



Gemeinde Kirchendemenreuth

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

BAUGEBIET „QUERÄCKER“ in KIRCHENDEMEMENREUTH

-Endfassung-

| | |
|---------------------------|------------|
| Aufgestellt: | 25.10.2021 |
| Geändert: | 31.01.2022 |
| Satzungsbeschluss: | 31.01.2022 |
| In Kraft seit: | 07.02.2022 |

Inhaltsverzeichnis

A Textliche Festsetzungen

A1 Allgemeines

Bestandteile

A2 Geltungsbereich

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
Luftbildkarte
Übersichtskarte

A3 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. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Grünordnung – Öffentliche Grünflächen

A4 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

A5 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. Baugebot

C Begründung mit Eingriffsregelung

C1. 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

C2. 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

C3. Ermittlung des Bedarfs an Wohnbaufläche

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

C4. Zusammenfassende Begründung

Anlagenverzeichnis

D Anhang

D 1

Schalltechnische Untersuchung 2164_0
Ingenieurbüro alfred bartl akustik | bauphysik,
vom 13.11.2021,
geändert 31.01.2022 (2164_1)

D 2

Darstellung der Natur- und artenschutzrechtlichen Belange
und der sonstigen Umweltbelange
Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
vom 17.11.2021

D 3

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000
mit Zeichenerklärung
vom 25.10.2021, geändert 31.01.2022

A Textliche Festsetzungen

A1 Allgemeines

Bestandteile

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

Auf Grund der Lage an der Kreisstraße NEW25 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro alfred bartl akustik I baupysik erstellt.

Der Schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und im Anhang beigefügt.

Rechtsgrundlagen:

| | | |
|---------------------------------------|--------------|-------------------|
| Baugesetzbuch (BauGB) | Stand | 16.07.2021 |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Stand | 14.06.2021 |
| Bayerische Bauordnung (BayBO) | Stand | 25.05.2021 |

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit Stand 1. Änderung vom 11.04.2017 ist die geplante Wohnbaufläche nicht enthalten. Die Übernahme der geplanten WA Fläche Queräcker erfolgt im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13b BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 25.10.2021 durch den Gemeinderat der Gemeinde Kirchendemenreuth.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte ebenfalls am 25.10.2021 durch den Gemeinderat der Gemeinde Kirchendemenreuth.

A2 Geltungsbereich

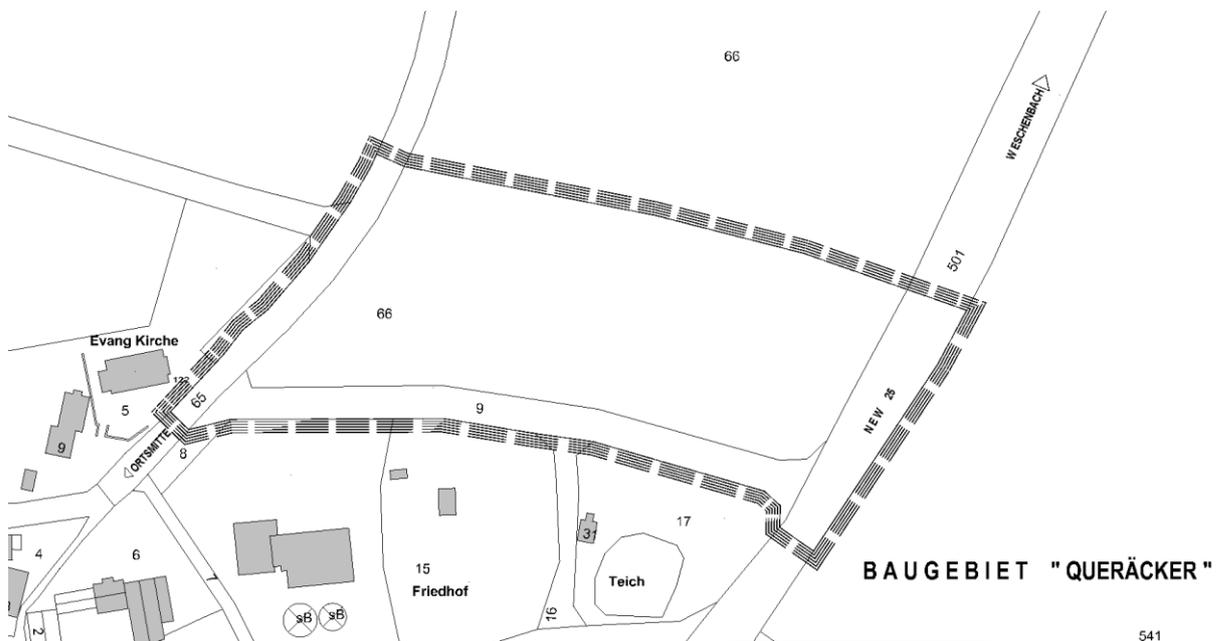
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB

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.: 66
- TF Flur Nr.: 9 (Gemeindeweg)
- TF Flur Nr.: 65 (Gemeindeweg)
- TF Flur Nr.: 501 (Kreisstraße)



Kartenausschnitt "Geltungsbereich" mit Flur Nummern (ohne Maßstab)

