurde ein Laubholzanteil von 90-100 % festgelegt (Ziel ist ein vollständiger Umbau zu Laubwald).

Damit ist die Kompensationsfläche mit Faktor 0,5 anrechenbar. Ausgleichsfläche ist die gesamte herangezogene Kompensationsfläche.

In Absprache mit dem AELF soll gesamte Grundstücksfläche als Ausgleichsfläche herangezogen werden.

Die anrechenbare Kompensationsfläche beträgt damit:

$$6.169 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,5 \quad = \quad 3.085 \text{ m}^2$$



Lageplan Ausgleichsflächen Fl. Nr. 846/2, Gmkg. Klobenreuth

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1220 der Gemarkung Klobenreuth (Teilfläche von 8.092 m²):

Bestandssituation

überwiegend dichter Fichtenbestand mit etwas Kiefer und wenig Laubbaumanteilen; Alter ca. 60-80 Jahre; Strauchschicht relativ spärlich

Entwicklungsziel:

- Im Unterhangbereich: Entwicklung eines Edellaubholzbestandes aus Bergahorn, Vogelkirsche, Winterlinde, Elsbeere und Esche; vollständiger Umbau des derzeitigen Nadelwaldbestandes zu einem Edellaubholz-Mischwald
- im Oberhangbereich: Entwicklung eines der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechenden Buchen-Tannen-Waldes aus Buche und Nebenbaumart Tanne
- westlicher Waldrand: Umbau zu einem gestuften, vielfältigen Waldrand mit Bäumen und Sträuchern

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Edellaubholzbestand im Unterhangbereich:
Durchführung eines weitgehenden Kahlhiebs (streifenförmige Durchführung), Belassen einzelner stabiler Altkiefern außerhalb des Verkehrssicherungsbereichs;
Unterpflanzung mit Edellaubholzarten: Bergahorn, Esche, einzelne Bergulmen, Winterlinde, Elsbeere
Pflanzraster: ca. 1,5 x 1,5 m, Forstware mit Berücksichtigung der forstlichen Herkunftsgebiete;
Umsetzung in einem Hieb, Zeitdauer ca. 5 Jahre

- Buchen-Tannen-Wald im Oberhangbereich:
erster Hieb mit Entnahme von ca. 35 % der Altbäume, dabei Schaffung von Schirmstellungen mit Absenkung des Bestockungsgrades auf 0,5-0,6;
Unterpflanzung mit Buche; Tanne ist truppweise einzustreuen;
Pflanzraster: ca. 1,5 x 1,5 m, Forstware mit Berücksichtigung der forstlichen Herkunftsgebiete;
Umsetzung in mehreren Hieben in 3-5-jährigem Abstand, dabei Berücksichtigung der Bestandsentwicklung mit gegebenenfalls Anpassung der geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen; Zeitdauer ca. 20 Jahre
- Waldrandgestaltung
erster Hieb mit Entnahme von ca. 30 % der Altbäume (Fichten), Belassen der Laubbäume (einzelne Stieleichen vorhanden); Unterpflanzung mit Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Vogelkirsche, vorgelagert Sträucher mit Eingriffeligem Weißdorn, Hasel, Schlehe;
Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m, lei Str., lei Hei, autochthones Pflanzmaterial; Umsetzung in mehreren Hieben im 3-5-jährigen Abstand, Zeitdauer ca. 20 Jahre

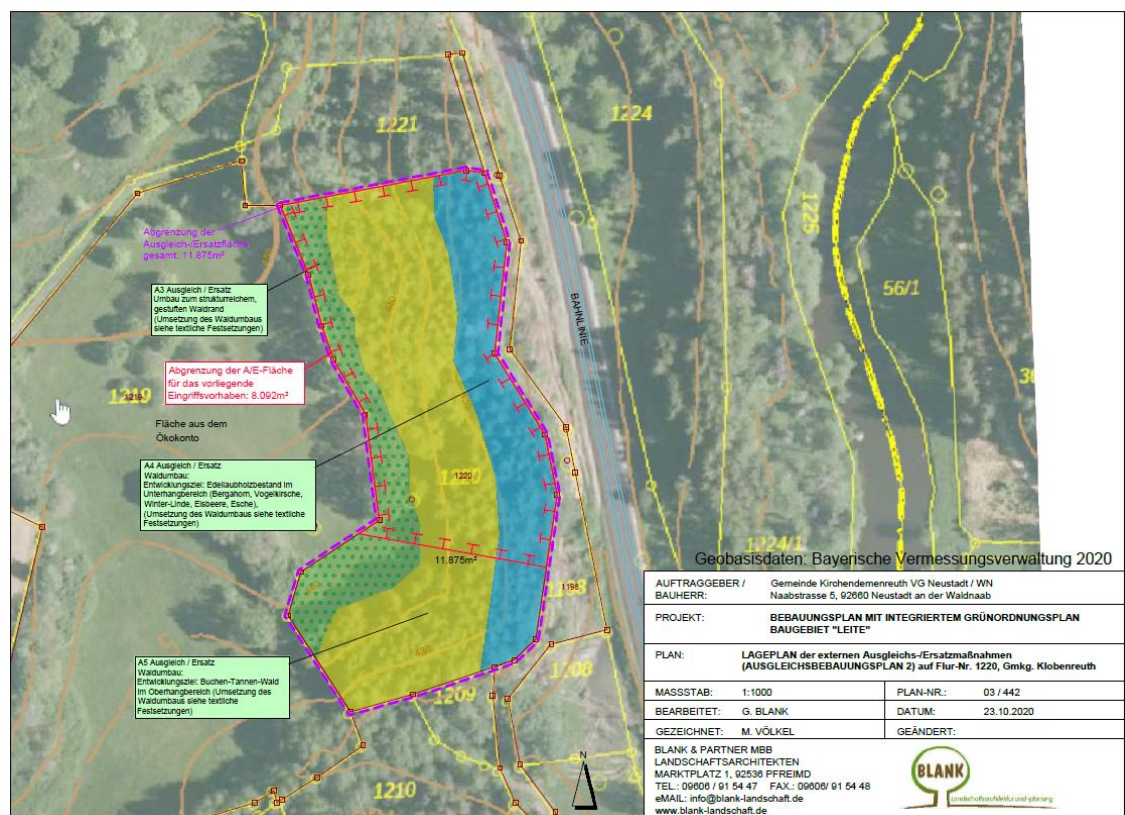
Anrechenbarkeit, anrechenbare Kompensationsfläche:

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Teil D, wurde das Ausgangsniveau der Fläche auf Grundlage der standörtlichen und waldbaulichen Gegebenheiten durch das AELF Weiden beim Ortstermin am 15.09.2020 und nach telefonischer Abstimmung am 28.01.2026 mit 50 % Laubholzanteil eingewertet. Als Zielzustand wurde ein Laubholzanteil von 90-100 % festgelegt (Ziel ist ein vollständiger Umbau zu Laubwald).

Damit ist die Kompensationsfläche mit Faktor 0,5 anrechenbar. Ausgleichsfläche ist die gesamte herangezogene Kompensationsfläche.

Die anrechenbare Kompensationsfläche beträgt damit:

$$8.092 \text{ m}^2 \times 0,5 = 4.046 \text{ m}^2$$



Lageplan Ausgleichsflächen Fl. Nr. 1220, Gmkg. Klobenreuth

Generell gilt für beide Waldumbauflächen:

- die Maßnahmenflächen sind in den Forstwirtschaftsplan der Gemeinde Kirchendemenreuth aufzunehmen
- die Umsetzung ist entsprechend durch die fachliche Beratung und Begleitung der Forstverwaltung sicherzustellen
- fachlich sinnvolle Abweichungen vom Grundkonzept sind nach Rücksprache mit der Forstverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde in Abhängigkeit von der Bestandsentwicklung zulässig
- die Unterpflanzungen bzw. der Jungwuchs ist durch eine Zäunung aus Knotengeflecht zu sichern
- **für die Durchführung der Maßnahmen ist eine angepasste Erschließung (Ertüchtigung vorhandener Zuwegungen) im Vorfeld erforderlich; die Maßnahmen können durch die Gemeinde nur umgesetzt werden, wenn durch die Gemeinde eine entsprechende Erschließung geschaffen wird; die im Wegebereich verlaufende Glasfaserleitung ist dabei besonders zu berücksichtigen.**

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 196 der Gemarkung Döltsch (Teilfläche von 817 m²)*Bestandssituation:*

Grünland intensiv, G 11

Entwicklungsziel:

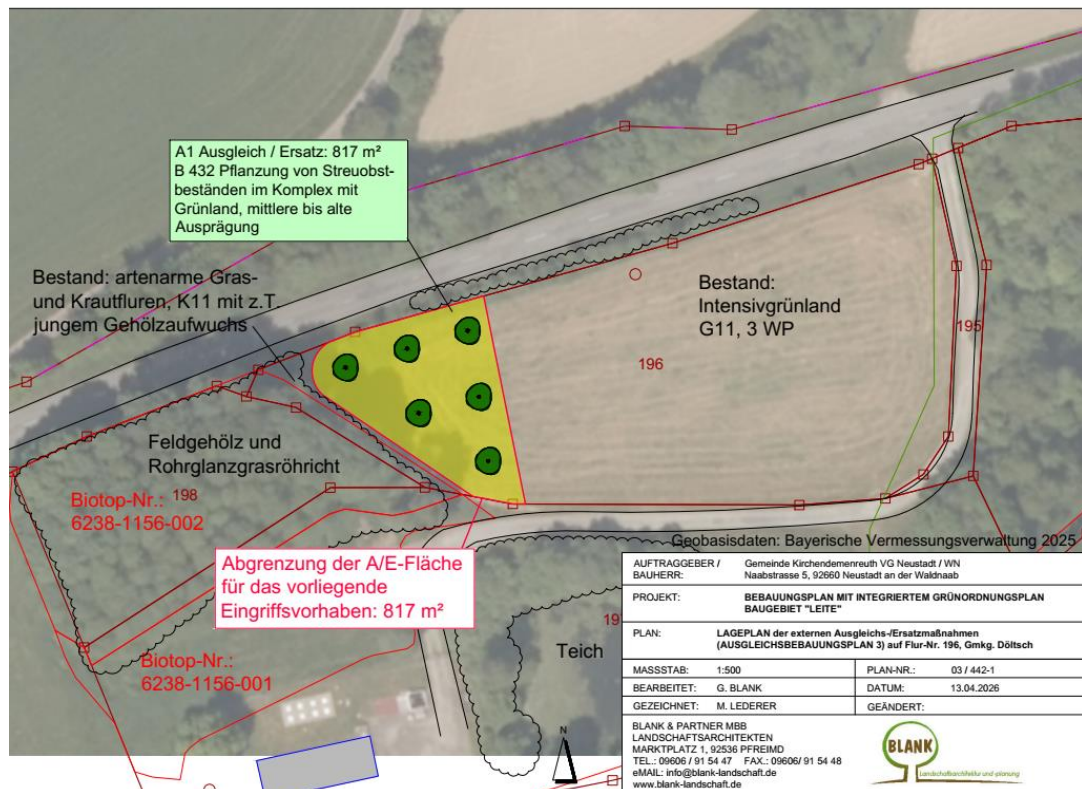
Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit Grünland, B 432, mit Extensivierung des vorhandenen Grünlandbestandes.

Entwicklungsmaßnahmen:

- Pflanzung von Obsthochstämmen, Kronenansatz ab 180 cm, Pflanzqualität H ab 8 cm, gemäß Plandarstellung
- Extensivierung des vorhandenen Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, 2-malige Mahd pro Jahr; 1. Mahd ab 15.06. des Jahres, mit Mähgutabfuhr; an der Westseite zu den nebenstehenden Waldflächen ist ein Altgrasstreifen von ca. 5 m Breite zu berücksichtigen.

Anrechenbarkeit, annehmbare Kompensationsfläche:

817 m²



Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs und auf externen Kompensationsflächen Flur-Nr. 846/2 und 1220 der Gemarkung Klobenreuth erbracht. Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücken des Baugebiets gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Ausgleichsbebauungsplänen 1 und 2 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets „Leite“ der Gemeinde Kirchendemenreuth.

2.6 Gehölzauswahlliste

Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten (Verwendung Pflanzmaterial aus Vorkommensgebiet 3 für die Ausgleichs-/Ersatzflächen)

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig, im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen ausschließlich Hochstämme.

