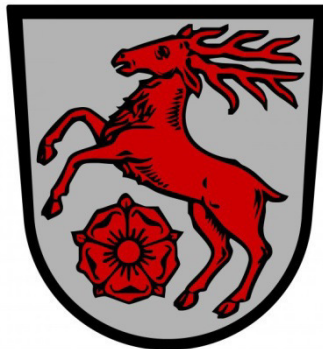


Gemeinde Kümmersbruck



Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung und
Änderung des Flächennutzungs- und
Landschaftsplans im Parallelverfahren
Allgemeines Wohngebiet
„Untere Leite I“
in Haselmühl

Endfassung vom 05. Juni 2018

Der Planfertiger



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

www.renner-consult.de

Allgemeines Wohngebiet

Untere Leite I - in Haselmühl

mit paralleler Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

Inhaltsverzeichnis

1. **Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan** M 1 : 1.000
Lageplan am Bebauungsplan (Planteil)
und in der Begründung
2. **Festgesetzte externe Kompensationsflächen mit
Maßnahmen (Plan DIN A3)** M 1 : 1.000
3. **Textteil des Bebauungsplans
Festsetzungen, Hinweise und Begründung** S. 1 – 29
4. **Umweltbericht zum Bebauungsplan** S. 30 – 53
5. **Immissionsschutztechnisches Gutachten** S. 1 – 35

Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Änderung:

6. **FNP- / LP-Planteil (Bestand und Planung)** M 1 : 5.000
Anlage zum FNP: Legende zum Flächennutzungsplan
7. **FNP- / LP-Textteil – Begründung** S. 1 – 8
8. **Anlage zur FNP-Begründung - Reserveflächen** S. 1 – 41
9. **FNP- / LP-Textteil – Umweltbericht** S. 9 – 18

Sonstiges:

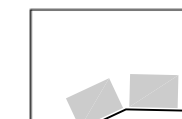
10. Beschlussbuchauszüge

Beschlussbuchauszug der Gemeinderatssitzung vom
10.04.2018 (1 Seite) mit Anhang (S. 1 – 27)

Beschlussbuchauszug der Gemeinderatssitzung vom
05.06.2018 (1 Seite) mit Anhang (S. 1 – 20)

Gemeinde Kümmersbruck - Bebauungsplan "Untere Leite I" in Haselmühl

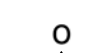
Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

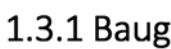
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.

Für die Abstandsflächenregelung ist Art. 6 der BayBO anzuwenden. Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen in jedem Fall einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

1.3.2 Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.4.1 Grundflächenzahl
Maximal zulässige Grundflächenzahl **GRZ 0,35**

1.4.2 Geschossflächenzahl
Maximal zulässige Geschossflächenzahl **GFZ 0,70**

1.4.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt **maximal II** (zwei).

1.4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Die maximale Anzahl an Wohneinheiten beträgt maximal zwei Wohneinheiten pro Baukörper und ausgewiesener Parzelle.

1.4.5 Höhe von Hauptgebäuden

Die maximal zulässige (Gesamt-) Höhe baulicher Anlagen beträgt 11,0 m.

Die Wandhöhe an der Traufseite von Hauptgebäuden (Wohngebäuden) darf bei eingeschossiger Bebauung (E und E+D) talseitig 5,40 m nicht überschreiten; bei zweigeschossiger Bebauung (E+1) talseitig 8,20 m nicht überschreiten; der Kniestock darf jeweils nicht mehr als 1,25 m betragen; Ausnahme „Zwerggiebel“.

Es gilt jeweils die talseitige, natürliche Geländeoberfläche als Bezugspunkt (an der ungünstigsten Stelle gemessen).

Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO).

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 1,0 Meter ist zugelassen.

1.4.6 Wandhöhen von Garagen und Nebenanlagen

Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden: Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m über Oberkante Straßenkante der Erschließungsstraße (am Fahrbahnrand) an der Grenze zwischen den Parzellen.

Diese Festlegung gilt bis zu einer Grundstückstiefe von 15 m (gemessen ab Fahrbahnrand). Für Nebengebäude außerhalb dieses Grundstücksbereichs ist die maßgebende Bezugshöhe das natürliche, bestehende Gelände (Höhenlinien im Bebauungsplan). Die Wandhöhe an der Traufseite darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO).

Grundsätzlich sind Garagen nach Art. 6, Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen.