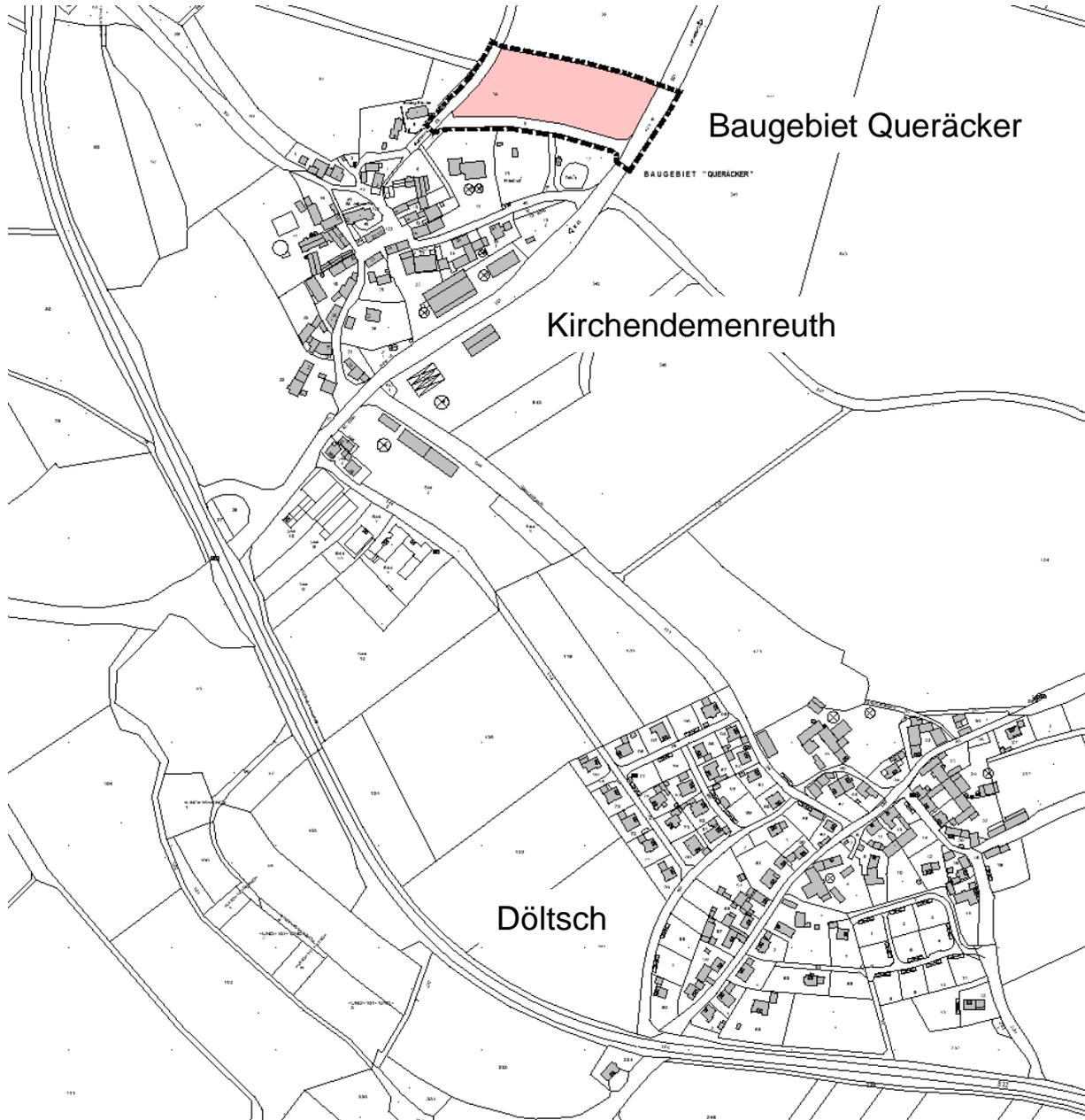
Luftbildkarte



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

Übersichtskarte

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



A3 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Die in der Ausnahme zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

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.

GRZ 0,35 GFZ 0,7 Vollgeschoss III Parzellen 1-11

2.1 Wandhöhen

Gemäß den Systemschnitten(siehe A5/2) werden für die einzelnen Haustypen maximale Wandhöhen (WH) festgesetzt.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom Bezugspunkt (Bezugspunkt laut A5 Systemskizzen Nr. 1. Lage der Bezugspunkte) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante der Dachhaut des Gebäudes bzw. OK Attika bei Flachdächern.

| | | | |
|--|------------|---------------|--|
| Satteldach, Krüppelwalmdach | (U)+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 | (U)+E + I | / DN 0° - 5° | WH max. 7,00m |

2.2 Bezugspunkte zur Wandhöhenfestlegung :

Parzellen Nr.:

1, 3 - 5

Talseitig, Straßenniveau, mittig Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze

Parzellen Nr.:

2, 6 - 11

Bergseitig, höchster natürlicher Geländepunkt am geplanten Standort Wohngebäude

Siehe Karte „Lage der Bezugspunkte unter A5/1

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

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

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.

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. Dabei ist ein Garagenvorfeld von mind. 5,50m 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. 7 Satz 1 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. 7 Satz 1 BayBO zu errichten.

Parzellen Nr. : 1, 3-5

Abweichend zu Art. 6 Abs. 7 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. 7 Satz 1 BayBO errichtet werden:

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

Bergseitige Wandhöhe (Garageneinfahrt) von max. 3,00m, gemessen vom Bezugspunkt (nach A5/1.Lage der Bezugspunkte) bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut

(siehe A5/1 Lage der Bezugspunkte und A5/2 Systemschnitte)

Parzellen Nr. : 2,6-11

Abstandsflächentiefe nach Art.6 Abs.7 Satz 1 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 bestehenden Ortsstraße in die Kreisstraße ist das Sichtdreieck für den Fahrverkehr zu berücksichtigen und freizuhalten.

Der Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße muss mindestens 15m betragen (Anbauverbotszone).

Unmittelbare Zugänge oder Zu- und Abfahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße sind nicht zulässig.

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.

Die derzeit im Bereich der geplanten Bauparzellen P1, P2 und P11 vorhandene 20KV Freileitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen rückgebaut und unterirdisch im Straßenbereich bis nördlich des Planbereiches geführt.

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.

Zur Reduzierung der Gefahren bei Starkregenereignissen durch wild abfließenden Niederschlagswassers ist in der nördlichen Grünfläche eine Mulde zur Abfangung des Oberflächenwassers mit einem geeigneten Ablauf auszuführen.

Dabei ist auch zu beachten, dass die Ableitung wild abfließenden Niederschlagswassers schadlos zu erfolgen hat (§ 37 WHG).

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.

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.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lichtimmissionen

Zur Minimierung der Auswirkungen auf die inzwischen sehr gefährdete Insektenfauna sind folgende Hinweise zu beachten:

- Errichtung einer energieeffizienten LED-Beleuchtung
- Begrenzung der Leuchtdauer zeitlich auf den Personenverkehr
- Begrenzung der Lichtlenkung punktuell in steilen Winkeln von oben nach unten auf den Weg, Lichtquellen nach oben abschirmen; möglichst geringe Leuchtdichten und Beleuchtungsstärke
- Lichtfarbe mit einem möglichst geringen Blauanteil verwenden, Farbtemperatur maximal 2400K
- Helles Wegebaumaterial zur Kontraststeigerung verwenden um die Beleuchtungsstärke zu reduzieren
- UV- und IR-Emissionen ausschließen

Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.

Grünordnung – Öffentliche Grünflächen:



Kartenausschnitt "Grünordnung" (ohne Maßstab)

Legende:

-  Öffentliche Grünfläche
Ansaat einer standortangepassten
autochthonen Wiesenmischung
-  Obstbäume bewährter
robuster Sorten zu pflanzen
-  Heimische und standortgerechte
Laubbäume zu pflanzen
-  Bäume Erhalt
-  Heckenabschnitte aus heimischen und
standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen
-  Anlage von Steinhaufen und Wurzelstock -
Totholzhaufen

Pflanzliste:

Siehe unter A4/8 Punkt 8.2.7 mit Angaben zur Mindestpflanzqualität
und Zeitpunkt der Pflanzungen

A4 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 (max.)