Liste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten im Geltungsbereich:

- Obstbäume:
H mind. 2 x verpflanzt, mind. 8-10 cm Stammumfang, Kronenansatz ab 180 cm (Ausgleichs-/Ersatzflächen, auf Privatflächen auch Halbstämme zulässig)
- Heister
mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe (in geschlossenen Pflanzungen der Ausgleichs-/Ersatzflächen)
- Einzelbäume
H 3 x v. 14-16 (Ausgleichs-/Ersatzflächen), Einzelbäume auf Privatflächen H 10-12
- Sträucher
mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe (in geschlossenen Pflanzungen der Ausgleichs-/Ersatzflächen)
- Unterpflanzungen der Waldumbauflächen:
Forstware (Berücksichtigung der forstlichen Herkunftsgebiete)

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind auf privaten Grünflächen in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

9. Textliche Festsetzungen zum Schallschutz

1. Festsetzung:

Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen Fenster von schutzbedürftigen Räumen auf den folgenden Parzellen nicht an die nachfolgend aufgeführten Fassaden orientiert werden:

Parzelle	Wohn- und Aufenthaltsräume		Schlafräume und Kinderzimmer	
G1	Alle Geschoße	West	Alle Geschoße	West
G2	Alle Geschoße	West	Alle Geschoße	West
G3	Alle Geschoße	West	Alle Geschoße	West
	1. OG	Süd	-	-
G4	Alle Geschoße	West	Alle Geschoße	West

Legende:

EG: Erdgeschoß, 1.OG: 1. Obergeschoß od. Dachgeschoß als Vollgeschoß

Die Geschossigkeit für die Berechnung der Lärmimmissionen an den Gebäuden (Oberkante Fensteröffnung bezogen auf die EFOK = Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) gilt dabei wie folgt:

Geschoß	Höhe in Meter (m)
EG	0,0 m – 2,8 m
1. OG	2,9 m – 6,0 m
2. OG	6,1 m – 8,4 m

Schutzbedürftige Räume sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten; (= schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können)
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume und
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Abweichung:

Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen.

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen aus der B 22, Kreisstraße NEW 25 und der Verbindungsstraße zwischen Kirchendemenreuth und Döltsch für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach DIN 4109-1:2016-07 hat nach dem Verfahren der Richtlinien für Lärmschutz an Straßen RLS 90 zu erfolgen. Dabei sind mindestens folgende Verkehrszahlen zugrunde zu legen (NEW 25):

Maßgebliche Verkehrsstärke Tag: $m = 46 \text{ Kfz/h}$

Maßgebliche Verkehrsstärke Nacht: $m = 7 \text{ Kfz/h}$

LKW-Anteil Tag: $p = 20 \%$

LKW-Anteil Nacht: $p = 10 \%$

Die Streckengeschwindigkeit der Kreisstraße NEW 25 ist von Norden bis zur nördlichen Grenze des Umgriffs mit $v = 100 \text{ km/h}$ für PKW und 80 km/h für LKW und von der nördlichen Grenze des Umgriffs bis zum Ortschild mit $v = 70 \text{ km/h}$ anzusetzen.

Normativ vorgegebene Zuschläge sind zu berücksichtigen.

Sofern zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung ein anderer als der o. a. Normstand der DIN 4109 bauordnungsrechtlich eingeführt ist, ist der Schallschutznachweis entsprechend des eingeführten Normstandes zu führen.

Sofern zum Zeitpunkt der Bauantragstellung der dann bauordnungsrechtlich eingeführte Normstand der DIN 4109 ein von der o. a. Rechenvorschrift RLS 90 abweichendes Verfahren zur Berechnung der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr vorgibt, ist das dann normativ vorgegebene Verfahren heranzuziehen.

Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können offenbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z. B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.

2. Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

5 Systemskizzen

1. Lage der Bezugspunkte



LEGENDE BEZUGSPUNKTE WANDHÖHEN:



TALSEITIG "STRASSENIVEAU"
MITTIG GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE



BERGSEITIG "GELÄNDEPUNKT"
AM GEPLANTEN STANDORT WOHNGEBÄUDE

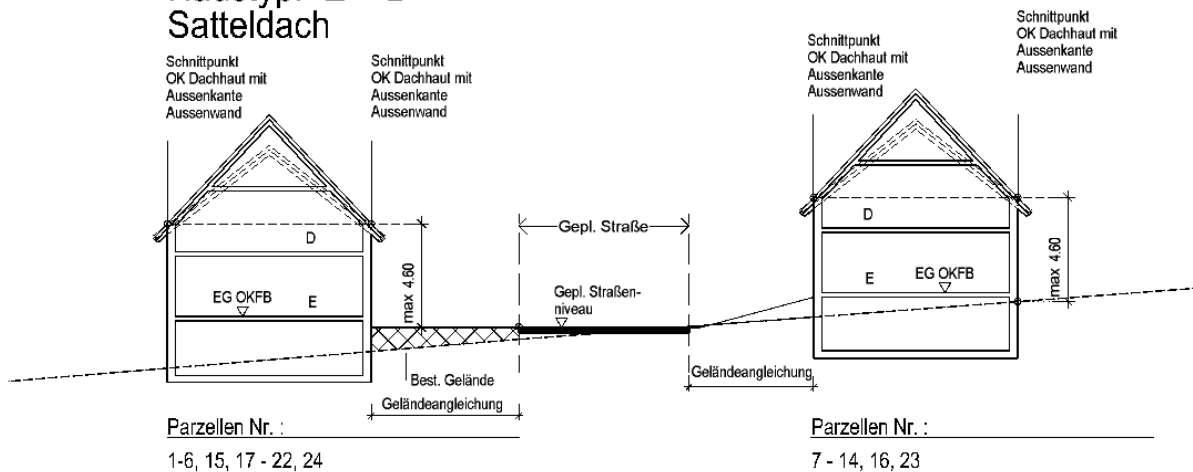
2. Systemschnitte

Systemschnitte Satteldächer (SD), Krüppelwalmdächer (KWD)

Zahl der Vollgeschosse: II bzw. III

DACHNEIGUNG: 35 - 50 GRAD
 TRAUFE: <= 0,60 m
 ORTGANG: <= 0,30 m

Haustyp: E + D
 Satteldach

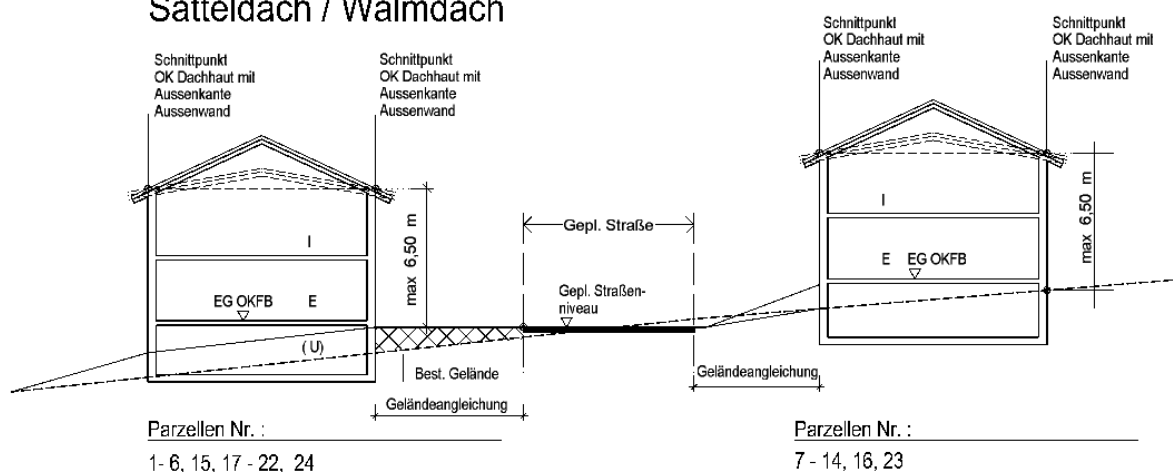


Systemschnitte Satteldach (SD) - Walmdach (WD)

Zahl der Vollgeschosse: II bzw III

DACHNEIGUNG: 10 - 30 GRAD
 TRAUFE: <= 0,80 m
 ORTGANG: <= 0,50 m

Haustyp: (U) + E + I
 Satteldach / Walmdach

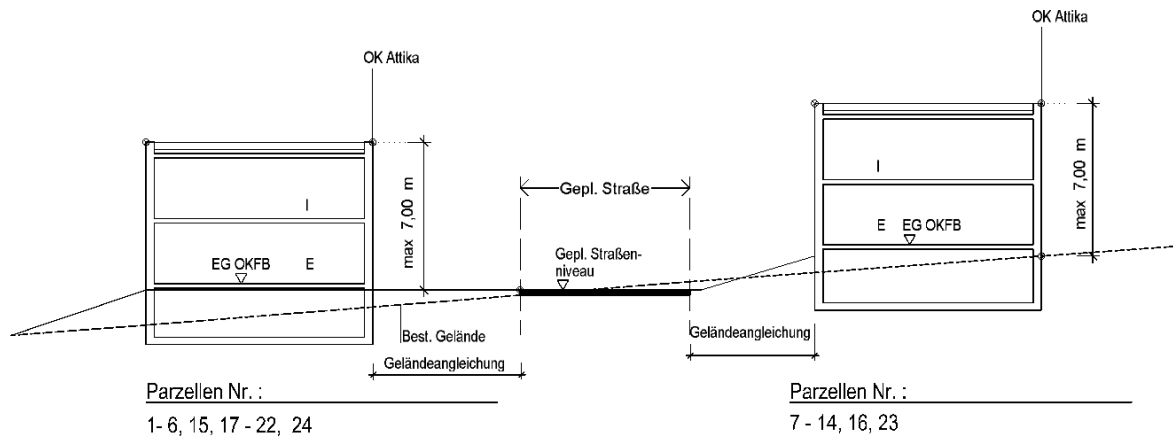


Systemsnitte Flachdach

Zahl der Vollgeschosse: II

DACHNEIGUNG: ---
TRAUFE: ---
ORTGANG: ---

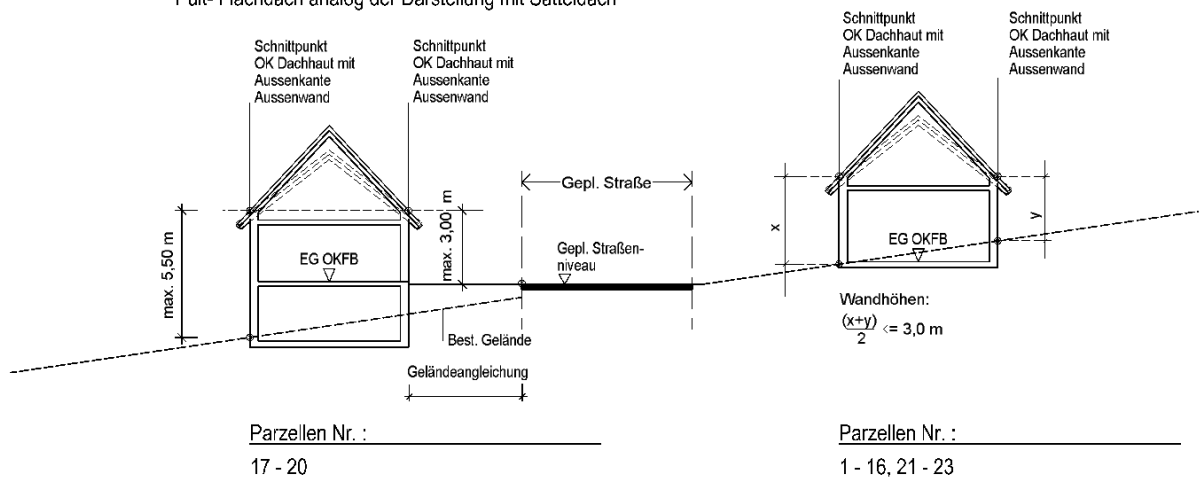
Haustyp: E + I
Flachdach



Systemsnitte Garagen

Garagen (Sattel-, Pult- und Flachdach)

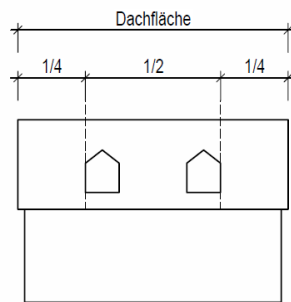
Pult- Flachdach analog der Darstellung mit Satteldach



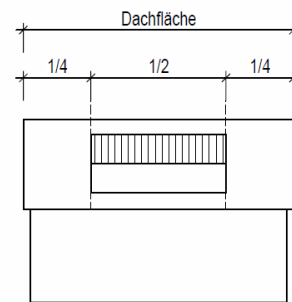
3. Systemskizze Dachaufbauten

Systemskizze Dachaufbauten

Lage der Dachgauben in der Dachfläche



Einzelgauben



durchlaufende
Schleppdachgauben

B Hinweise und Empfehlungen

1. Grünflächen, Stützmauern

Es wird die Anlage von Blumenwiesen (standortheimische Saatmischung) anstelle von Rasenflächen empfohlen.

Stützmauern sind, soweit statisch möglich, als Trockenmauer oder als Betonmauer mit Natursteinverkleidung auszubilden.

2. Solarnutzung

Es besteht die Verpflichtung auf den Dächern Solaranlagen zu errichten (§ 44a BayBO)
Ausnahmen stellen z.B. technische Unmöglichkeit durch Verschattung oder wirtschaftliche Unzumutbarkeit nach § 44a Abs. 5 BayBO dar.

3. Selbstschutz der Bauherren vor Oberflächenwasser

Bei der Planung des Gebäudes sowie der Außenanlagengestaltung sollte auf eine sichere Führung des Oberflächenwassers geachtet werden. (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten und Kellerabgängen, Gefälle vom Gebäude zur Grundstücksfläche).