1.5 Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

1.5.1 Dachformen

- Bei der Ausführung E+D (max. Wandhöhe 5,40 m) sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zulässig;
- bei der Ausführung E oder E+1 (max. Wandhöhe 8,20 m) sind nur versetzte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer oder Zeltedächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.

Dachüberstände an der Traufe einschließlich Rinne (senkrecht gemessen) sind bis maximal 60 cm, am Ortsgang bis maximal 30 cm möglich.

Dachausschnitte sind nicht zulässig.

Balkon- und Terrassenüberdachungen sind zugelassen.

Bei Garagen und Nebenanlagen sind Satteldächer mit Dachneigungen von 38° bis 48° zulässig, ebenso Pultdächer oder Zeltedächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°, sowie Flachdächer. Andere Dachformen und Dachneigungen sind nicht zulässig.

1.5.2 Dachaufbauten

Zwerggiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudesite zulässig; bei Doppelhäusern auch in den mittleren zwei Vierteln je Doppelhaushälfte.

Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppgauben mit einer maximalen Frontfläche von 2,0 m² (ohne Giebelfläche bei Satteldachgauben) pro Gaube möglich.

Dachgauben sind zulässig

- bei Einzelhäusern in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche,
- bei Doppelhäusern ist ein Abstand vom Ortsgang von mindestens 1,50 m einzuhalten.

1.5.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung hat mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder -steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldachendeckungen in den genannten Farbtönen sind zulässig. Anders farbige oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig, mit folgenden Ausnahmen: Warmwasser- und PV-Kollektoren sind zulässig. Die extensive Begrünung von Dachflächen ist ausdrücklich zugelassen und erwünscht.

1.5.4 Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein (siehe 1.2).

1.6 Außenwerbung und Reklame

Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtungsanlage in weniger als 10 Minuten ändert.

1.7 Stellplätze

Anzahl und Anordnung von Stellplätzen regelt die gemeindliche Satzung.

1.8 Einfriedungen

Als Einfriedung zum Straßenrand sind Holzlattenzäune aus senkrechten Holzlatten, sowie Metallzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m erlaubt. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens zweireihige Vorpfanzung als freiwachsende Hecke erfolgt. Bei Vorgärten kann und soll auf Einfriedungen jedoch ganz verzichtet werden.

Zwischen den Grundstücken sind neben Metallzäunen und Holzlattenzäunen aus senkrechten Holzlatten auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe über Geländebereikante zugelassen. Es wird jedoch die Pflanzung von freiwachsenden Hecken empfohlen. Dies sollten zwei- bis dreireihige Hecken sein, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m. Zu pflanzen sind mindestens 50 % heimische Gehölze (siehe beiliegende Artenliste), Ziergehölze bis zu einem Anteil von maximal 50 %.

Zaunsockel und Sockelmauern sind aus Artenschutzgründen nur bis zu einer Höhe von 0,02 m zulässig. Zwischen Zaun und Sockel ist ein Abstand von mindestens 0,08 m einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

1.9 Gestaltung des Geländes

Das natürliche Landschaftsrelief ist soweit wie möglich zu erhalten. Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig, wenn diese sich in das natürliche Gelände einfügen. Dies ist gegeben wenn die Geländehöhen des Urgeländes beibehalten oder nur geringfügig verändert werden. An den Parzellengrenzen ist das natürliche Gelände einzuhalten. Davon abweichend können die einzelnen Grundstücke im Anschluss zur Straße bis maximal Straßenoberkante aufgefüllt werden. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern aus Naturstein mit Vorpfanzung sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Böschungswurzel bzw. die Mauer muss einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der jeweilige Höhenbezugspunkt darzustellen.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird. Zum Schutz vor Oberflächenwasser von den angrenzenden Ackerflächen ist entlang der (süd-) westlichen Grenze der betroffenen Parzellen ein begrünter Erdwall so herzustellen und zu erhalten, dass oberhalb des Walls eine ausreichend dimensionierte Mulde entsteht (zur Restfläche von Fl.Nr. 635 hin).

1.10 Boden

Der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (zur Vermeidung von Qualitätsverlust und zur Erosionsminderung).

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden, um Probleme etwa wegen gegen erhöhtem Schwermetallgehalt zu vermeiden.

1.11 Oberflächenwasser

Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung ist verpflichtend (siehe auch Hinweise).