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

Bei Pultdachgebäuden 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.

Es wird empfohlen flach geneigte Dächer und Flachdächer bei Haupt- und Nebengebäuden zu begrünen.

Flachdächer auf Garagen sind zwingend 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. 4,00m²
- durchlaufende Schleppgaube max. 10,00m²

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. 1,50m 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. 1,50m.

Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung ist das natürliche Gelände. Im Bereich der Anpassung an das Straßenniveau ist das angepasste Gelände als Bezugspunkt maßgebend.

Die Drahtgeflechtzäune sind mit Hecken zu hinter pflanzen.

Zaunsockel sind nicht zulässig.

Einfriedungen die direkt an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke grenzen, dürfen nicht mit einem Gartentor versehen werden.

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 60m² Grundfläche zulässig.

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

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Geländemodellierungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Bei Böschungen ist ein Mindestabstand von 3,00m 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. 20cm (Sockel) höher sein als die Gargenzufahrt.

Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,20m 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 Schadlosigkeit 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 (A4/8 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 8.2.7 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

8.1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

8.1.1 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).

8.1.2 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.

8.1.3 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.

8.1.4 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.

8.2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

8.2.1 Allgemeines

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

Ausführungszeitpunkt: siehe Festsetzung unter 8.2.7 „Gehölzauswahlliste“.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind durch entsprechende Bodenvorbereitung und Pflege (u.a. Wässern) in ihrem Wuchs zu fördern und dauerhaft zu entwickeln.

8.2.2 Eingrünung am Süd- und Ostrand auf öffentlichen Grünflächen

Zur Eingrünung des Baugebiets in die Landschaft im Süden und im Westen sind auf den öffentlichen Grünflächen Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen. Auf den Flächen zwischen den Baumpflanzungen sind extensive Wiesenstreifen zu entwickeln (geringe Oberbodenmächtigkeit, Einsaat einer geeigneten Wiesenmischung, extensive Pflege mit 2-maliger Mahd pro Jahr und Mähgutabfuhr).

8.2.3 Pflanzmaßnahmen an der Nordseite zur freien Landschaft auf öffentlichen Grünflächen

An der Nordseite sind gemäß den planlichen Festsetzungen ebenfalls Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung und zudem Heckenabschnitte aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten der Gehölzauswahlliste zu pflanzen.

Aufgrund der Lage zur freien Landschaft sind in diesem Bereich ausschließlich heimische Gehölze der Gehölzauswahlliste unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials zu verwenden.

8.2.4 Pflanzung von Obsthochstämmen auf öffentlichen Grünflächen im Nordwesten und auf der westlichen Baugebietsparzelle im südlichen Teil

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten und im Süden der westlichen Bauparzelle sind Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten (Kronenansatz 180 cm) zu pflanzen. Es sind extensive Wiesenflächen durch Einsaat einer geeigneten Wiesenmischung (geringe Oberbodenaufgabe, 2-malige Mahd pro Jahr) zu entwickeln.

8.2.5 Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße im Baugebiet

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

8.2.6 Erhalt von Bäumen am Südrand des Geltungsbereichs

Die am Südrand vorhandenen Bäume (siehe Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplans und im Bestandsplan) sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

8.2.7 Gehölzauswahlliste

Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten (Verwendung Pflanzmaterial aus Vorkommensgebiet 3 für die Pflanzmaßnahmen an der Nordseite zur freien Landschaft)

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 öffentlichen Grünflächen 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 (öffentliche Grünflächen):
H mind. 2 x verpflanzt, mind. 8-10 cm Stammumfang, Kronenansatz ab 180 cm
- Heister
mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe (in geschlossenen Pflanzungen)
- Einzelbäume
H 3 x v. 14-16, Einzelbäume auf Privatflächen H 10-12
- Sträucher
mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe (in geschlossenen Pflanzungen)

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind auf privaten Grünflächen in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

9. Textliche Festsetzungen zum Schallschutz

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

| Parzelle | Wohn- und Aufenthaltsräume | | Schlafräume und Kinderzimmer | |
|----------------|----------------------------|---|--|----------------|
| | TF 06 | Alle Geschoße | Ost, Süd | Alle Geschoße |
| 2. Obergeschoß | | | | Nord |
| TF 07 | Alle Geschoße | Ost, Südhälfte der Teilfläche auf einer Länge von 6,0 m gemessen von der östlichen Baugrenze in Richtung Westen | Alle Geschoße | Ost, Süd |
| | | 1. Obergeschoß 2. Obergeschoß | Südhälfte der Teilfläche ab einem Abstand von 6,0 m, gemessen von der östlichen Baugrenze in Richtung Westen | 2. Obergeschoß |

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

Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Abweichung:

Wo eine Orientierung der Fenster 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 entsprechend des zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. zum Zeitpunkt des Antrages auf Genehmigungsfreistellung aktuellen Normstandes in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen.

Hinweis:

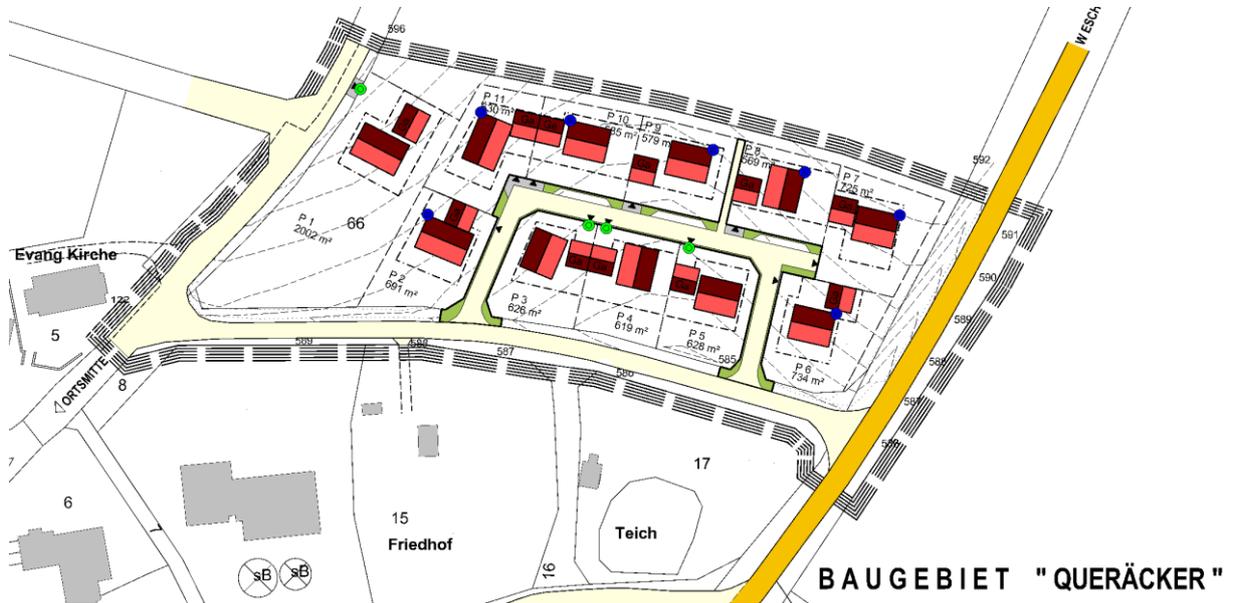
Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen hat nach dem Verfahren der DIN 4109 zu erfolgen.