Hier ist besonders die vorhandene Hanglage mit möglichem, starken Abfluss von Oberflächenwasser bei Starkregen zu berücksichtigen.

4. Kanalisation

Sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau) sind ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im **Trennsystem**.

Der neu zu errichtende Schmutzwasserkanal wird an die südöstlich gelegene gemeindliche Kläranlage bei Döltsch angeschlossen.

Die neu zu errichtende Regenwasserkanalisation wird an den im Westen gelegenen Löschteich angeschlossen. Von dem Löschteich aus erfolgt ein gedrosselter Ablauf in den nahegelegenen Sterzenbach.

Ein entsprechendes „Wasserrechtsverfahren“ mit Vergrößerung des Löschteiches ist einzuleiten.

Die Vorgaben aus der gemeindlichen Entwässerungssatzung und der für die Gebäudeentwässerung geltenden Richtlinien und Normen sind zu beachten.

Mit den Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Leite“ darf erst begonnen werden, wenn die Abwasserentsorgung im Sinne des § 123 Abs. 1 BauGB rechtlich und tatsächlich gesichert ist.

Dies setzt voraus, dass die erforderlichen Ertüchtigungs- und Sanierungsmaßnahmen der Kläranlage Kirchendemenreuth / Döltsch vollständig abgeschlossen sind und die Abwasser- und Mischwasserbehandlung den gesetzlichen Anforderungen (Stand der Technik gemäß § 57 Abs. 1 Nr. 1 WHG) entspricht und für die zusätzliche Schmutzfracht von Baugebiet „Leite“ ausgelegt ist. Maßgeblich sind hierbei insbesondere die Erfüllung der Sanierungsaufgaben des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab (Sachgebiet 43 – Wasserrecht) aus der gehobenen Erlaubnis vom 02.01.2017, Az. 43-641/23-143, zuletzt geändert am 17.09.2021, Auflage Nr. 1.3.3.1 sowie hervorgebrachte Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden (Schreiben 2-4620-NEW/Kdh-31067/2020 vom 14.12.2020).

5. Versorgung

Die Telekom Deutschland GmbH plant eine Versorgung des Neubaugebiets mittels FTTH (Fiber To The Home / Glasfaser)

Neubauten (Mehrfamilienhäuser) müssen mit passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre) sowie Zugangspunkten zu diesen passiven Netzinfrastruktur ausgestattet werden (§ 145 Abs. 4 TKG).

6. Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird über die Trinkwasserhauptleitung in Verbindung mit Unterflurhydranten und den bestehenden Löschteich sichergestellt. Der abwehrende Brandschutz wird durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr gewährleistet.

7. EEWärmeG

Die Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) sind zu beachten. Danach muss jedes neu errichtete Haus einen bestimmten Anteil seiner benötigten Energie aus erneuerbaren Quellen (z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen etc.) beziehen.

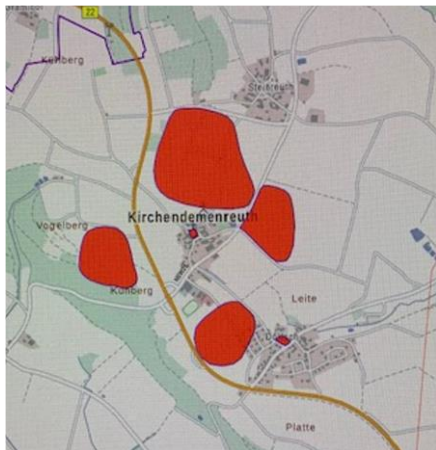
8. Baugrund

Geologische bodenmechanische Untersuchungen des Baugrundes werden angeraten.

9. Grundwasser

Für den Bereich des Baugebietes in Kirchendemenreuth liegen keine konkreten Grundwasserbeobachtungen vor. Hohe Grundwasserstände sind, zumindest teilweise, nicht auszuschließen. Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes und aufgrund der Neigung des natürlichen Geländes kann es bei ungünstigen Witterungsbedingungen zu oberflächennahem Schichtenwasserabfluss kommen. Falls ein Keller errichtet wird, müssen diese Gegebenheiten beachtet werden.

10. Bodendenkmäler



Kartenausschnitt Bodendenkmäler

Das vorhandene Bodendenkmal soll in dem derzeitigen Zustand erhalten bleiben, Bodeneingriffe sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen umfassenden Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde über die Gemeinde zu beantragen ist.

Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen sollen Untersuchungsgrabungen im Bereich der geplanten Straßen und Parzellen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden, um das im Planbereich befindliche Bodendenkmal vorgehend zu dokumentieren.

Dadurch erübrigen sich Einzelanträge durch den jeweiligen Grundstückserwerber.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.
Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 DSchG sowie Art. 8 Abs. 2 DSchG.

11. Landwirtschaft

Auf Grund der ländlichen Lage mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Geruch usw. auf.

Von angrenzenden und benachbarten Acker- und Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind.

Auf Grund der räumlichen Nähe des geplanten Baugebiets zu Tierhaltungen können an den geplanten Wohneinheiten Geruchsemissionen auftreten. Ausreichender Abstand wurde in der Planung berücksichtigt.

Auf die Duldung ortsüblicher landwirtschaftlicher Immissionen sowie auf den Ausschluss von Entschädigungsansprüchen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen.

12. Kabelhausanschlüsse

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

Die Standardanschlussleistung beträgt 30 kW; ein höherer Bedarf muss vor Erschließung angemeldet werden.

13. Bereitstellung des häuslichen Abfalls

Auf Grund fehlender Wendemöglichkeit in den beiden Stichstraßen können diese von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden. Der gesamte, auf den anliegenden Grundstücken anfallende häusliche Abfall, inkl. des anfallenden Sperrmülls, ist an einer für Müllfahrzeuge erreichbaren Stelle bereit zu stellen.

Betroffene Parzellen sind: P 3, P 4, P 5, P 6, P 17, P 22, P 14

C Begründung mit Eingriffsregelung

1. Strukturdaten der Gemeinde Kirchendemenreuth

1.1 Einwohnerzahl der Gemeinde

Mit Stand 31.12.2025 hat die Gemeinde Kirchendemenreuth 914 Einwohner (amtlich wohnberechtigte Einwohner gemäß Meldeamt VGem. Neustadt / WN)

1.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Einwohner der Gemeinde Kirchendemenreuth:	Stand 01.01.2010	941 Einwohner
	Stand 01.01.2015	917 Einwohner
	Stand 01.01.2020	894 Einwohner
	Stand 31.12.2025	914 Einwohner

Im Zeitraum der letzten zehn Jahre hat die Gemeinde Kirchendemenreuth eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung mit Rückgang von ca. 5% der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Bezogen auf den Ortsteil Kirchendemenreuth ist ebenfalls ein Rückgang der Einwohnerzahlen in den letzten zehn Jahren von 79 Einwohnern (01.01.2010) auf derzeit 62 Einwohner (01.01.2020) festzustellen. Jedoch seit 5 Jahren steigt die Gesamteinwohnerzahl von 984 auf 914 Einwohner an. Dieser positive Anstieg ist begründet durch die Ausweisung von Baugebieten in Döltsch und in Kirchendemenreuth (Queräcker) und beweist auch dass die Nachfrage nach Wohnen auf dem Land wieder aktuell ist.

1.3 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Region beträgt 1,6 Einwohner pro Haushalt.

1.4 Bevölkerungsprognose

Die Einwohnerzahl des Landkreises Neustadt a. d. Waldnaab ist über die letzten Jahre nahezu konstant geblieben.

Laut Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamt für Statistik wird die Einwohnerzahl im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab leicht zurückgehen und damit etwas unter dem Durchschnitt der gesamten Oberpfalz und unter dem Durchschnitt Bayerns liegen.

1.5 Verkehrsanbindung

Der Ortsteil Kirchendemenreuth verfügt regional sowie überregional über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die Kreisstraße NEW25 und die Bundesstraße B22 sind regional schnelle Anbindungen an die nahegelegene Kreisstadt Neustadt / WN. und die Stadt Weiden vorhanden. Die überregionale Verkehrsanbindung ist über die Autobahn A93 in Richtung Regensburg bzw. Hof sowie über die weiter südlich verlaufende Autobahn A6 in Ost- West Richtung gegeben.

1.6 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Auf Grund der günstigen geographischen Lage kann die Gemeinde Kirchendemenreuth die Strukturverbesserungen in der Region zur eigenen Weiterentwicklung nutzen. Kurze Wege zu Arbeitsplätzen in Weiden, Neustadt/WN., Windischeschenbach und auch Parkstein mit Behördenverlagerungen, Hochschuleinrichtungen und Industrieerweiterungen schaffen gute Voraussetzungen zumindest den Wohnstandort Kirchendemenreuth zu entwickeln. Dazu ist aber ein ausreichendes Angebot an Siedlungsfläche erforderlich um zumindest Gemeindebürgern die Möglichkeit zu geben in der Heimatgemeinde ansässig zu bleiben.

Die Nähe zum Nachbarland Tschechien bewirkt ebenso eine wirtschaftliche Aufwertung der Region. Aus der ehemaligen Randlage mit weitgehend geschlossener Landesgrenze sind gute Handels- und Wirtschaftsbeziehungen in Richtung Osten entstanden. Berufspendler in beide Richtungen erweitern hier das Arbeitsplatzangebot zusätzlich.

Die in der Nachbargemeine Parkstein ansässige Logistikfirma Witron erweitert derzeit in großem Umfang ihre Produktionsflächen und wird in naher Zukunft ein enormes Angebot an Arbeitsplätzen in der Region bereitstellen.

Auch der Fremdenverkehr gewinnt an Bedeutung. Der Landschaftscharakter mit dem sanften oberpfälzer Hügelland und das Waldnaabtal bieten hier gute Voraussetzungen.

2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan Oberpfalz-Nord

(Die kursiven Textteile sind Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie fachliche Ziele des Regionalplanes Oberpfalz-Nord)

2.1 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll in seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiter entwickelt werden.

Dazu gehört in erster Linie ausreichend Siedlungsfläche um Bevölkerungsabwanderung zu verhindern und zumindest „Wohnen“ im ländlichen Raum zu bewahren, aber auch durch weitere technische Entwicklungen (Mobilfunk, Internet) bestehende Arbeitsplätze vor Ort zu halten und neue anzusiedeln.

Versorgung mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit

Die Versorgung durch relativ kurze Anbindungen an die Kreisstadt Neustadt WN. und die Stadt Weiden in der Region und überregional mit der Autobahn A93 in Richtung Regensburg und Hof sind gegeben.

Die längeren Wegstrecken auf dem Land werden durch wesentlich kürzere Fahrzeiten gegenüber städtischen Bereichen ausgeglichen. Somit sind alle zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit angebunden. Das Gemeindegebiet ist an den ÖPNV des Landkreises Neustadt WN. angeschlossen.

Bewahrung der eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur

Die Veränderungen im ländlichen Raum mit Rückgang der Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe hin zu immer größeren Betrieben sind unumkehrbar. Auch die Erwerbs- und Wirtschaftsstruktur hat sich grundlegend geändert. Dem „Wohnen“ wird mehr Bedeutung zugemessen mit wesentlich gestiegenen Anforderungen.

Das Leben auf dem Land wird wieder höher bewertet. Die Tendenz „Leben und Arbeiten in der Stadt“ flacht ab. Durch die gestiegene Mobilität kann Arbeiten und Wohnen besser getrennt werden, wobei auf dem Land das Arbeitsplatzangebot deutlich steigt. So werden durch den Ausbau des Breitbandnetzes und den Mobilfunk mehr Arbeitsplätze in ländlichen Regionen entstehen.

Im Umfeld von Kirchendemenreuth ist für den ländlichen Raum bereits derzeit ein relativ gutes regionales Arbeitsplatzangebot vorhanden. Neben Arbeitsplätzen in den nahegelegenen Städten Neustadt/WN. und Weiden ist in der Nachbargemeinde Parkstein die Firma Witron ansässig. Die Betriebsflächen werden hier kontinuierlich erweitert mit stark steigendem Arbeitsplatzangebot. So wird hier das Angebot von derzeit 1000 Arbeitsplätzen auf ca. 2000 Arbeitsplätze steigen. Dieses für die Region enorme Arbeitsplatzangebot zieht auch den Bedarf an geeigneter Wohnbaufläche, vorrangig im nahen Umfeld, nach sich. Die Gemeinde Parkstein kann diesen Bedarf sicherlich alleine nicht decken. Es ist als sehr positiv anzusehen wenn Arbeiten und Wohnen im nahen Umfeld, also in der Region, erfolgen können.

2.2 Flächensparen

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten

Die Einsparung von Flächen erfolgt durch Angliederung neuer Bauflächen an bestehende Bebauung mit Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtung (Erschließungsstraßen, Kläranlage usw.). Damit verbunden sind auch kurze und kostengünstige Erschließungsanbindungen mit Wasser, Strom und Telekommunikation.