Zum Schutz vor Oberflächenwasser ist, zur Restfläche von Fl.Nr. 635 hin, ein begrünter Erdwall so herzustellen und zu erhalten, dass oberhalb des Walls eine ausreichend dimensionierte Mulde entsteht (siehe 1.9). Das abgeleitete Wasser ist an den Straßen geordnet in die Kanalisation abzuführen.

1.12 Versiegelung

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren, Garagenvorplätze und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (zum Beispiel Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rassenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen). Hiervon ausgenommen sind Terrassenflächen mit maximal 20 m² Fläche.

1.13 Bepflanzungen - öffentliche Flächen

Öffentliche Flächen werden laut Darstellung des Bebauungsplanes begrünt. Zu verwenden sind Pflanzen laut Artenliste im Textteil (Grünordnung).

1.14 Bepflanzungen - private Flächen

Private Gärten und Vorgärten sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden laut Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

In den Privatgärten ist je Parzelle ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung siehe Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Mindestens ein Baum ist als Hausbaum an der Straßenseite des Grundstückes zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

1.15 Fassadenbegrünung

Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebiets anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

1.16 Schutzzonen, Pflanzabstände

Bei Baumpflanzungen sowie der Pflanzung von tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen und Kanälen, sowie von 0,5 m zu Kabeln einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk „Merkblatt GW 125“ „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (2/13) wird verwiesen.

Bei der Bepflanzung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

1.17 Artenlisten, Pflanzung, Pflege

Die Pflanzenarten der Listen im Textteil des Bebauungsplans sind bei Pflanzmaßnahmen für die Ortsrandeinfriedung und auf öffentlichen Flächen ausschließlich zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden. Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen.

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B. 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpfanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

Die Bepflanzung und Pflege der Ausgleichsflächen wird detailliert im Umweltbericht bzw. den Maßnahmenkarten beschrieben.

1.17.4 Pflege / Unterhaltung

Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

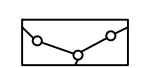

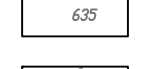


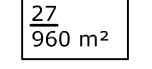

1.18 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt, wie im Umweltbericht beschrieben und dem Maßnahmenplan dargestellt, auf den externen Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 734/0 Gemarkung Köfering, Gemeinde Kümmersbruck. Die Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsflächen erfolgt zur Erfassung des Bebauungsplans.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Str. 12, 95030 Hof, gemeldet werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt, erforderlich. Diese Sicherung ist von der der Gemeinde zu veranlassen.

Sonstige Planzeichen, Hinweise und Empfehlungen

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Flurstücksnummer Stand 2017
-  bestehende Gebäude
-  geplante Gebäude (die Lage ist nicht verbindlich)
-  Bauparzellennummer und ungefähre Grundstücksgröße
-  Höhenlinien (Bezugsjahr 2017) mit Höhenangabe ü. NN

Weitere Hinweise:
siehe Textteil des Bebauungsplans

Verfahren

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2017 hat in der Zeit vom 13.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2017 hat in der Zeit vom 13.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2018 bis 28.05.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2018 bis 28.05.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05. Juni 2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05. Juni 2018 als Satzung beschlossen.

Kümmersbruck, den (Gemeinde Kümmersbruck) (Siegel)
Erster Bürgermeister Roland Strehl

7. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel) Genehmigungsbehörde)

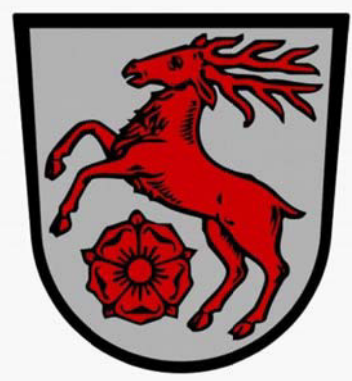
8. Ausgefertigt
Kümmersbruck, den (Gemeinde Kümmersbruck) (Siegel)
Erster Bürgermeister Roland Strehl

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan / die Erteilung der Genehmigung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kümmersbruck, den (Gemeinde Kümmersbruck) (Siegel)
Erster Bürgermeister Roland Strehl

Hinweis: Die Verfahrensvermerke sind auf der Aufstellung des Bauplanes anzubringen. Die ortsübliche Bekanntmachung muss durch die Ausfertigung erfolgen.