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.

Daten für die Berechnung der Lärmimmissionen können der schalltechnischen Untersuchung 2164_1 des Büros alfred bartl akustik | bauphysik vom 31.01.2022 entnommen werden.

A5 Systemskizzen

1. Lage der Bezugspunkte



LEGENDE BEZUGSPUNKTE WANDHÖHEN:

-  TALSEITIG "STRASSENIVEAU"
MITTIG GRUNDSTÜCKSZUFABRT
AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  BERGSEITIG "GELÄNDEPUNKT"
AM GEPLANTEN STANDORT WOHNGEBÄUDE

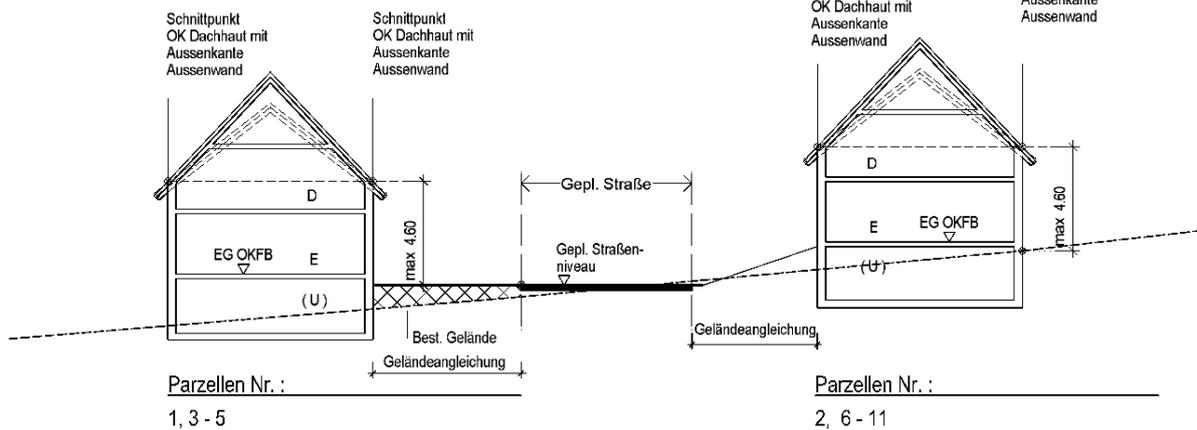
2. Systemschnitte

Systemschnitte Satteldächer (SD), Krüppelwalmdächer (KWD)

Zahl der Vollgeschosse: max. III

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

Haustyp: (U) + E + D
 Satteldach

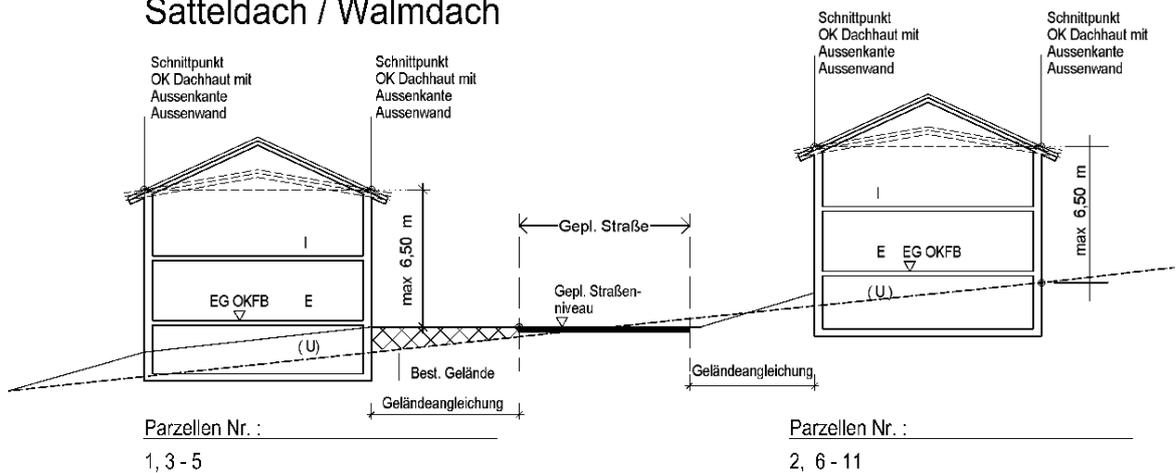


Systemschnitte Satteldach (SD) - Walmdach (WD)

Zahl der Vollgeschosse: max. III

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

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

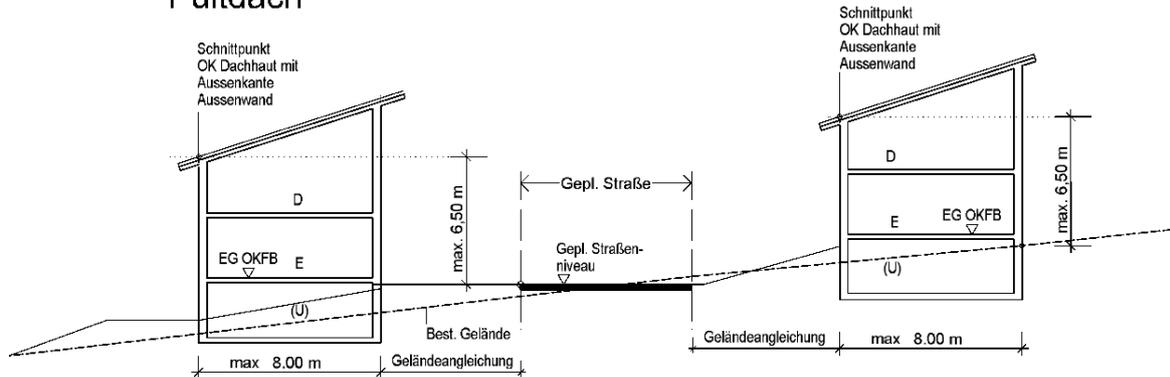


Systemschnitte Pulldächer (PD)