Das „Wohnen“ beansprucht heute mehr Fläche als noch vor 10 oder 20 Jahren mit großer Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und der Möglichkeit der Errichtung von zwei bis drei Vollgeschoßen pro Parzelle spart Grundfläche ein (drei Vollgeschoße im ländlichen Raum als Maximum angesehen bei entsprechenden Gelände mit Hanglage).

2.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen

In den Hauptorten der Gemeinde Kirchendemenreuth sind bis auf wenige Ausnahmen fast alle bestehenden Anwesen bewohnt.

Derzeit noch unbebaute Grundstücke werden auf Nachfrage der Gemeinde kurzfristig (1-3 Jahre) bis mittelfristig (ca. 5 Jahre) bebaut sein. Im Baugebiet Döltsch und auch im neue entwickelten Baugebiet Queräcker stehen derzeit keine Bauplätze zur Verfügung

2.4 Vermeidung von Zersiedelung

Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden

Das Gemeindegebiet von Kirchendemenreuth ist geprägt durch viele, einzelne kleine Siedlungen und Einzelgehöfte mit den sie umgebenden Wirtschafts- und Waldflächen. Das Gemeindegebiet zählt 21 Einzelsiedlungen und Weiler.

Die kleineren Ortsteile sind nach wie vor stark landwirtschaftlich geprägt und neue Baumaßnahmen durch die landwirtschaftliche Nutzung bedingt. Reine Wohnbauflächen sind hier bewusst nicht geplant. Dadurch können sich die in den kleinen Ortsteilen ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe entsprechend weiter entwickeln. Die reine Wohnnutzung wird auf den Hauptort Kirchendemenreuth und den Ortsteil Döltsch, in welchen sich kaum noch aktive landwirtschaftliche Nutzung mit bedeutenden Entwicklungsabsichten befindet, konzentriert.

Durch die Entwicklung und Fertigstellung des Baugebietes Queräcker wird das neue BG Leite räumlich und städtebaulich an den best. Hauptort Kirchendemenreuth angebunden. Somit ist eine Entwicklung aus dem Ort heraus gegeben.

Im vorliegenden Bebauungsplan „Leite“ werden die Bauparzellen ringartig mit Anbindung an einen bestehenden Erschließungsweg erschlossen. Die geplante Baulandfläche liegt im direkten Anschluss an den Ortsteil Kirchendemenreuth.

Mit dieser weiteren Baufläche wird eine zusätzliche Abrundung der bisherigen Ortschaft geschaffen. Es entsteht somit ein neuer Ortsrand im Osten. Einer Zersiedelung der Landschaft wird damit entgegengewirkt.

Neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Der Zersiedelung wird bereits dahingehend entgegen gewirkt, das neue Siedlungsflächen nur an den größeren Ortsteilen, vornehmlich mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage und mit guten Verkehrsanbindungen vorgesehen werden, wie bereits bei den Baugebieten in Döltsch und jetzt geplant in Kirchendemenreuth. Im Gemeindegebiet ist neben der Ortschaft Döltsch auch der Hauptort Kirchendemenreuth als geeignete Siedlungseinheit anzusehen. Zudem sind durch den Rückgang der Landwirtschaft mit den dadurch bedingten Emissionen, günstigere Verhältnisse für die Schaffung von Wohnbauflächen entstanden.

Die vermeintlich trennende Wirkung der Kreisstraße ist in der Realität nicht gegeben. Bei der NEW 25 handelt es sich um eine einfache, 2-spurige Straße, welche über dünn besiedeltes Land, mit vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommen (siehe auch Schalltechnische Untersuchung) führt. Eine derartige Situation ist im ländlichen Raum der nördlichen Oberpfalz regelmäßig anzutreffen. Zudem ist dieser Streckenabschnitt im Rahmen der Baugebietsentwicklung Queräcker mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 70 Km/h belegt worden.

2.5 Natur und Landschaft

Im Oberpfälzer Wald.....soll durch die Bewahrung und Schaffung von Ausgleichsflächen und die Sicherung naturnaher Ursprungsbereiche von Fließgewässern auf eine ökologische Stabilisierung und eine stärkere Gliederung der Landschaft hingewirkt werden.

Mit der Realisierung des geplanten Baugebiets geht zwar bisher landschaftlich geprägte Fläche verloren. Allerdings wird im vorliegenden Fall ein innerhalb des Geltungsbereich umfassendes Grün- und Ausgleichskonzept festgesetzt, das in erheblichem Maße zur ökologischen Stabilisierung und Gliederung der Landschaft in einem derzeit durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägten, strukturarmen Landschaftsraum beitragen wird.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Planungsbereich nicht ausgewiesen.

Besondere Empfindlichkeiten im Hinblick auf die natürlichen Faktoren, Biotopstrukturen usw. sind im Geltungsbereich nicht ausgeprägt.

2.6 Siedlungswesen

In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region.....soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt

Durch die Lage der geplanten Siedlungsfläche im Anschluss an den Ortsteil Kirchendemenreuth können vorhandene Straßen zur Verkehrserschließung, der Löschteich zur Rückhaltung des Oberflächenwassers und die Kläranlage im Nachbarort zur Aufbereitung des Schmutzwassers als bestehende Infrastruktureinrichtungen mit genutzt werden. Die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Telekommunikation ist ebenso auf kurzem Weg möglich. Somit trägt die geplante Wohnbaufläche zur Auslastung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen bei. Zudem befinden sich am Hauptort Kirchendemenreuth das gemeindliche Rathaus und der Kindergarten.

3. Ermittlung des Bedarfs an Wohnbaufläche

Die Gemeinde Kirchendemenreuth plant die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Leite“ im Ortsteil Kirchendemenreuth.

Gemäß den landesplanerischen Anforderungen der Ziele des Landesentwicklungsprogramms 2023

- 3.1 Flächensparen und

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

ist es erforderlich, im Bauleitplanverfahren einen sogenannten Bedarfsnachweis zu führen.

Der Nachweis für die Erforderlichkeit des geplanten Wohngebietes mit der vorgesehenen Größe ist im nachfolgenden Bedarfsnachweis detailliert dargestellt (analog der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnungen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Prüfung“, Stand 05.12.2023 und in enger Anlehnung an die „Modellhafte Bedarfsermittlung für Wohnbaugebiete“, Fallbeispiel demographisch stabile Gemeinde, sowie der Checkliste zur Bedarfsbegründung der Regierung der Oberpfalz, in den Handreichungen der Regierung der Oberpfalz im Rahmen der verschiedenen online-Veranstaltungen zum Thema).

Ausgangsjahr der Planung ist 2024, Zieljahr der Planung ist 2033 (Planungszeitraum 9 Jahre).

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebots wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Bevölkerungs- und Baulandentwicklung in der Vergangenheit

Die Gemeinde Kirchendemenreuth verzeichnete in der älteren Vergangenheit einen Einwohnerrückgang, der sich etwa Mitte der 1960er Jahre mehr oder weniger stabilisierte. Seit ca. 2014/2015 ist eine langsame, aber stetige Zunahme der Einwohnerzahl feststellbar. Kirchendemenreuth ist eine kleine Gemeinde mit den Hauptorten Döltsch und Kirchendemenreuth, sowie 19 weiteren Ortsteilen (bis zu Einzelanwesen).

In der jüngeren Vergangenheit wurde im Ortsteil Döltsch ca. 2016 das Baugebiet „Bühl“ ausgewiesen (23 Bauparzellen, ohne Bauzwang). Ca. 2021 wurde in Kirchendemenreuth das Baugebiet „Queräcker“ erschlossen (11 Parzellen, mit Bauzwang). Nachdem aktuell der Gemeinde nur noch eine einzige Bauparzelle (im Baugebiet Queräcker) zur Verfügung steht, die sie an Bauwillige veräußern kann, ist aufgrund der vorhandenen Nachfrage die Ausweisung des Baugebiets Leite aus der Sicht der Gemeinde auch in dem vorliegend geplanten Umfang zwingend erforderlich, um der stetigen Nachfrage gerecht zu werden.

Bereits im Jahre 2020 wurde ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Baugebiets „Leite“ eingeleitet. Das Verfahren wurde nicht beendet. Anstelle des Baugebiets „Leite“ wurde dann das Baugebiet „Queräcker“ auf den Weg gebracht. Wie erwähnt, ist das Baugebiet „Queräcker“ nahezu vollständig bebaut bzw. die Parzellen sind mit einer Ausnahme an Bauwillige (mit Bauzwang) verkauft. In den anderen Baugebieten sind insgesamt 18 Parzellen noch unbebaut (Döltsch BG West, BG Steinmayer, BG Bühl, Kirchendemenreuth BG Queräcker), davon befindet sich eine Parzelle in der Verfügbarkeit der Gemeinde (zu den Innenentwicklungspotenzialen und deren Aktivierung siehe weitere Ausführungen unter B).

Damit sind von den 70 in rechtskräftig ausgewiesenen Baugebieten erschlossenen Bauparzellen 51 Parzellen bebaut, eine weitere Parzelle mit Bauzwang ist verkauft. Dies ist im Vergleich zu den meisten anderen Gemeinden ein vergleichbarer Anteil. Ein erheblicher Bedarf ist vorhanden, doch kann dieser wegen der mangelnden Abgabebereitschaft privater Eigentümer nicht realisiert werden. Wenn auch die Gemeinde Kirchendemenreuth stets bemüht ist, die privaten Eigentümer zu einer Eigennutzung oder zu einem Verkauf zu bewegen, ist es für die Gemeinde aktuell zwingend erforderlich, Bauflächen für einen angemessenen Planungszeitraum bereitzustellen, so dass das vorliegende Bauleitplanverfahren zum Baugebiet „Leite“ zügig zum Abschluss gebracht werden soll.

In den kleineren Ortsteilen bzw. im Innerortsbereich von Kirchendemenreuth und Döltsch (ohne Bebauungsplan) gibt es noch einige weitere erschlossene, bisher nicht bebaute Parzellen (siehe untenstehende detaillierte Ausführungen unter B), die sich aber ebenfalls ausschließlich in Privatbesitz befinden, so dass die Gemeinde Kirchendemenreuth darauf keinen Zugriff hat.

A) Struktur- und Entwicklungsdaten der Gemeinde Kirchendemenreuth

Demographische Entwicklung

Mit Stand 31. Dezember 2024 wohnten in der Gemeinde Kirchendemenreuth 907 Personen (Hauptwohnsitz, gemäß Daten des Landesamtes für Statistik). Gemäß den Daten des Einwohnermeldeamtes lag die Einwohnerzahl bei 896 (Haupt- und Nebenwohnsitz 954 Einwohner). Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre stellt sich wie folgt dar:

31.12.	Nur Hauptwohnsitz			Haupt- und Nebenwohnsitz Kirchendemenreuth gesamt laut EWO	Kirchendemenreuth laut statistischem Landesamt
	Kirchendemenreuth/Döltsch	Sonstige Ortsteile	Kirchen-demenreuth gesamt laut EWO		
2014	251	610	861	917	859
2015	246	605	851	911	852
2016	253	600	853	919	850
2017	251	589	840	904	857
2018	255	587	852	914	869
2019	240	595	835	897	858
2020	236	582	818	880	895
2021	310	576	886	948	884
2022	324	560	884	945	896
2023	337	553	890	945	902
2024	330	566	896	954	907
2025	350	577	914	968	--

Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen und Hauptort Döltsch/Kirchendemenreuth gesamt

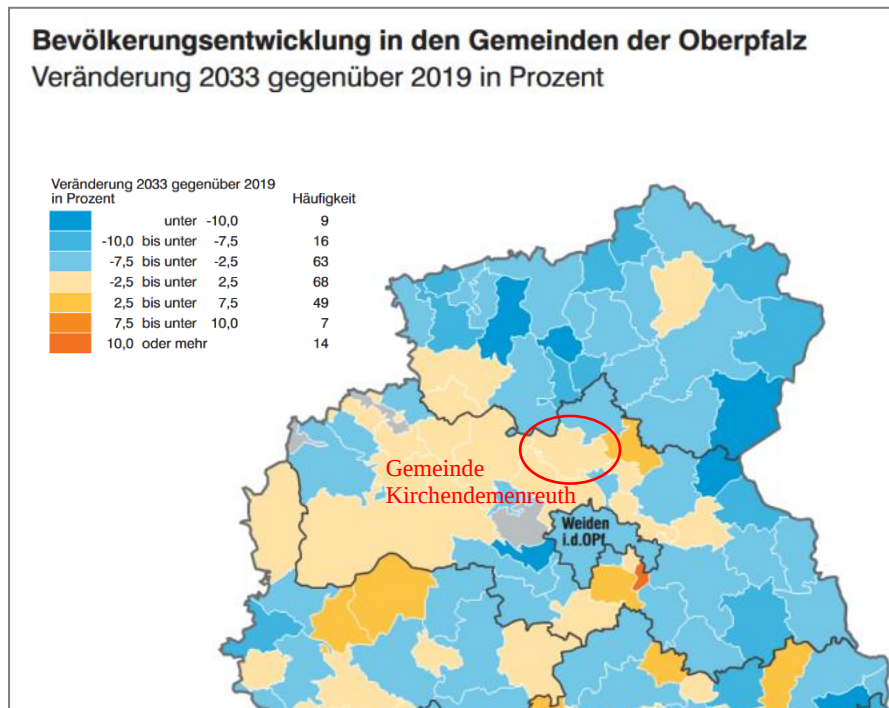
Aus der Einwohnerentwicklung wird erkennbar, dass die Einwohnerzahlen im Hauptort Döltsch/Kirchendemenreuth insbesondere nach Ausweisung der Baugebiete (massiv spürbar 2021 und danach) gestiegen sind, während sie in den weiteren Ortsteilen eher abnahmen. Zum Stichtag 26.02.2026 stieg die Einwohnerzahl nochmal auf 921 Einwohner an (Hauptwohnsitz mit Nebenwohnsitz 997 EW). Insbesondere stiegen auch nochmal die Einwohner im Hauptort Döltsch/Kirchendemenreuth auf 349 Einwohner an. Aber auch in den kleinen Ortsteilen nahm die Einwohnerzahl seit 2023 wieder zu.