Gemeinde Kümmersbruck



BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung

Allgemeines Wohngebiet „Untere Leite I“ in Haselmühl



Endfassung vom 05. Juni 2018

**RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH**

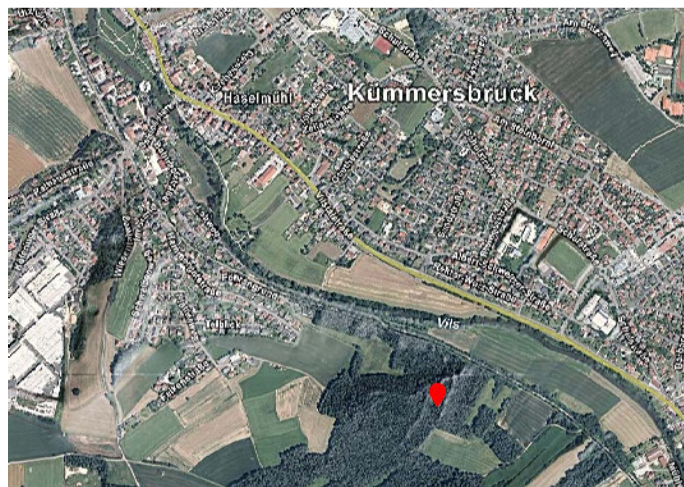
Ingenieurbüro für Bau- und Umweltechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

info@renner-consult.de

Projekt-Nr. 05415-53



Bestand:

"Der zu unterpflanzende Teil ist ein ca. 100-jähriger Fichtenbestand mit Kiefern, zu 100 % Nadelwald, schon etwas aufgelichtet und mit einem ca. 5 Jahre alten Borkenkäferloch (500 bis 1000 qm). Der Bodenbewuchs besteht aus etwas Naturverjüngung, Holunder und Brombeere. Nach Entnahme einiger weniger Fichten und Kiefern kann ein Laubholzbestand begründet werden" (Mail vom 26.01.2018 AELF Amberg).

Forstwirtschaftliches Ziel:

"Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg wird für die Fläche wirtschaftlich die Umwandlung in 50 % Nadel- und 50 % Laubwald empfohlen" (Mail vom 26.01.2018 AELF Amberg).

Lageplan unmaßstäblich, Kartengrundlage aus dem Bayern-Atlas - [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)

Luftbild, Parzellengrenzen sowie Biotopkartierung (rote Schraffur): Bayern-Atlas
- [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) - Maßstab siehe Maßstabsleiste unten

Beide Pläne sind genordet.

Gemeinde Kümmerbruck



**RENNER + HARTMANN
CONSULT GmbH**

Marienstraße 6 - 92224 Amberg
Tel.: 09621 / 4860-0 Fax: 09621 / 4860-49
info@renner-consult.de

Im Naturraum D61, auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 734/0 der Gemarkung Köfering, Gde. Kümmerbruck (Eigentümer Herr Rudolf Birner Schloßplatz 6 Kümmerbruck):
ca. 8.880 m² von 16.290 m²:
anrechenbar 4.440 m² (50 %).

Bestand: 100 % Nadelwald

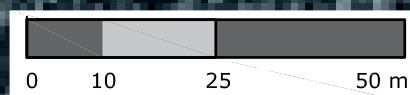
**naturschutzfachliches
Entwicklungsziel:**
100 % standortgerechter Laubwald.

unter Berücksichtigung des forstwirtschaftlichen Ziels kann die Fläche zu 50 % angerechnet werden.

Maßnahmen:
Anpflanzen standortgerechter, einheimischer Laubbaumarten: "Spitzahorn, Kirsche, Elsbeere, Buche (auch als Nebenbestand)" wie vom AELF vorgeschlagen.

Fl.Nr. 734/0
mit 16.290 m²

davon ca. 8.880 m²
Ausgleichsfläche



Ausfertigung

Ausgefertigt
Kümmerbruck, den
(Gemeinde Kümmerbruck)
(Siegel)
.....
Erster Bürgermeister Roland Strehl

Gemeinde Kümmerbruck
Bebauungsplan mit integrierter GOP
**Allgemeines Wohngebiet
"Untere Leite I" in Haselmühl**