Zahl der Vollgeschosse: max. III

DACHNEIGUNG: 10 - 28 GRAD
 TRAUFE: <= 0,80 m
 ORTGANG: <= 0,50 m

Haustyp: (U) + E + D
 Pulldach



Parzellen Nr. : _____
 1, 3 - 5

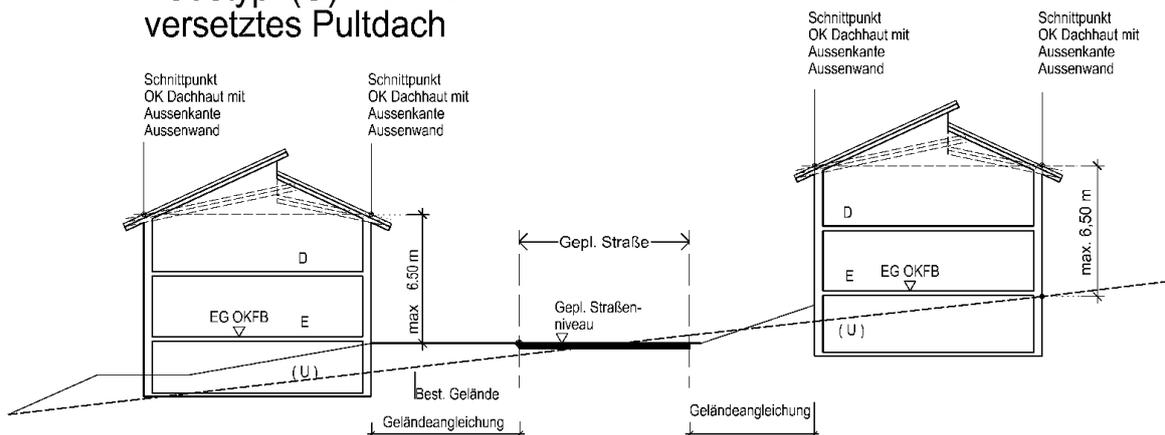
Parzellen Nr. : _____
 2, 6 - 11

Systemschnitte versetzte Pulldächer (v PD)

Zahl der Vollgeschosse: max. III

DACHNEIGUNG: 12 - 34 GRAD
 TRAUFE: <= 0,80 m
 ORTGANG: <= 0,50 m

Haustyp: (U) + E + D
 versetztes Pulldach



Parzellen Nr. : _____
 1, 3 - 5

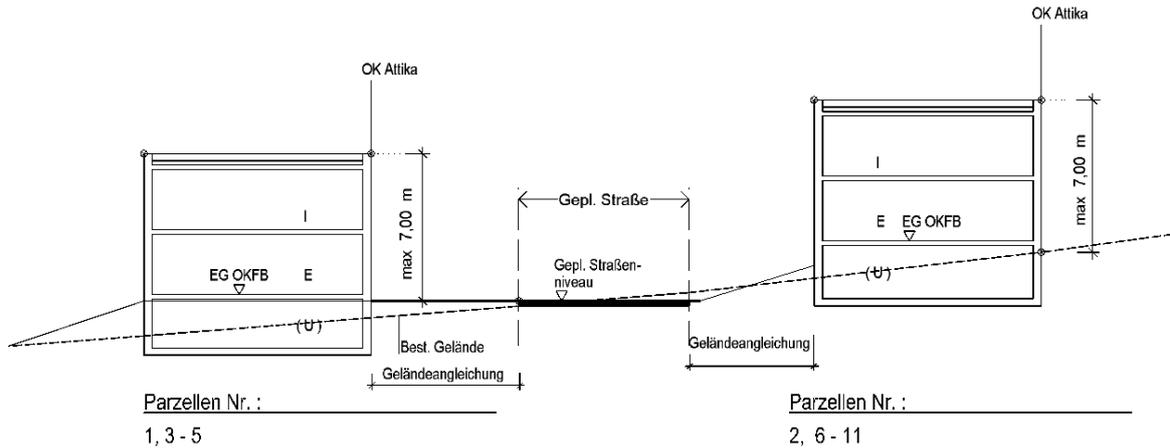
Parzellen Nr. : _____
 2, 6 - 11

Systemschnitte Flachdach

Zahl der Vollgeschosse: III

DACHNEIGUNG: 0 - 5 GRAD
 TRAUFE: ---
 ORTGANG: ---

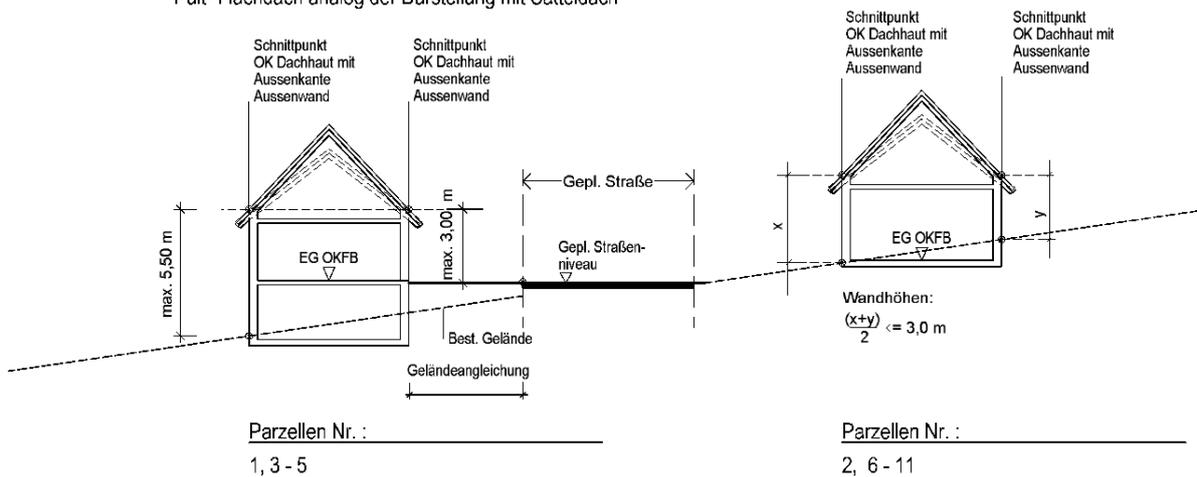
Haustyp: (U) + E + I
 Flachdach



Systemschnitte Garagen

Garagen (Sattel-, Pult- und Flachdach)

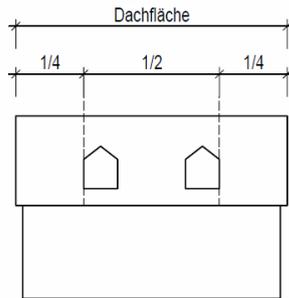
Pult- Flachdach analog der Darstellung mit Satteldach



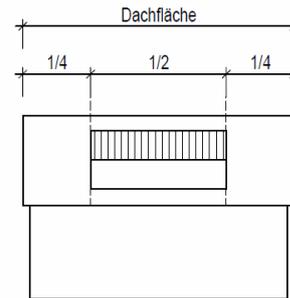
3. Systemskizze Dachaufbauten

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

Solarnutzung wird empfohlen und für sinnvoll erachtet.