Die Entwicklung nach den Daten „Statistik kommunal“ stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Einwohnerzahl (EW) 2014 - 2024 jeweils 31.12.	
2014	859
2019	858
2024 (Ausgangswert)	907
Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat:	
2024	870
2033	860

In der Gesamtgemeinde nahm die Bevölkerung (Daten Statistik kommunal) von 2014 bis 2024 um ca. 5,6 % zu (gemäß Daten EWO Einwohnermeldeamt um 4,4 %). Insbesondere in den letzten Jahren nahm die Bevölkerung spürbar zu. 2025 verstärkte sich diese Entwicklung nochmal. Es zeigt sich im Trend nach einem Rückgang bis 2016 seitdem wieder eine stete Zunahme der Bevölkerungszahl auf ein relativ hohes Niveau.

Die aktuelle Vorausberechnung des Landesamtes für Statistik (Stand 2021) geht von einem weiteren leichten Rückgang von 2024 bis 2033 um ca. 1,15 % aus (auf ca. 860 Einwohner bis 2033), wobei die Prognose für die Gemeinde Kirchendemenreuth im Vergleich zu vielen anderen Gemeinden des Landkreises noch relativ positiv ausfällt, wie nachfolgende Grafik zeigt:



Allerdings zeigt der Vergleich der Vorausberechnung für das Jahr 2024 bereits eine deutliche Diskrepanz für 2024 zwischen der Prognose und der tatsächlichen Einwohnerzahl (tatsächlich nach Statistik kommunal 907 Einwohner, prognostiziert 870 EW). Damit liegt die tatsächliche Einwohnerzahl bereits für das Jahr 2024 um 37 (!) Einwohner höher als prognostiziert (!).

Außerdem wird auch der Bevölkerungstrend im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab neuerdings anders bewertet. Im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab ist die demographische Entwicklung aktuell als gleichbleibend mit leicht zunehmender Tendenz zu beschreiben, was in erster Linie auf den Entwicklungen im mittleren und westlichen Landkreis basiert.

So wird im aktuellen Demographie-Spiegel (Mai 2025) des Bayerischen Landesamtes für Statistik dem Landkreis im Zeitraum 2024 bis 2043 eine Zunahme der Bevölkerung um 1000 Personen (!) vorausgerechnet. Dies entspräche einem potentiellen Zugewinn im Landkreis von 1,04 Prozent. So werden dem westlichen Teil des Landkreises und dem mittleren Teil rund um die kreisfreie Stadt Weiden positive demographische Entwicklungen vorhergesagt.

In den vorausgegangenen Bevölkerungsvorausberechnungen wurde für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab noch ein Rückgang von 7,7 % bis 2032 vorausgesagt. Nunmehr wird in der o.g. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 (herausgegeben 2025) im Landkreis mittlerweile (von 2024 bis 2043) sogar eine Zunahme von 96,4 auf 97,4 Tsd. Einwohner prognostiziert. Hierbei kann sicher davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde Kirchendemenreuth eine im Vergleich zu vielen Landkreisgemeinden sogar noch positivere Entwicklung aufweisen wird.

Für die gesamte Oberpfalz wird von 2024 bis 2043 ein Bevölkerungswachstum von ca. 3,5 % erwartet, während man vor zehn Jahren noch einen Bevölkerungsrückgang um 3,5 % bis 2031 prognostizierte. Ursache hierfür sind die stabilen Wanderungsgewinne aus anderen Regionen Deutschlands und aus dem Ausland (Quelle: Onetz, 12. Januar 2023).

Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und infrastruktureller Parameter (siehe weitere Ausführungen) lässt sich die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung aus der Sicht der Gemeinde Kirchendemenreuth in Zweifel ziehen bzw. die Prognose ist, z.B. bezogen auf das Jahr 2024, bereits widerlegt (siehe hierzu weitere Ausführungen). Die Diskrepanz zwischen der tatsächlichen Entwicklung der letzten Jahre und der Bevölkerungsvorausberechnung ist also in der Bedarfsprognose zwingend zu berücksichtigen.

Aufgrund der günstigen Lage und der generell attraktiven Rahmenbedingungen geht die Gemeinde fest von einem Bevölkerungswachstum aus, wenn es gelingt, entsprechendes Bauland bereitzustellen.

Ein wesentlicher Faktor für den Baulandbedarf in der Gemeinde ist die Nachfrage von Personen aus umliegenden Gemeinden in einem weiteren Umfeld, die im vorliegenden Fall von Kirchendemenreuth überdurchschnittlich stark ausgeprägt ist. Bereits in der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass bei der Bereitstellung von Bauland Personen aus umliegenden Gemeinden das Angebot nutzten, und sich im Gemeindegebiet Kirchendemenreuth anzusiedeln. In der Umgebung gibt es wachstumsorientierte Unternehmen mit nach wie vor starker Nachfrage nach Arbeitskräften. Die Gemeinde Kirchendemenreuth ist mit ihrer landschaftlich attraktiven Lage und dem ländlichen Charakter bei vielen Interessenten sehr attraktiv. Insofern geht die Gemeinde Kirchendemenreuth davon aus, dass zu einem gewissen Teil Interessenten aus dem Umland nach Bauland in Kirchendemenreuth nachfragen werden, wenn ein entsprechendes Angebot besteht.

Nach Ansicht der Gemeinde Kirchendemenreuth ist die Stagnation und damit auch die negative Vorausberechnung in erster Linie darauf zurückzuführen, dass in den letzten Jahren zwar Baugebiete ausgewiesen wurden, diese aber den Bedarf nicht decken konnten. In den statistischen Daten und den Vorausberechnungen ist deutlich erkennbar, dass Gemeinden mit in den letzten Jahren sehr expansiver Baulandausweisung auch zukünftig hohe Raten des Bevölkerungswachstums vorausgesagt werden (siehe Beispiel der Gemeinde Irchenrieth, für die oberpfalzweit das größte Bevölkerungswachstum prognostiziert wurde).

Insgesamt weist also die Gemeinde Kirchendemenreuth eine stagnierende bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung auf, die sich in den letzten Jahren immer positiver gestaltete. Aufgrund der eher negativen bis stagnierenden Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat im Planungszeitraum bis 2033 weicht die demographische Ausgangslage von den statistischen Prognosen deutlich ab. Um die demographische Entwicklung im Planungszeitraum besser abschätzen zu können, erfolgt im Weiteren eine Betrachtung möglicher demographischer, ökonomischer und raumfunktionaler Rahmenbedingungen.

Altersstruktur

Aus der Altersstruktur lassen sich grundsätzlich Rückschlüsse auf zukünftig verstärkt nachgefragte Wohnformen ableiten.

Die Vorausberechnung des Landesamtes für Statistik sagt für die Gemeinde Kirchendemenreuth wie im allgemeinen Trend eine Alterung der Bevölkerung voraus. Wie aus der Vorausberechnung bis 2033 hervorgeht, steigt das Durchschnittsalter in der Gemeinde aber deutlich geringer als im Landkreis. Es wird damit für die Gemeinde Kirchendemenreuth eine geringere Alterung der Bevölkerung prognostiziert als dies dem Trend im Landkreis entspricht. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt in Kirchendemenreuth deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises, der Oberpfalz und Bayern (2019 bei 41,8 Jahren, soll in Kirchendemenreuth bis 2033 nur geringfügig um 0,6 Jahre auf 42,4 Jahre steigen; im Landkreis wird im gleichen Zeitraum ein Anstieg des Durchschnittsalters von ca. 45,0 auf 46,7 Jahre um 1,7 Jahre prognostiziert!). Damit lässt sich auch begründen, weshalb fast ausschließlich Einfamilienhäuser ausgewiesen werden sollen.

Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße (Statistik kommunal, Genesis-Datenbank)

Anzahl der Wohngebäude 2024 (31. Dezember 2024)	275
Anzahl Wohneinheiten 2024	363
Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude	1,32
Anzahl Einwohner/Wohneinheiten 2024 = 896 (2024) / 363 =	2,46

Ende 2024 betrug die Anzahl der Wohngebäude 275, die Anzahl der Wohneinheiten 363. Die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude beträgt damit 1,32. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,46 Personen.

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohneinheiten (WE)	Anzahl WE je Wohngebäude	Einwohner	EW/WE
2018	257	342	1,33	852	2,49
2019	261	351	1,34	835	2,37
2020	269	359	1,33	875	2,43
2021	272	363	1,33	884	2,43
2022	275	366	1,33	896	2,44
2023	282	373	1,32	902	2,41

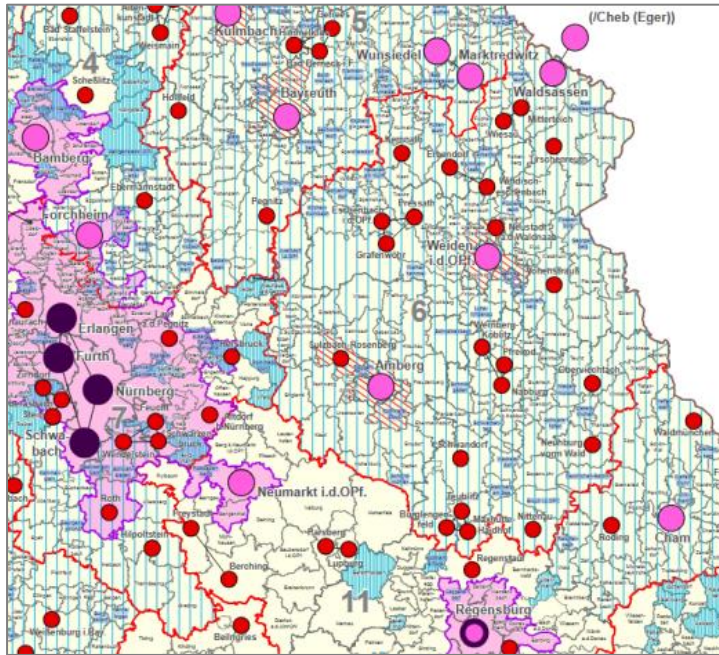
Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich von 2018 bis 2023 von 2,49 EW/WE auf 2,41 EW/WE. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt im Jahre 2023 2,41 EW/WE. 2010 betrug diese noch 2,49 EW/WE.

Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan

Die Gemeinde Kirchendemenreuth grenzt im Norden an die Städte Erbdorf und Windischeschenbach, im Osten an die Gebiete der Gemeinden Püchersreuth und Störnstein, im Süden an die Gebiete des Marktes Parkstein, der Gemeinde Altstadt a.d. Waldnaab und der Stadt Neustadt a.d. Waldnaab (Mittelzentrum). Im Westen grenzt es an die Stadt Pressath. Erbdorf, Windischeschenbach und Tirschenreuth im Norden, Neustadt a.d. Waldnaab und Weiden i.d. Oberpfalz im Süden, sowie Pressath und Grafenwöhr im Osten sind die nächstgelegenen *Zentralen Orte*.

Das Oberzentrum Weiden i.d. Opf. liegt dabei nur ca. 10 km südlich von Kirchendemenreuth. Die weiteren Oberzentren befinden sich mit Bayreuth (ca. 40 km) im Nordwesten, mit Marktredwitz, Wunsiedel und Waldsassen (jeweils ca. 30 km) im Norden und Amberg (ca. 40 km) im Südwesten von Kirchendemenreuth.

Das nächstgelegene Regionalzentrum Regensburg liegt ca. 80 km südlich von Kirchendemenreuth. Zur Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach beträgt der geographische Abstand ca. 80 km.



Graphik 2: Strukturkarte: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP),
Grundkarte, Stand: 14.05.2020

Nach den Bewertungsmaßstäben des aktuellen LEP liegt die Gemeinde Kirchendemenreuth im *Allgemeinen ländlichen Raum*. Die betroffene Kreisregion ist als *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* ausgewiesen.

Verkehrsanbindung

Kirchendemenreuth liegt an der Bundesstraße B 22, welche die Hauptverbindung zwischen Bayreuth und Weiden darstellt. Somit ist die Ortschaft sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraße B 22 ist in südöstlicher Richtung nach ca. 8 km Fahrweg die Bundesautobahn A 93, die als Hauptmagistrale von Hof nach Regensburg führt, sehr gut erreichbar. Auf anderem Weg ist die A 93 über die Kreisstraße NEW 25, die durch Kirchendemenreuth führt und einem kurzen Abschnitt auf der Staatsstraße ST 2181 in nordöstlicher Richtung bei Windischeschenbach mit der etwa gleichen Fahrstrecke erreichbar.