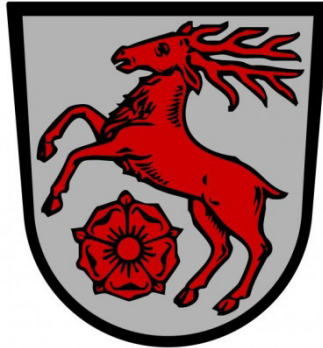
K o m p e n s a t i o n s f l ä c h e n

RENNER+HARTMANN CONSULT GmbH

Endfassung vom 05. Juni 2018

Proj.-Nr. 05415-53

Gemeinde Kümmersbruck



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Allgemeines Wohngebiet „Untere Leite I“

in Haselmühl

Festsetzungen, Hinweise, Begründung
Umweltbericht

Endfassung vom 05. Juni 2018

Der Planfertiger



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

info@renner-consult.de

Gliederung

1.	Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO	4
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
1.2	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	4
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	4
1.4	Maß der baulichen Nutzung	4
1.5	Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude.....	4
1.6	Außenwerbung und Reklame.....	4
1.7	Stellplätze.....	4
1.8	Einfriedungen.....	4
1.9	Gestaltung des Geländes	4
1.10	Boden	5
1.11	Oberflächenwasser	5
1.12	Versiegelung	5
1.13	Bepflanzungen - öffentliche Flächen	5
1.14	Bepflanzungen - private Flächen.....	5
1.15	Fassadenbegrünung.....	5
1.16	Schutzzonen, Pflanzabstände	5
1.17	Artenlisten, Pflanzung, Pflege	5
1.17.1	Großbäume (Bäume 1. Ordnung)	6
1.17.2	Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)	6
1.17.3	Sträucher.....	6
1.17.4	Pflege / Unterhaltung	6
1.18	Eingriffs-Ausgleichsregelung.....	6
2.	Hinweise.....	8
2.1	Telekommunikation	8
2.2	Kabelhausanschlüsse	8
2.3	Denkmalschutz.....	8
2.4	Außenwerbung und Reklame.....	8
2.5	Grundwasser	8
2.6	Niederschlagswasser und Oberflächenwasser.....	9
2.7	Firstrichtung.....	9
2.8	Immissionen.....	9
2.8.1	Liegenschaften der Bundeswehr / Truppenübungsplätze	9
2.8.2	Luftwärmepumpen und andere stationäre haustechnische Anlagen.....	10
2.9	Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	12
3.	Begründung.....	13
3.1	Rechtsgrundlagen, Satzungsbeschluss.....	13
3.2	Lage des Baugebietes.....	13
3.3	Geltungsbereich / Verfahren	14
3.4	Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation und Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen	15
3.5	Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	16
3.6	Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet	17
3.7	Land- und Forstwirtschaft.....	18
3.8	Beschreibung der sonstigen wesentlichen Grundzüge der Planung.....	20
3.8.1	Erschließung.....	20
3.9	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	21
3.10	Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen.....	21
3.11	Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	26

3.12	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	28
3.13	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	28
3.14	Sonstiges	29
3.14.1	Befreiungen.....	29
3.14.2	Zusammenfassende Erklärung, Einstellen in das Internet	29
3.15	Anhang	29
4.	Umweltbericht	30
4.1	Einleitung	30
4.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	30
4.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	32
4.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	33
4.2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	33
4.2.2	Schutzgut Landschaft / Erholung	34
4.2.3	Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	36
4.2.4	Schutzgut Klima und Luft	38
4.2.5	Schutzgut Wasser.....	38
4.2.6	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume / biologische Vielfalt	40
4.2.7	Wechselwirkungen.....	42
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	42
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43
4.4.1	Vermeidung und Verringerung	43
4.4.2	Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen	43
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	49
4.6	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	49
4.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	50
4.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	50
4.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	51
4.10	Referenzliste der Quellen	53

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1 - Lage des Baugebietes zu Amberg und zur Autobahn	13
Abbildung 2 - Lage des Baugebietes in Haselmühl.....	14
Abbildung 3 – Vorentwurf mit anderem Geltungsbereich.....	15
Abbildung 4 – Aktueller Entwurf (Ausschnitt).....	15
Abbildung 5 – Lage des Allgemeinen Wohngebietes (WA - schraffiert) in Haselmühl	30
Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem geltenden FNP (siehe Plan im Anhang)	31
Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem geänderten FNP.....	31
Abbildung 8 – Lage in der Landschaft (Luftbild aus BayernAtlas, geoportal.bayern.de)	34
Abbildung 9 - Blick vom südlich gelegenen Feldweg über den Acker und den Geltungsbereich auf den vorhandenen Ortsrand (im Hintergrund der Mariahilfberg).....	35
Abbildung 10 - Luftbild mit Biotopen (rot eng schraffiert), dem FFH-Gebiet an der Vils(rot weit schraffiert), Bodendenkmälern (flächig rot)	40
Abbildung 11 - Luftbild (aus BayernAtlas) mit Eingriffsflächen.....	44
Tabelle 1 – Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit.....	52