Solkollektoren sind bei nach Süden geneigten Steildächern energietechnisch sinnvoll.

Solarplatten sollen gut proportioniert auf den Haupt- bzw. Garagendachflächen untergebracht werden.

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.

Die Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser muss schadlos erfolgen (§ 37 WHG).

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 Süden gelegenen Löschteich angeschlossen. Von dem Löschteich aus erfolgt ein gedrosselter Ablauf in den nahegelegenen Sterzenbach.

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

5. Versorgung

Die ausreichende Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser ist sichergestellt.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist unter Berücksichtigung der Gesamtwirtschaftlichkeit möglich.

Die Baugrundstücke werden mit Leerrohren (Speedpipes) erschlossen, um die Versorgung mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik sicherzustellen.

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.

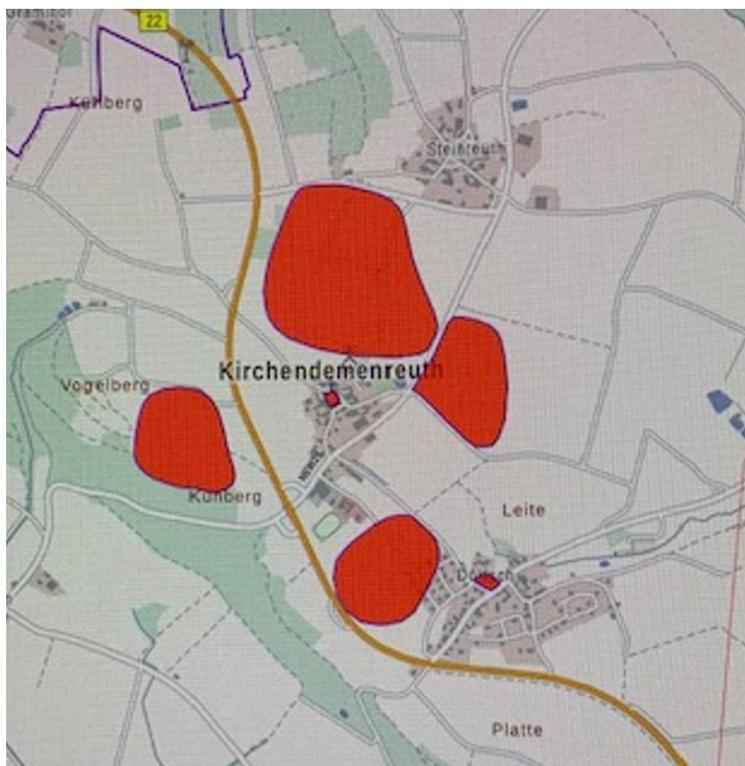
9. Grundwasser

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen umfassenden Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde durch die Gemeinde zu beantragen ist.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind Untersuchungsgrabungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen.



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.

Diese Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten können auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit erfolgen.

12. Kabelhausanschlüsse

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

13. Baugebot

Für die einzelnen Bauparzellen wird von Seite der Gemeinde beim Verkauf des jeweiligen Grundstückes ein Baugebot (Bauzwang) auferlegt. Demnach ist das Baugrundstück innerhalb von 5 Jahren mit einem Wohngebäude nach den Vorgaben des BP zu bebauen.

C Begründung mit Eingriffsregelung

C1.Strukturdaten der Gemeinde Kirchendemenreuth

1.1 Einwohnerzahl der Gemeinde

Mit Stand 01.01.2020 hat die Gemeinde Kirchendemenreuth 894 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 |

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.

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 Gemeindegürgern 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. Damit ist auch eine große Nachfrage nach Bauland in der gesamten Region verbunden.

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

C2. 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 weltweit operierende Firma Witron ansässig. Die Betriebsflächen werden hier kontinuierlich erweitert mit stark steigendem Arbeitsplatzangebot. So wird hier das Angebot von derzeit ca. 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, ohne lange Fahrten zu Arbeitsplatz in Kauf nehmen zu müssen.

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. Potential für Bauflächen bestehen innerhalb der landwirtschaftlich strukturierten Ortsteile nicht.

Derzeit noch unbebaute Grundstücke werden auf Nachfrage der Gemeinde kurzfristig (1-3 Jahre) bis mittelfristig (ca. 5 Jahre) bebaut. Bis in ca. 5 Jahren dürften also die Baugebiete in Dölsch nahezu komplett bebaut sein.

Der Gemeinde liegen mehrere Anfragen nach Bauplätzen vor, jedoch steht derzeit der Gemeinde kein Bauland zum Verkauf zur Verfügung.

Verlust an landwirtschaftlichen Flächen

Mit der Realisierung des Vorhabens geht zwar eine Fläche von ca. 1,44 ha für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren. Die landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen sind durchschnittlich bis relativ gut (siehe Schutzgut Boden, Kap. 2.5).

Nach § 1a BauGB ist die Notwendigkeit der Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Bebauung zu begründen. In der Gemeinde Kirchendemenreuth wird angestrebt, vordergründig die Innenentwicklung zu stärken. Obwohl die Gemeinde versucht hat, die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen, ist die Nachfrage nach Wohnparzellen in der Gemeinde stetig vorhanden. Es sind im Innenbereich von Kirchendemenreuth keine Bauparzellen vorhanden, die für ansiedlungswillige Bauwerber im Hauptort Kirchendemenreuth genutzt werden können. Es gibt im Ortsbereich Dölsch mit dem Baugebiet „Am Bühl“ bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Wohnnutzung. Dort sind aber bereits alle Parzellen verkauft. Für die Gemeinde Kirchendemenreuth ist es deshalb notwendig, nunmehr im Ortsteil Kirchendemenreuth Bauparzellen anbieten zu können. Dementsprechend ist es erforderlich, in diesem Zusammenhang die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Projektgebiets zu beanspruchen. Die in Anspruch genommenen Böden weisen eine im Vergleich zum Gemeindegebiet durchschnittliche bis relativ gute Bodengüte auf. Eine Beanspruchung des gewählten Standorts ist aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht besonders sinnvoll bzw. ist nur an dem gewählten Standort sinnvoll möglich. Eine Bereitstellung in anderen Bereichen des Ortsgebiets Kirchendemenreuth ist nicht sinnvoll, und es stehen in anderen Bereichen auch keine Grundstücksflächen für eine Baugebietsausweisung zur Verfügung, nachdem das geplante Baugebiet „Leite“ östlich der NEW 25 aktuell vorerst nicht weiter verfolgt wird.