Die Bahnstrecke Marktredwitz – Regensburg führt im Osten durch unser Gemeindegebiet. Als nächster Bahnhof ist hier Neustadt a.d. Waldnaab erreichbar.

Die umliegenden Oberzentren Marktredwitz, Wunsiedel sowie Waldsassen sind innerhalb von ca. 25 Minuten, Amberg und Bayreuth in ca. 35 Minuten und Weiden bereits in ca. 12 Minuten sehr gut mit dem Pkw erreichbar.

Die Metropolregionen Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach und das Regionalzentrum Regensburg sind über die aufgeführten Autobahnen und Eisenbahnlinien z.B. für Pendler bestens erreichbar.

Anfragen Bauwilliger

Nachdem die Gemeinde in den letzten Jahren noch Bauparzellen zum Verkauf anbieten konnte, wurde in den letzten Jahren keine konkrete schriftliche Anfrage bei den Eigentümern der freien Parzellen und der Leerstände gestellt, inwieweit eine Abgabebereitschaft besteht. Herr Bürgermeister Dr. Kellner ist allerdings seit Jahren in Kontakt mit einem Großteil der Eigentümer. Es konnte bisher keine oder nur ganz vereinzelt eine Abgabebereitschaft erzielt werden. In der Regel möchten die Eigentümer die Bauparzellen für die nächste Generation oder als „Wertanlage“ behalten.

Wenngleich die Nachfrage nach Bauparzellen bekanntlich allgemein zurückgegangen ist, besteht auch und insbesondere in der Gemeinde Kirchendemenreuth eine hohe Nachfrage nach Bauparzellen. Dies hat sich zuletzt wieder deutlich verstärkt.

Der Eigenheimbau ist aufgrund der steigenden Mieten weiterhin favorisiert, und auch in der Vergangenheit abgewanderte Fachkräfte wollen dank Homeoffice wieder in Ihre Heimat zurückkehren (siehe Aktion des Landkreises www.new-perspektiven.de). Die aktuelle Lage mit hohen Zinsen und hohen Baupreisen kann sich auch schnell wieder ändern. Die Gemeinde Kirchendemenreuth hat die Aufgabe, mit Weitsicht die Vorbereitungen zu treffen, um den bestehenden Bedarf wenigstens zu einem erheblichen Teil zu befriedigen. Es wird abschnittsweise immer nur so viel Bauland erschlossen, wie in kurzer, absehbarer Zeit benötigt wird. Es ist für die Gemeinde Kirchendemenreuth zwingend erforderlich, die Einwohnerzahl zu stabilisieren und im Rahmen der Möglichkeiten auch in einem sinnvollen Maße zu steigern, um die Infrastruktur im Gemeindegebiet, wie Kläranlage, Kindergarten, Straßen etc., zu erhalten und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Aus vielen Gesprächen und Rückmeldungen des Bürgermeisters und der Verwaltung mit Bauwerbern ist der Mangel an Bauplätzen bekannt. Sofern keine Bauplätze bereitgestellt werden, wird die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren wohl eher wieder zurückgehen oder stagnieren (die positive Entwicklung der letzten Jahre wird sich dann nicht fortsetzen), und es wird für die Gemeinde zunehmend schwieriger, die Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Daseinsfürsorge zu erhalten.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung und eine landschaftlich attraktive Lage verhalfen Kirchendemenreuth in den letzten Jahren, von der in Teilen der Region zu verzeichnenden positiven wirtschaftlichen Entwicklung zu partizipieren.

So stieg die Anzahl der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Kirchendemenreuth im Zeitraum von 2016 bis 2021 kontinuierlich von 383 auf 412. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von ca. 1,51 %.

Es besteht ein sehr gutes Angebot an gut erreichbaren, qualifizierten Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet und der näheren Umgebung (Parkstein, Altenstadt/WN, Neustadt/WN, Weiden, Windischeschenbach, Erbdorf sowie Pressath, Grafenwöhr und Eschenbach). Auch darüber hinaus sind viele Ortschaften in der angrenzenden Region für die Beschäftigung gut erreichbar (Tirschenreuth, Wiesau, Mitterteich, Marktredwitz, Vohenstrauß, Bayreuth, Amberg, Wernberg, Schwandorf, Regensburg, u.v.m.).

Eine steigende Tendenz zu Home-Office-Arbeitsplätzen ist auch in Kirchendemenreuth zu beobachten, so dass Entfernungen zum Arbeitsplatz für einen Teil der Beschäftigten an Bedeutung verlieren.

Mit der Ausweisung von Bauland möchte die Gemeinde das regionale Potential nutzen, und zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung beitragen. Sie will vor allem der einheimischen Bevölkerung, aber auch Neubürgern eine Perspektive bieten und dem Trend einer befürchteten Abwanderung entgegenwirken (siehe obige Ausführungen).

Das durchschnittliche Einkommen der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in der Gemeinde Kirchendemenreuth lag im Jahr 2021 mit 44.847 € mit ca. 0,52 % über dem Kreisdurchschnitt. Die Entwicklung des Lohn- und Steueraufkommens der letzten Jahre ist aus den folgenden Tabellen und Graphiken zu ersehen.

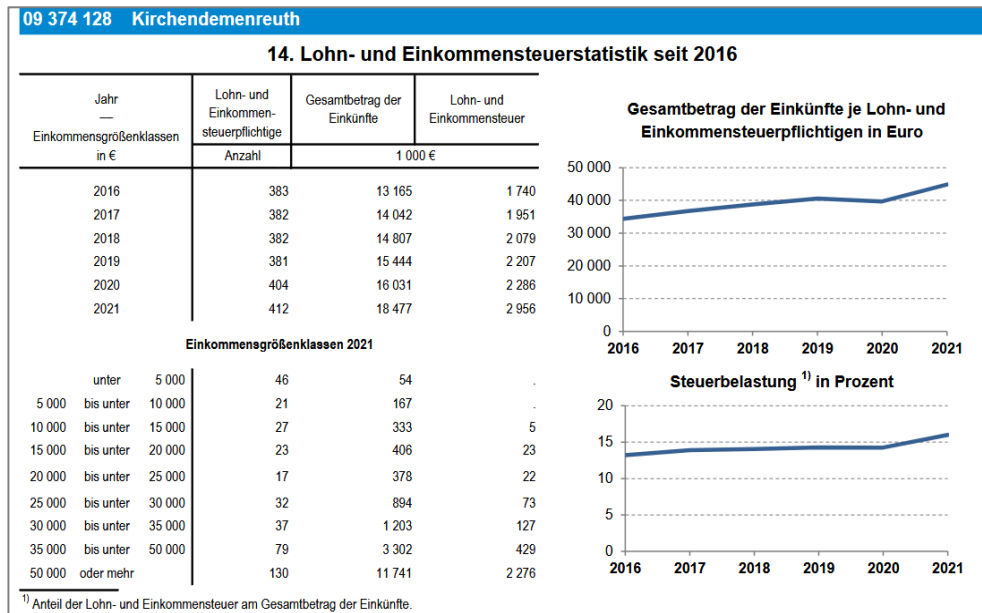


Tabelle 3: Lohn- und Einkommensstatistik, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2025, Bayerisches Landesamt für Statistik

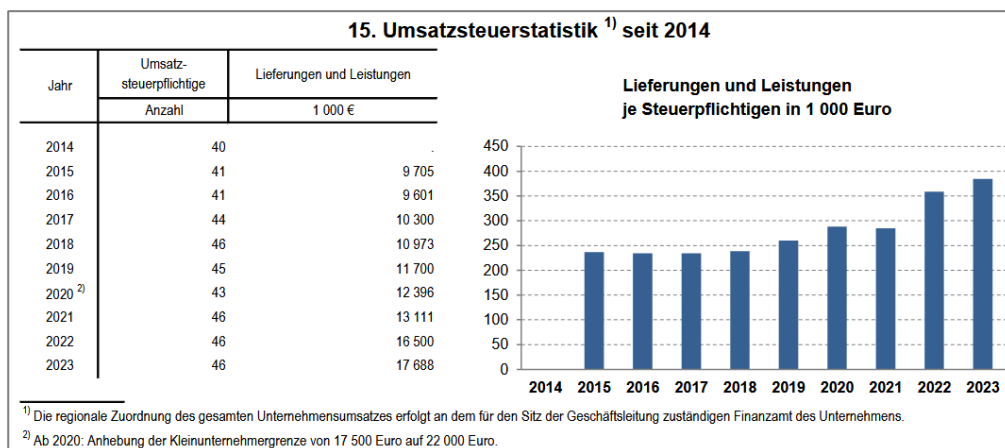


Tabelle 4: Umsatzsteuerstatistik, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2025, Bayerisches Landesamt für Statistik

Wie erwähnt, soll die Pflege und Entwicklung kommunaler Institutionen im Fokus stehen, und die Infrastruktur soll in einem guten Zustand erhalten werden, um einen negativen demographischen Wandel entgegenwirken zu können. Bei abnehmender Bevölkerung würde es insbesondere für eine sehr kleine Gemeinde wie Kirchendemenreuth immer schwieriger werden, die zukünftigen Aufgaben zu bewältigen.

Die Gemeinde Kirchendemenreuth wird immer ein ländlich geprägter Standort und ein Wohnstandort bleiben, kann aber aufgrund ihrer Attraktivität auch Bedarfe aus der Region mit abdecken. Insofern ermittelt sich der Baulandbedarf nicht ausschließlich aus den Parametern, die sich aus den Daten der Gemeinde selbst ableiten, sondern geht darüber hinaus.

Zwischenfazit

Entsprechend den obigen Ausführungen lässt sich die für die letzten Jahre festgestellte Stagnation und in den letzten Jahren Zunahme der Bevölkerungsentwicklung besser einordnen. Kirchendemenreuth ist als Wohnsitz, auch wenn nur wenige Einrichtungen der Grundversorgung vorhanden sind (entsprechend der Größe der Orte), sehr attraktiv, aufgrund der landschaftlichen Lage und des Vorhandenseins und der guten Erreichbarkeit einer Vielzahl an Arbeitsplatzangeboten und Einrichtungen der Versorgung und sonstigen Daseinsfürsorge in der näheren Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist gut, die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik von Betrieben im näheren Umland ist sogar insgesamt sehr gut, trotz ansonsten kennzeichnender konjunktureller Probleme.

Die Bevölkerungsentwicklung ist seit einigen Jahren positiv, im Wesentlichen auch aufgrund der Möglichkeit, Bauwilligen Parzellen zur Verfügung stellen zu können. Die Altersstruktur ist positiv. Auch in der Prognose wird sich die Alterung der Gesellschaft in Kirchendemenreuth nicht so stark bemerkbar machen wie es ansonsten (Landkreis, Oberpfalz, Bayern) zu erwarten ist. Die aktuell immer noch bzw. wieder, für eine kleine Gemeinde wie Kirchendemenreuth, hohe Nachfrage nach Bauparzellen zeigen eindeutig den Bedarf für Neuausweisungen.

Möglichkeiten der Innenentwicklung werden, soweit sie sich ergeben, vorrangig genutzt. Dies ist besonders auch im Sinne der Gemeinde, da vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt werden können. Wie nachfolgend dargestellt, ist aber das Aktivierungspotenzial vergleichsweise gering.

In Verbindung mit dem gemäß den aktuellen Einwohnerzahlen der Gemeindestatistik zum 31.12.2024 mit 907 Einwohnern deutlich positiv von der Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2024 (870 Einwohner) abweichenden Entwicklung, der besonderen wirtschaftlichen Entwicklung von Betrieben der näheren Umgebung und der Tatsache, dass zuletzt Bauwilligen keine Bauparzellen mehr angeboten werden konnten, erscheint die Annahme einer moderaten Bevölkerungszunahme im Planungszeitraum von 75 Personen (EW) im Jahre 2033 bei Bereitstellung von Bauland plausibel. Damit wird ein Einwohnerzuwachs im Planungszeitraum von 75 Personen angenommen (Hinweis: seit 2016 gab es durch Baulandbereitstellung bereits einen Einwohnerzuwachs um 57 Personen). Die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde ist grundsätzlich zwingend erforderlich.

Im Folgenden soll festgestellt werden, inwieweit zur Deckung des grundsätzlichen Wohnraumbedarfs Potenziale im Innenbereich zur Verfügung stehen.