1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen zur Bauweise sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

1.5 Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

Die Festsetzungen zu den Dächern der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

1.6 Außenwerbung und Reklame

Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtungsanlage in weniger als 10 Minuten ändert.

1.7 Stellplätze

Anzahl und Anordnung von Stellplätzen regelt die gemeindliche Satzung.

1.8 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

1.9 Gestaltung des Geländes

Die Festsetzungen zur Gestaltung des Geländes sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

1.10 Boden

Die Festsetzungen zum Themenbereich Boden sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

1.11 Oberflächenwasser

Die Festsetzungen zum Themenbereich Oberflächenwasser sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

1.12 Versiegelung

Die Festsetzungen zur Versiegelung sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

1.13 Bepflanzungen - öffentliche Flächen

Die Festsetzungen zu den Bepflanzungen der öffentlichen Flächen sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

1.14 Bepflanzungen - private Flächen

Die Festsetzungen zu den Bepflanzungen der privaten Flächen sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

1.15 Fassadenbegrünung

Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

1.16 Schutzzonen, Pflanzabstände

Die Festsetzungen zu Schutzzonen und Pflanzabständen sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

1.17 Artenlisten, Pflanzung, Pflege

Die Pflanzenarten der folgenden Listen sind bei Pflanzmaßnahmen für die Ortsrandeingrünung und auf öffentlichen Flächen ausschließlich zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen.

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B. 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

Die Bepflanzung und Pflege der Ausgleichsflächen wird detailliert im Umweltbericht bzw. den Maßnahmenkarten beschrieben.

1.17.1 Großbäume (Bäume 1. Ordnung)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Buche

Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss

1.17.2 Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel

Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

1.17.3 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose

Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Hinweis: Auf Grund der Feuerbrandgefahr sollte bis auf weiteres auf die Verwendung von hochanfälligen Wirtspflanzen verzichtet werden.

1.17.4 Pflege / Unterhaltung

Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

1.18 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die Festsetzungen zur Eingriffs-Ausgleichsregelung, wie etwa die Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsflächen, sind am Planblatt des Bebauungsplans und am Maßnahmenplan zu finden.

Ausgefertigt*

....., den

(Gemeinde

Kümmersbruck)

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister

*: Die Ausfertigung der Endfassung der Satzung dient der Schaffung einer Originalurkunde, zum Nachweis dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem vom Satzungsgeber Beschlossenem übereinstimmt. Dazu müssen alle Teile der Satzung (Plan, Festsetzungen, Hinweise, ... Ausgleichsmaßnahmen) durch den Bürgermeister ausgefertigt werden. Die Ausfertigung muss nach dem Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung erfolgen. (Siehe Ulrich Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan 2004 / 2010 - ISBN 978-3-87941-917-3.)

2. Hinweise

2.1 Telekommunikation

Zur Unterbringung von Telekommunikationslinien sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

2.2 Kabelhausanschlüsse

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

2.3 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.4 Außenwerbung und Reklame

Bei Werbeanlagen ist nach Art. 57 Abs. (1) 11. BayBO zu verfahren.

2.5 Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden.

2.6 Niederschlagswasser und Oberflächenwasser

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Anfallende Niederschlagswässer sind, soweit möglich, auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen der Wiederverwendung / Versickerung zuzuführen; eine Beeinträchtigung der Anwohner ist dabei zu vermeiden.

Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung ist verpflichtend. Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass gem. § 17 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein darf. Diese Anlagen sind gemäß § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

2.7 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist parallel zu mindestens einer Parzellengrenze festgesetzt. Eine zukunftsorientierte Firstausrichtung ist anzustreben, da so effektiv Sonnenenergie für Warmwasser bzw. Photovoltaik-Technik genutzt werden kann. Es empfiehlt sich weiter, den Einbau von Leerrohren für eine nachträgliche Auf- und Umrüstung für ressourcenschonenden und emissionsenkenden Maßnahmen vorzusehen.