Forstwirtschaftliche Nutzflächen sind von der Ausweisung des Wohngebiets nicht betroffen.

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.

Die geplante Baulandfläche liegt nördlich des Ortskernes im direkten Anschluss an den bisherigen Ortstrand von Kirchendemenreuth. Das Wohngebiet mit insgesamt 11 Baugrundstücken entwickelt sich von innen nach außen.

Es entsteht somit zwar ein neuer Ortsrand im Norden von Kirchendemenreuth, durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen wird der Übergang zur freien Feldflur jedoch abgemindert. Einer Zersiedelung der Landschaft wird somit entgegengewirkt.

Neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Der Zersiedelung wird bereits dahingehend entgegen gewirkt, dass 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.

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.

C3. Ermittlung des Bedarfs an Wohnbaufläche

3.1 Bedarf an Siedlungsflächen

Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen

Ein Bedarf an Siedlungsfläche begründet sich nicht allein aus Bevölkerungszuwächsen. Dies trifft vor allem auf den ländlichen Raum und insbesondere auf die sehr dünn besiedelten und abwanderungsgefährdeten östlichen Randgebiete in der Oberpfalz zu.

Für die Gemeinde Kirchendemenreuth kann weder für das gesamte Gemeindegebiet, noch für einzelne, größere Ortsteile der Gemeinde, ein Bedarf an Siedlungsfläche alleine auf Grund von vorhandenen Bevölkerungszuwachs begründet werden.

Dennoch besteht in der Gemeinde Kirchendemenreuth ein Bedarf an erschlossenen Wohnbauflächen. Es ist festzustellen dass im gesamten Gemeindegebiet die Einwohnerentwicklung leicht rückläufig ist. Diese Tendenz ist jedoch in der gesamten Region und auch landesweit zu verzeichnen. Zudem ist die Rückläufigkeit der Einwohnerzahlen auf dem Land ausgeprägter als in städtischen Bereichen.

Die Ortsteile Kirchendemenreuth und Döltsch liegen dicht beieinander. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung sind identisch. Beim direkten Vergleich der beiden Orte im Rückgang der Bevölkerungszahlen ist jedoch ein deutlicher Unterschied erkennbar.

Während Kirchendemenreuth in den letzten 10 Jahren einen Bevölkerungsrückgang von ca. 22% zu verzeichnen hat, ist die Einwohnerzahl in Döltsch in diesen Zeitraum lediglich um 3% gesunken.

Dies ist hauptsächlich auf die Ausweisung der Baugebiete „Steinleite“ und „Am Bühl“ in Döltsch zurückzuführen. Durch diese Baugebiete konnte der allgemein zu verzeichnende Bevölkerungsrückgang kompensiert werden. Die noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben und die kurz- und mittelfristig zu realisierenden Bebauungen werden die Bevölkerungsentwicklung hier weiter positiv beeinflussen.

In Kirchendemenreuth dagegen fehlten bisher diese Entwicklungsmöglichkeiten. Mit der Möglichkeit zum Erwerb einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden der Ortschaft kann das geplante Baugebiet „QUERÄCKER“ geschaffen werden, da auch derzeit im Nachbarort Döltsch keine Flächen als Bauland mehr zur Verfügung stehen. Das Baugebiet liegt im Anschluss an bestehende Bebauung und nutzt eine bestehende Ortsstraße als Haupteinfahrt, ausgehend von der Kreisstraße NEW 25. Die neue Siedlungsfläche kann, wie der gesamte Ortsteil Kirchendemenreuth, an die Kläranlage der Nachbarortschaft Döltsch angeschlossen werden. Dies trägt auch maßgeblich zur Auslastung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen bei.

Mit der Ausweisung des neuen Baugebietes stehen im Ortsteil Kirchendemenreuth neue Baulandflächen für das gesamte Gemeindegebiet zur Verfügung. Weitere Wohnbauflächen bei den kleineren Ortsteilen im Gemeindegebiet sind nicht geplant und auch nicht möglich.

Die positiven wirtschaftlichen Entwicklungen mit entsprechendem Arbeitsplatzangebot ziehen einen großen Bedarf an Wohnbauflächen in der gesamten Region nach sich. Wenn schon Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort nicht möglich sind, so sollten doch die Voraussetzungen geschaffen werden Wohnen und Arbeiten in der näheren Region zu ermöglichen.

Würde die Gemeinde keine Bauflächen mehr anbieten, würden diese durch andere Kommunen angeboten und die Gemeinde Kirchendemenreuth müsste deutlichere Einbußen bei den Einwohnerzahlen hinnehmen als dies bisher schon der Fall war.

Die Lage und die Art der vorgesehenen Bebauung erfüllen einen Großteil der Anforderungen der überörtlichen Planungsvorgaben unter Einbeziehung und Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Besonderheiten.

3.2 Innenentwicklung

Berücksichtigung der Bemühungen zur Innenentwicklung

Derzeit befinden sich im Gemeindegebiet zwei unbebaute Bauplätze (Privatbesitz) ohne Absicht diese in absehbarer Zeit zu bebauen. Bei drei weiteren Baugrundstücken, ebenfalls in privater Hand, kann derzeit keine Aussage zur möglichen Bebauung getroffen werden.

Bei den bestehenden Anwesen im Gemeindegebiet bestehen derzeit **keine Leerstände**. Teilweise unbewohnte Anwesen werden anderweitig genutzt.

Leerstände zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen innerhalb der einzelnen Siedlungen sind nicht vorhanden. Innerhalb der durch die Landwirtschaft gewachsenen Baustrukturen ist die Unterbringung von zusätzlichen Wohnstrukturen sehr schwierig.

Unbebaute Grundstücke im bestehenden Siedlungsbereich oder in dessen baulichem Zusammenhang können nur schwer geschlossen werden. Die Mittel der Gemeinde sind hier sehr begrenzt, so kann Grundstückseigentümern keine Bebauung ihres „Gartens“ oder sonstiger geeigneter Freiflächen vorgeschrieben werden. Gerade eine großzügigere Bodennutzung macht auch einen Teil des ländlichen Charakters aus und grenzt sich so vom verdichteten städtischen Wohnen ab.