B) Flächenpotenziale im Gemeindegebiet und Maßnahmen zur Aktivierung**Unbebaute Flächen mit Baurecht:**

Im Gemeindebereich existieren innerhalb rechtskräftig ausgewiesener Baugebiete mit Bebauungsplänen für den Bereich Wohnen folgende Baulücken:

Bebauungsplan	gesamt	bebaut	frei, privat, mit Bauzwang	frei, privat, ohne Bauzwang	frei, öffentlich
Döltsch, BG West	24	22	0	2	0
Döltsch, BG Steinmauer	12	6	0	6	0
Döltsch BG Bühl	23	16	0	7	0
Kirchendemenreuth, BG Queräcker	11	7	1 (verkauft)	2	1
Gesamt	70	51	1	17	1

Innerhalb ausgewiesener Baugebiete verfügt die Gemeinde derzeit über 1 freies Grundstück. 17 weitere Grundstücke sind noch ohne Bauzwang unbebaut, 1 Grundstück mit Bauzwang unbebaut (Bebauung bald zu erwarten).

Die freien Grundstücke ohne Bauzwang befinden sich ausschließlich in privater Hand. Trotz in der Vergangenheit erfolgter Gespräche bzw. Anfragen konnten bisher keine Parzellen aktiviert werden. **Es wird davon ausgegangen, dass im Planungszeitraum max. 2 Parzellen aktiviert (bebaut) werden können.**

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen:

Im Innenbereich (ohne Bebauungsplan) gibt es zurzeit folgende Baulücken ohne Baurecht:

Ortsteil	Grundstücke	davon privat	davon öffentlich
Altenparkstein	3	3	0
Denkenreuth	1	1	0
Döltsch	5	5	0
Glasern	1	1	0
Kirchendemenreuth	2	2	0
Klobenreuth	1	1	0
Obersdorf	4	4	0
Püllersreuth	2	2	0
Gesamt	18	18	0

Hier gilt das Gleiche wie für die Baulücken in Baugebieten mit Bebauungsplänen. **Es wird hier davon ausgegangen, dass max. 2 Parzellen im Planungszeitraum aktiviert werden kann.**

Brachen und Konversionsflächen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:

Folgende Leerstände sind im Gemeindegebiet zurzeit bekannt

Ortsteil	Grundstücke	davon privat	davon öffentlich
Altenparkstein	2	2	0
Denkenreuth	1	1	0
Döltsch	1	1	0
Kirchendemenreuth	2	2	0
Klobenreuth	1	1	0
Püllersreuth	2	2	0
Scherreuth	1	1	0
Gesamt	10	10	0

Sämtliche Leerstände liegen in privater Hand. Es ist davon auszugehen, dass sie in nächster Zeit nicht beseitigt werden können. Soweit diese im Besitz der Eigentümer verbleiben, sind teilweise anstehende Sanierungen zu erwarten. Einzelne Objekte wurden in der Vergangenheit über Verkäufe einer späteren Nutzung wieder zugeführt.

Die Gemeinde Kirchendemenreuth unterstützt aktiv die Eigentümer bei der Zielsetzung, die Gebäudesanierungen, Folgenutzungen oder Verkauf durchzuführen.

Es wird davon ausgegangen, dass von den Leerständen max. 2 Parzellen einer Nachnutzung/Bebauung zugeführt werden können. Untergenutzte Gebäude sind nicht bekannt.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bebauter Flächen:

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bebauter Flächen scheitert an den Eigentumsverhältnissen. Bebaute Flächen stehen von privater Seite kaum für Zwecke der Nachverdichtung zur Verfügung. In überwiegend landwirtschaftlich geprägten dörflichen Strukturen gibt es in der Regel auf privater Seite nur wenige Ausnahmen im Rahmen von anstehenden Sanierungen und Umnutzungen.

Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale:

Die Gemeinde bemüht sich regelmäßig, die privaten Grundstücksbesitzer durch Abfrage zur Baunutzung oder zum Verkauf nicht bebauter Grundstücke in Einzelgesprächen zu animieren. Dies gelingt nur sehr bedingt. In den letzten Jahren konnten wenige Baulücken geschlossen werden. Diese Aktivitäten der Gemeinde sollen auch künftig intensiv erfolgen.

Von Seiten der Gemeinde wird man sich auch in Zukunft für eine Vermittlung oder Reaktivierung von Leerständen intensiv einsetzen. Es gibt genügend Nachfrager nach solchen Objekten, aber die Eigentümer sind aufgrund unterschiedlicher Interessenslage meist nicht bereit, ihre Grundstücke bzw. Objekte abzugeben.

Aktivierung von Flächenpotenzialen

Aus den obigen Ausführungen geht zweifelsfrei hervor, dass im Bereich bestehender Baulücken und Leerstände keine oder nur ganz wenige Bauparzellen aktiviert werden können. Wie in vielen anderen Gemeinden ist es trotz laufender Bemühungen kaum möglich, private Flächen zu aktivieren. Diese könnten aber selbst bei noch stärkerer Reaktivierung (als erwartet) den bekannten und zu erwartenden Bedarf nicht annähernd decken.

Die Gemeinde Kirchendemenreuth möchte dennoch im Hinblick auf die bestehenden Baulücken im Innenbereich ihre bisherigen Bemühungen fortführen. Insgesamt sind folgende Maßnahmen im Rahmen der Aktivierungsstrategie geplant:

- Weitere, kurzfristige Eigentümeransprache aller unbebauten Grundstücke im Innenbereich, gegebenenfalls mit Errichtung einer Bauplatzbörse.
- Ziel ist die Aufstellung eines Innenentwicklungskatasters, in dem Baulücken, Brachen und Konversionsflächen, geringfügig bebaute Grundstücke und Leerstände sowie Brachen aller Art erfasst werden, auch wenn insgesamt nur relativ wenige Objekte und Grundstücke in Frage kommen.
- Es soll eine Person in der Verwaltung bestimmt werden, die sich zukünftig um die Innenentwicklung verantwortlich kümmert.
- Ziel ist die Einrichtung einer Flächenmanagement-Datenbank, die von der verantwortlichen Person laufend gepflegt wird.
- Daraus lassen sich Bereiche mit Ansatzpunkten für neue städtebauliche Entwicklungen identifizieren.

C) Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Potenziale

Wie oben dargestellt, sind die identifizierten Flächenpotenziale und Innenentwicklungsflächen zum Planungszeitpunkt nicht oder nur sehr geringfügig verfügbar.

Mit der oben genannten Aktivierungsstrategie sollen die diesbezüglichen Bemühungen weiter intensiviert werden. Eine konkrete Aktivierungsquote kann nicht genannt werden. Ziel ist es, wenigstens einen Teil der noch bestehenden Baulücken, Leerstände u. ä. in den nächsten Jahren zu reaktivieren.

Das Ergebnis der Analyse bestehender Innenentwicklungspotenziale und deren Aktivierbarkeit im gesamten Gemeindegebiet stellt sich wie folgt dar:

Potenzialtyp	Umfang/Parzellen	Angenommene Aktivierbarkeit bis 2033
Baulücken im Baugebiet mit B-Plan	17	2
Baulücken im Innenbereich ohne B-Plan	18	2
Leerstände	10	2
Sonstige Nachverdichtungspotenziale	--	0
Gesamt	6 WE	

D) Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen

Gemäß der sogenannten „Auslegungshilfe“ und den Handreichungen der Regierung der Oberpfalz ergibt sich ein Bedarf an Neuausweisungen vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Die Erfahrung zeigt, dass Gemeinden mit wenigen Neuausweisungen in der jüngeren Vergangenheit eher rückläufige oder stagnierende Einwohnerzahlen aufweisen, während Gemeinden mit sehr expansiver Ausweisungspolitik positive Einwohnerzahlen aufweisen, womit sich ein „Bedarf“ für weitere Neuausweisungen wesentlich leichter begründen lässt.

Aus der angenommenen demographischen Entwicklung (realistischer Zuwachs um 75 EW bei Bereitstellung von Bauland, siehe oben) lässt sich folgender Bedarf an neuen Wohneinheiten im Planungszeitraum bis 2033 ableiten:

$$75 \text{ EW} / 2,41 \text{ EW/WE} = 31 \text{ WE (Zwischenergebnis)}$$

Der rechnerische Bedarf an WE, der durch Neuausweisungen gedeckt werden muss, ergibt sich aus der Differenz des ermittelten Bedarfs an neuen WE und den aktivierten WE:

$$31 \text{ WE} - 6 \text{ WE} = \underline{25 \text{ WE}}$$

Ein Neuausweisungsbedarf wurde (vorläufig) für 25 WE identifiziert.

Abschließend erfolgt die Berechnung des zur Deckung der 25 WE erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs ausgehend von den durchschnittlichen Dichtevorstellungen der Gemeinde.

Die Gemeinde Kirchendemenreuth beabsichtigt eine durchschnittliche Wohnungsdichte von ca. 17 WE/ha (netto), was dem Ländlichen Charakter von Kirchendemenreuth entspricht (Bauparzellen von Einfamilienhäuser gemäß Planungen 700 m² im Mittel, dazu Mehrfamilienhausbebauung in geringem Umfang, ergibt ca. 17 WE/ha Nettobauland).

$$25 \text{ WE} / 17 \text{ WE/ha} = \underline{1,48 \text{ ha}} \text{ Nettowohnbaufläche}$$

Auflockerungsbedarf:

In der Gemeinde Kirchendemenreuth lässt sich in den vergangenen Jahren keine deutliche Auflockerungstendenz ableiten. Für die weitere Entwicklung wird deshalb nur eine sehr geringe Auflockerung um 0,02 EW/WE auf 2,39 EW/WE erwartet, was dem allgemeinen Trend entspricht.

Unter Berücksichtigung dieses Auflockerungsbedarfs ergibt sich rechnerisch folgender Bedarf an Wohneinheiten bis 2033 (982 EW: 907 EW im Jahre 2024 + Zuwachs 75 WE):

$$\begin{aligned} 982 \text{ EW} / 2,39 \text{ EW/WE} &= 410 \text{ WE} \\ 410 \text{ WE} - 373 \text{ WE} &= 37 \text{ WE} \end{aligned}$$

Der rechnerische Bedarf an WE, die durch Neuausweisungen tatsächlich gedeckt werden muss, ergibt sich aus der Differenz des ermittelten Bedarfs an neuen WE und den im Planungszeitraum aktivierten Potenzialen:

$$37 \text{ WE} - 6 \text{ WE} = \underline{31 \text{ WE}}$$

Die Gemeinde Kirchendemenreuth beabsichtigt, wie erwähnt, eine durchschnittliche Wohnungsdichte von 17 WE/ha Nettobaulandfläche.

$$31 \text{ WE} / 17 \text{ WE/ha} = \underline{1,82 \text{ ha}} \text{ Nettowohnlandfläche}$$

Die im Baugebiet „Leite“ ausgewiesene Nettobaulandfläche beträgt 17.635 m², und ist damit sogar etwas geringer als der ermittelte Bedarf.

Die Strukturdaten, sowie die spezifische Situation der kleinen „Landgemeinde“ Kirchendemenreuth in einem wirtschaftlich starken Umfeld sowie die Flächen-/Innenentwicklungspotenziale wurden ausführlich dargestellt. Es ist nachzuvollziehen, dass in der Gemeinde ein angemessener Bedarf an Wohnbauflächen besteht, und die Aktivierung der noch bestehenden Innenentwicklungspotenziale einen sehr begrenzten Beitrag zur Aktivierung leisten kann.

Folgende weitere Argumente sind, über die erfolgte rechnerische Ermittlung hinaus, zu berücksichtigen:

- Die Gemeinde hat in der Vergangenheit immer wieder Anstrengungen zur Innenentwicklung unternommen, und dabei Erfolge erzielt. Dieses Bemühen wird fortgesetzt, und mit der oben genannten Aktivierungsstrategie noch ausgebaut werden; zudem wird weiter in die Infrastruktur der Gemeinde investiert, um diese zukunftsfähig zu gestalten.
- Produktionserweiterungen in den Betrieben der unmittelbaren Umgebung, dadurch relativ großer, konkret absehbarer Arbeitskräftezuwachs und Baulandbedarf, der bei weitem nicht allein in den jeweiligen Standortgemeinden gedeckt werden kann, sofern dort überhaupt nennenswert Bauland bereitgestellt werden kann.
- Gute Verkehrsanbindung über die B 22 an die übergeordneten Zentren und Verkehrsachsen, relativ kurze Anbindung zur Autobahn A 93.
- Aspekte der Flächeneffizienz werden berücksichtigt; die Größe der Bauparzellen ist für die Gemeinde Kirchendemenreuth angemessen; eine verdichtete Bebauung wird neben den ländlich und ortstypischen Einfamilienhäusern in Form eines Mehrfamilienhauses dem ländlichen Charakter entsprechend in angemessenem Umfang berücksichtigt.
- Die Ausweisung erfolgt im Hauptort, grundsätzliches Ziel der Gemeinde Kirchendemenreuth ist die weitere Entwicklung absolut schwerpunktmäßig am Hauptort Kirchendemenreuth.
- Erschließung in Abschnitten, Baupflicht.

Wie erwähnt, konnte durch konsequente Vereinbarung einer Baupflicht (fünf Jahre ab Grunderwerb zwingende Fertigstellung des bezugsfertigen Gebäudes) bei der Veräußerung von Baugrundstücken in der jüngsten Vergangenheit eine nahezu 100-prozentige Bebauungsquote erreicht werden (Baugebiet Queräcker). Bei den vorhergehenden Baugebieten war dies leider nicht der Fall. Auch nun wird die Gemeinde diese Strategie wieder verfolgen, das Baugebiet entsprechend der Nachfrage erschließen und einen Bauzwang notariell festlegen.