2.8 Immissionen

2.8.1 Liegenschaften der Bundeswehr / Truppenübungsplätze

Bebauungen oder Flächennutzungen dürfen in Hinblick auf die dafür geltenden Schallpegelrichtwerte (Immissionsrichtwerte) keinen einschränkenden Einfluss auf den Dienstbetrieb der Liegenschaften der Bundeswehr ausüben.

Für Bauvorhaben in Folge der vorliegenden Bauleitplanung sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Von diesen Liegenschaften gehen bei Tag und in der Nacht Lärmimmissionen aus.

Bei der Ermittlung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit nach DIN 18005 Teil 1 – „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung“ ist bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB (A) tags und nachts auszugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen / militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

2.8.2 Luftwärmepumpen und andere stationäre haustechnische Anlagen

Luftwärmepumpen¹ und andere stationäre haustechnische Anlagen sind gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

1. Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und
 2. Vorkehrungen getroffen werden, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken,
- soweit dies erforderlich ist, um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen.

Die Bundesregierung hat Immissionsrichtwerte festgesetzt, bei deren Überschreitung schädliche Umwelteinwirkungen durch erhebliche Lärmbelästigungen für die (Wohn-) Nachbarschaft durch die Geräusche technischer Anlagen zu besorgen sind (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm).

Für Gebiete, in denen Wohnen regelmäßig zulässig ist, sind folgende Immissionsrichtwerte festgesetzt worden:

- a) Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (Mischgebiet)

tagsüber	60 dB(A)	nachts	45 dB(A)
----------	----------	--------	----------
- b) Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (Allgemeines Wohngebiet)

tagsüber	55 dB(A)	nachts	40 dB(A)
----------	----------	--------	----------
- c) Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind (Reines Wohngebiet)

tagsüber	50 dB(A)	nachts	35 dB(A)
----------	----------	--------	----------

Nachtzeit ist nach dieser Vorschrift die Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Betreiber von stationären Anlagen haben dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Bei den gesetzlichen Lärmschutzvorgaben handelt es sich um Betreiberpflichten, die im Verantwortungsbereich des Bauherrn liegen und ggf. von betroffenen Nachbarn auch auf dem Privatrechtsweg eingeklagt werden können. Es wird dringend empfohlen, die Verträglichkeit der Anlage bereits in der Planungsphase bzw. in den Bauvorlagen zu berücksichtigen, da zu diesem Zeitpunkt noch Einfluss auf den Standort der haustechnischen Anlagen genommen werden kann.

Da die Berechnungen der Lärmimmissionen und eine Beurteilung einer Anlage nach TA Lärm besondere Fachkenntnisse erfordern, sollten diese von einem Sachkundigen durchgeführt werden, insbesondere wenn als Vorbelastung noch andere technische Lärmquellen zu berücksichtigen sind.

Um Nachbarschaftskonflikte und spätere kostenintensive Nachbesserungen zu vermeiden, sollten bereits in einem frühen Planungsstadium folgende Maßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte berücksichtigt werden:

1. Aufstellung des Gerätes

- Die Wärmepumpe sollte nicht in der Nähe von Wohn- und Schlafräumen aufgestellt werden.
- Die in der Tabelle genannten überschlägigen Mindestabstände zu den nächstgelegenen Wohn- oder Schlafzimmerfenstern können als Orientierungswerte dienen:

¹ Landratsamt Amberg-Weizsach – SG 53, Stellungnahme zum Immissionsschutz, Schreiben vom 24.05.2018 Z53-6102.03

	Schallleistungspegel der Wärmepumpe					
	45 dB	50 dB	55 dB	60 dB	65 dB	70 dB
Gebietseinstufung	Mindestabstand Wärmepumpe – Immissionsort (in Metern)					
Mischgebiet	2	4	7	13	23	32
Allgemeines Wohngebiet	4	7	13	23	32	49
Reines Wohngebiet	7	13	23	32	49	80

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt: Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen, Augsburg 2016.

- Das Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Die Aufstellung einer Wärmepumpe innerhalb des eigenen Wohnhauses beugt Lärmbelästigungen der Nachbarschaft vor. Durch eine schwingungsisolierende Aufstellung kann eine Körperschallübertragung in das Gebäude vermieden werden.
- Bei einer Außenaufstellung der Wärmepumpe können Lärmschutzwände oder Einhausungen eine Lärminderung bringen. Um die gewünschte Lärmreduzierung zu erreichen, sind Schallschutzwände möglichst nah an der Lärmquelle zu errichten. Sie sollten höher und breiter als das Gerät selbst sein.