3.3 Berechnung des Wohnflächenbedarfs

Eine Berechnung nach den Vorgaben der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 07.01.2020) zur Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen erübrigt sich auf Grund des nicht vorhandenen Bevölkerungszuwachses.

C4. 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. Zur Zeit sind 26 namentlich festgehaltene Bewerber für das Wohnbaugebiet in Kirchendemenreuth vorgemerkt.

Grundlagen

Der Aufstellungsbeschluss für den qualifizierten Bebauungsplan „QUERÄCKER“ wurde am 25.10.2021 durch die Gemeinde Kirchendemenreuth gefasst.

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend den Vorgaben nach § 13b BauGB.

Die geplante Baufläche liegt im direkten Anschluss an den Ortskern von Kirchendemenreuth.

Im Norden und Westen geht der Planungsbereich in die freie Feldflur über. Östlich wird der Planbereich durch den Straßenraum der Kreisstraße NEW25 begrenzt.

Allgemein

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 1,44 Hektar.

Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen ca. 585 m und ca. 596 m über NN.

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

Eine überörtliche Versorgungsleitung in Form einer 20KV Freileitung befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes.

Im Bereich der bestehenden Bebauung im Ortsteil Kirchendemenreuth ist die 20KV Leitung bereits als Erdleitung verlegt. Es ist geplant im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des geplanten Baugebietes die bestehende Erdverkabelung innerhalb der bestehenden Ortsstraßen westlich und nördlich um den Planbereich herumzuführen. Nördlich des Plangebietes kann dann der Anschluss der neuen Erdverkabelung erneut an die vorhandene Freileitung erfolgen.

Verkehr

Für die ländliche Lage ist eine relativ gute verkehrsmäßige Anbindung über die Kreisstraße NEW25 sowie der Bundesstraße B22 gegeben.
Eine überregionale Anbindung erfolgt durch die nahegelegene Autobahn A93.

Bebauung

Der gesamte Planbereich des Baugebietes „QUERÄCKER“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNVO bestimmt und umfasst insgesamt 11 Bauparzellen.

Entsprechend der Nachfrage ist eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Auf Grund des hängigen Geländes und der Festsetzungen wird eine bis zu dreigeschoßige Bauweise ermöglicht. Dies bedeutet vor allem flächensparender Umgang mit wertvollem Bauland.

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. 570m² und 730 m² (durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 639 m²). Der Bauplatz im Westen des Planbereiches (Parzelle 1) bildet mit einer Fläche von ca. 2000m² eine Ausnahme. Der ehemalige Eigentümer des Planbereiches hat sich diese Fläche als Gegenleistung zur Verkaufsbereitschaft des Planbereiches rückbehalten.

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 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
- 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 Gehölzbewohner
- 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 Süd-, West- und Nordseite des Baugebiets und im Bereich der Grünfläche im Nordwesten, darüber hinaus entlang der Erschließungsstraße, werden Baumpflanzungen festgesetzt, die in erheblichem Maße der Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets dienen und in erheblichem Maße zur Eingriffsminderung beitragen. Im Bereich der großen westlichen Parzelle sind Obstbaumpflanzungen gemäß den planlichen Festsetzungen durchzuführen. An der Nordseite sind zudem Heckenabschnitte aus heimischen und standortangepassten Gehölzarten zu pflanzen. Die Wiesenflächen dieser Grünstrukturen sollen als extensive Wiesenflächen mit extensiver Pflege erstellt und entwickelt werden.

Mit dem festgesetzten Konzept kann eine gute Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen 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.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB nicht erforderlich.

Lärmschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 2164_1 des Büros alfred bartl akustik | bauphysik, vom 31.01.2022 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten innerhalb des Baugebietes quantifizieren zu können.

Die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 werden an den zwei straßennächsten Gebäuden (Teilflächen 6 und 7) überschritten. Die um 4 dB höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden nur an der Ostseite der Teilfläche 7 im 1. und 2. Obergeschoß zur Nachtzeit geringfügig um 1 dB und an der Ostseite der Teilfläche 6 im 1. und 2. Obergeschoß um 2 dB überschritten.

Der Außenwohnbereich ist ausreichend geschützt, da bereits ab der Westhälfte der beiden straßennächsten Teilflächen die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden.

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

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -Wand oder Kombination von beidem) werden aufgrund der vorgesehenen Abstandsfläche zur Kreisstraße und aus städtebaulichen bzw. wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen. Östlich der Kreisstraße ist zukünftig die Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche geplant. Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Ortsbildes soll auf aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle verzichtet werden. Mit Realisierung der zukünftigen östlichen Wohnbaufläche wird aufgrund der dann erforderlichen Querungshilfe eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Kreisstraße von 80 km/h auf 70 km/h erforderlich. Damit ergeben sich in einigen Fällen Pegelminderungen v. a. Ostfassaden der Gebäude auf den Teilflächen 6 und 7.

Der Außenwohnbereich ist ausreichend geschützt, da bereits ab der Westhälfte der beiden straßennächsten Teilflächen die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden.

Aus der o. a. Verkehrslärmsituation leiten sich die beschriebenen Festsetzungen zum Bebauungsplan ab.

Aus den o. a. Verkehrslärmimmissionen resultieren Anforderungen an die Außenbauteile, die mit üblichen Bauweisen, welche die aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz erreichen, zu erfüllen sind.

Für passive Schallschutzmaßnahmen ergibt sich entsprechend DIN 4109-1:2018-01 (aktueller Normstand) im ungünstigsten Fall eine Anforderung an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R'w \geq 33$ dB (ohne Korrekturfaktor KAL, welcher die Anforderungen erhöhen kann). In der Regel sind hierfür übliche Isolierverglaste Fenster ausreichend.

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

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.

Schlussbemerkung

Der Bedarf an Wohnbauflächen in Kirchendemenreuth begründet sich in der Notwendigkeit Gemeindegänger 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 gelegenen 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.

D Anhang

Im Anhang (Bestandteile des Bebauungsplanes)

D1

Schalltechnische Untersuchung 2164_1
Alfred bartl akustik I bauphysik,
vom 31.01.2022

D 2

Darstellung der Natur- und artenschutzrechtlichen Belange
und der sonstigen Umweltbelange
Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
vom 17.11.2021

D3

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000
mit Zeichenerklärung
vom 25.10.2021, geändert 31.01.2022

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



Kirchendemenreuth, den 25.10.2021, 31.01.2022, 07.02.2022

Dr. Gerhard Kellner, 1. Bürgermeister



Dr. Kellner

.....