Für die Erschließung sind zentrale Anlagenteile (Wasserversorgung, Entwässerung, Schmutzwasser und Niederschlagswasserversickerung, Straßenbau, Breitbandversorgung) nötig. Insbesondere auf eine vorbildliche Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers und eine umfassende Eingrünung/Durchgrünung wird ein besonderes Augenmerk gerichtet.

Fazit zur Ermittlung des Bedarfs an Neuausweisungen für Wohnbauflächen

Insgesamt betrachtet ist die geplante Ausweisung in dem geplanten, nunmehr gewählten Umfang angemessen, unter Berücksichtigung des schlüssig aufgezeigten Bedarfs. Der rechnerisch ermittelte Bedarf entspricht nahezu exakt der geplanten Ausweisung.

Für das vorliegend zur Ausweisung geplante allgemeine Wohngebiet wird, wie erwähnt, durch die Gemeinde Kirchendemenreuth ein Bauzwang notariell festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die Bauparzellen auch tatsächlich zeitnah bebaut werden können, so dass auch dadurch davon auszugehen ist, dass weitere Bauflächen erst in Angriff genommen werden müssen, wenn bereits auf dem Großteil der vorliegenden Ausweisung bereits die Bebauung erfolgte.

Die weitere zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde soll im Wesentlichen im Hauptort Kirchendemenreuth stattfinden. Dennoch wird weiter versucht, auch die noch verfügbaren Baulücken zu schließen, ungeachtet der Tatsache, dass eine Aktivierung privater Bauparzellen ohne Bauzwang schwierig ist.

Folgekosten

Auch wenn die Erschließungskosten zunächst auf die Bauwerber umgelegt werden können, sind als Folgekosten Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten für die technische Infrastruktur sowie für Grün- und Ausgleichsflächen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird sich der Erschließungsaufwand (verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung) innerhalb relativ enger Grenzen halten. Die erforderlichen Sparten sind im Wesentlichen in angrenzenden Bereichen bereits vorhanden. Für die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen stehen geeignete Flächen zur Verfügung.

Wenngleich keine Planungsalternativen bestehen, die einen sinnvollen Kostenvergleich alternativer Standorte mit dem gewählten Ausweisungsbereich zulassen, wird die Verwaltung der Gemeinde Kirchendemenreuth (VG Neustadt a.d. Waldnaab) zur Verbesserung der Transparenz den Folgekostenschätzer 6.0 nutzen und grobe Folgekosten der Ausweisung ermitteln, soweit die Daten zum jetzigen Zeitpunkt bereits entsprechend belastbar sind.

4. Zusammenfassende Begründung

In der Gemeinde Kirchendemenreuth hält seit längerer Zeit die Nachfrage nach Bauplätzen an. Auf Grund dieser anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken verfügt die Gemeinde derzeit über keine zum Verkauf anzubietenden Bauplätze.

Grundlagen

Der Aufstellungsbeschluss für den qualifizierten Bebauungsplan „LEITE“ sowie für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am **15.12.2025** durch die Gemeinde Kirchendemenreuth gefasst. Mit der gleichzeitig durchgeführten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „LEITE“ (entspricht WA 5 in 5. Änderung Flächennutzungsplan) geschaffen.

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden 2 neue Wohnbauflächen im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Kirchendemenreuth vorgesehen. (WA 5 und WA 6). Beide Bauflächen liegen im direkten Anschluss an den Ortskern.

Das Allgemeine Wohnbaugebiet WA 6 (Queräcker) wurde bereits in den letzten Jahren nach §13b BauGB umgesetzt.

Im vorliegenden Bebauungsplan „LEITE“ (WA 5) wird die nordöstlich gelegene Fläche überplant. Im Norden, Osten und Süden geht der Planungsbereich in die freie Feldflur über.

Allgemein

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 3,05 Hektar.

Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen ca. 580 m und ca. 590 m über NN.

In topografischer Hinsicht ist dieser Bereich als mittlere Hanglage zu bezeichnen.

Überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen berühren das Plangebiet nicht.

Verkehr

Für die ländliche Lage ist eine relativ gute verkehrsmäßige Anbindung über die Kreisstraße NEW 25 sowie der Bundesstraße B22 gegeben.

Eine überregionale Anbindung erfolgt durch die nahegelegene Autobahn A93.

Bebauung

Der gesamte Planbereich des Baugebietes „LEITE“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNVO bestimmt und umfasst insgesamt 24 Bauparzellen.

Entsprechend der Nachfrage ist eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze pro Parzelle werden durch Einzel- und Doppelgaragen mit Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche auf dem jeweiligen Grundstück gesichert.

Die geplanten Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 622 m² bis hin zu ca. 1350 m² (durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 737 m²)

Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen wird ausreichend Spielraum zur individuellen Gestaltung gegeben.

Ebenso sind die textlichen Festsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau nach Möglichkeit zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen sowie die Ausgleichs-/Ersatzflächen, die teilweise im Zusammenhang mit dem Baugebiet durchgeführt werden, erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild (vergleichsweise hohe Empfindlichkeiten)
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- bzw. Versickerungs- Fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölbewohner und Arten der Kulturlandschaft (insbesondere Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen)
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

An der Südseite des Baugebiets, im Bereich des Grünangers und entlang der Erschließungsstraßen, werden Baumpflanzungen festgesetzt, die in erheblichem Maße der Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets dienen und in erheblichem Maße zur Eingriffsminderung beitragen. An der Südseite sind zudem Strauchgruppen aus heimischen und standortangepassten Gehölzarten zu pflanzen. Die Wiesenflächen dieser Grünstrukturen sind durch Einsaat einer standortangepassten Wiesenmischung herzustellen (mit extensiver Pflege und naturnaher Entwicklung).

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (4.605 m²) erbracht. Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist es grundsätzlich möglich, den naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen (gemäß Abb. 9, S. 16 des Leitfadens). Die Größen der Flächen und die Art der Maßnahmen gehen über eine durchschnittliche Eingrünung weit hinaus, so dass diese als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen angesetzt werden können. Lediglich die schmälere Grünstreifen sind als Eingrünungsmaßnahmen einzustufen, die im Sinne der Eingriffsregelung Vermeidungsmaßnahmen darstellen, und in erheblichem Maße zur Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgutbelange beitragen.

Im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden vielfältige Bepflanzungen und zusätzliche naturschutzfachlich sinnvolle Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt, die eine erhebliche Aufwertung der Lebensraumqualitäten bewirken, und in den grünordnerischen Festsetzungen im Einzelnen festgesetzt werden.

Sie dienen darüber hinaus auch in besonderem Maße der Einbindung des Baugebiets in die Landschaft. Es wird eine sehr gute Einbindung in das örtliche Landschaftsbild erreicht, wobei aufgrund der topographischen Situation von bestimmten Standpunkten auch in der weiteren Umgebung eine gewisse Einsehbarkeit weiterhin gegeben sein wird. Es werden jedoch alle möglichen und sinnvollen Maßnahmen der Eingrünung durchgeführt.

Weitere Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erfolgen auf externen Kompensationsflächen (Flur-Nr. 846/2, 1220 der Gemarkung Klobenreuth und 196 der Gemarkung Döltsch) auf einer anrechenbaren Gesamtfläche von 3.085 m² der Flur-Nr. 846/2 (gesamte umzusetzende Kompensationsfläche 6.169 m², Anrechnungsfaktor 0,5) 4.046 m² der Flur-Nr. 1220 (gesamte anzusetzende Kompensationsfläche 8.092 m², Anrechnungsfaktor 0,5) und Flur-Nr. 196 der Gemarkung Döltsch (anzusetzende Kompensationsfläche 817 m², Faktor 1,0).

Der Waldumbau wurde mit dem AELF Weiden vor Ort und telefonisch im Grundsatz abgestimmt. Eine Vorabstimmung erfolgte außerdem mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden als Waldumbau durchgeführt. Es wäre zwar aus fachlicher Sicht zielführend, die Kompensationsmaßnahmen vollständig im Offenland durchzuführen, da dort auch die Eingriffe stattfinden. Allerdings stehen der Gemeinde Kirchendemenreuth im Offenland,

trotz intensiver Bemühungen, keine geeigneten Flächen für den gesamten erforderlichen Ausgleich zur Verfügung. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind ~~jedoch~~ geeignet, die Lebensraumqualität erheblich zu verbessern.

Zu den einzelnen Maßnahmen im Detail siehe textliche Festsetzungen zur Grünordnung.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Da der Umfang der vorgesehenen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen dem ermittelten Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

Lärmschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 1741_1 der Fa. Alfred Bartl akustik | bauphysik, vom 16.10.2020 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten innerhalb des Baugebietes quantifizieren zu können.

Innerhalb des Umgriffes werden die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 an den drei straßennächsten Gebäuden überschritten. Daraus leiten sich die beschriebenen Festsetzungen zum Bebauungsplan ab. An den Westfassaden der zukünftigen Bebauung werden in den Obergeschoßen auch die um 4 dB höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung tagsüber geringfügig um 1 dB überschritten.

Eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch das, vom Baugebiet ausgelöste Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, -Wand oder Kombination von beidem) werden aufgrund der vorgesehenen Abstandsfläche zur Kreisstraße und aus städtebaulichen bzw. wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen.

Für passive Schallschutzmaßnahmen ergibt sich entsprechend DIN 4109-1:2018-01 (aktueller Normstand, noch nicht bauordnungsrechtlich eingeführt) im ungünstigsten Fall eine Anforderung an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R'_{w} \geq 34$ dB. In der Regel sind hierfür übliche Isolierverglaste Fenster ausreichend.

Geruchsbelastungen

Aufgrund der Nähe zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Leite" im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 9, 17, 46, 501, 541, 542 und 547 der Gemarkung Kirchendemenreuth durch die Gemeinde Kirchendemenreuth wurde durch die Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 13.10.2020 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes mit den auf den Grundstücken Fl.Nrn. 23, 542 und 542/1 bzw. Fl.Nr. 544/2 der Gemarkung Kirchendemenreuth ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben zur Haltung von Rindern bzw. Mastschweinen hervorgerufenen Geruchsmissionen gewährleistet ist.

Für die Beurteilung wurde die Abstandsregelung für Rinderhaltungsbetriebe des Bayer. Arbeitskreises für "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" und eine Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 der TA Luft durchgeführt. Der Untersuchung wurden die Informationen der Landwirte zu den bestehenden Betrieben zugrunde gelegt. Konkrete Erweiterungsabsichten, die grundsätzlich im Rahmen von Bauleitplanungen berücksichtigt werden, lagen zum Zeitpunkt der Begutachtung nicht vor.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass es im Plangebiet ggf. zeitweise zu Geruchseinwirkungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere durch den Schweinehaltenden Betrieb, kommen kann. Es ist jedoch nicht mit Geruchsbelastungen zu rechnen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen i. S. v. § 3 Abs. 1 BImSchG in Form von Geruchsmissionen hervorrufen.

Schlussbemerkung

Der Bedarf an Wohnbauflächen in Kirchendemenreuth begründet sich in der Notwendigkeit Gemeindebürger am Ort oder in der Gemeinde zu halten und auch Neuansiedlern Wohnraum zur Verfügung zu stellen um den Bevölkerungsschwund und der Abwanderung entgegen zu wirken. Durch das gute und weiter steigende Arbeitsplatzangebot, vor allem in der Region um Kirchendemenreuth, ist ein starker Bedarf an nahe gelegenem Wohnraum vorhanden. Dies begründet den Entschluss der Gemeinde Kirchendemenreuth ihre Siedlungsfläche zu erweitern und neue Wohnbauflächen in einem für die Gemeinde angemessenen Umfang bereit zu stellen.

5 Umweltbericht

Siehe Anhang D1

Büro für Landschaftsökologie Blank & Partner Landschaftsarchitekten, Pfreimd
vom 06.07.2026

D Anhang

Im Anhang (Bestandteile des Bebauungsplanes)

D 1

Umweltbericht für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Leite"

Büro für Landschaftsökologie Blank & Partner Landschaftsarchitekten, Pfreimd
vom 29.06.2026

D2

Schalltechnische Untersuchung
ab alfred bartl, akustik, bauphysik, Vohenstrauß
vom 16.10.2020

D3

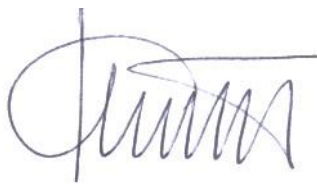
Immissionsschutztechnisches Gutachten, Luftreinhaltung
Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut
Vom 13.10.2020

D 4

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000

mit Zeichenerklärung
vom 20.04.2026

Architekturbüro
Dipl. Ing. FH Josef Schöberl
Raiffeisenstraße 8
92711 Parkstein
Tel : 09602/639363
Fax : 09602/639364
e-mail : info@schoeberl-architekt.de



Kirchendemenreuth, den 15.12.2025 / 20.04.2026

Andreas Hösl, 1. Bürgermeister