2. Auswahl des Gerätes

- Bereits beim Kauf der Wärmepumpe sollte ein Gerät mit einem möglichst geringen Schallleistungspegel gewählt werden. Ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.
- Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher bei Luftwärmepumpen können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.
- Die Anlage sollte möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzeltöne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.²

Nähere Informationen zum Lärmschutz bei Luftwärmepumpen erhalten Sie auch auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgendem Link: <http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/index.htm>.

² Landratsamt Amberg-Weizsach – SG 53, Stellungnahme zum Immissionsschutz, Schreiben vom 24.05.2018 Z53-6102.03

2.9 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten, ist - wo immer möglich - auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle wird deshalb ausdrücklich erwünscht.

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollte zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken ausgesprochen. Zudem sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann bei der Dosierung von Waschmitteln so auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.

An den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten: Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegelm Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes (siehe auch Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010).

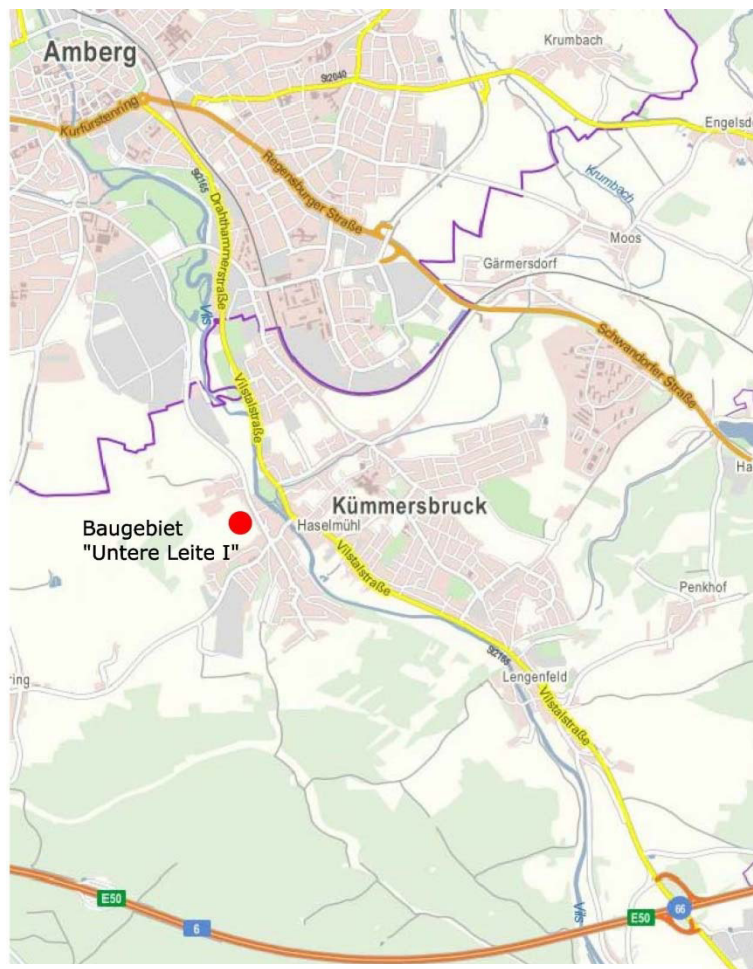
3. Begründung

3.1 Rechtsgrundlagen, Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Satzungen der Gemeinde Kümmerbruck
- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
- 18. BImSchV (18. Bundesimmissionschutzverordnung)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)

3.2 Lage des Baugebietes



Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Haselmühl der Gemeinde Kümmerbruck an einem ostexponierten Hang des Vilstals. Zur St 2165 sind es etwa 400 m, von dort zum Stadtzentrum von Amberg sind es etwas mehr als drei Kilometer, zur Autobahnauffahrt 66 der A 6 sind es weniger als 4 Kilometer.

Abbildung 1 - Lage des Baugebietes zu Amberg und zur Autobahn



Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> Feb. 2017

Abbildung 2 - Lage des Baugebietes in Haselmühl

3.3 Geltungsbereich / Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck hat am 12.09.2017 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO „Untere Leite I“ in Haselmühl und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes umfasst die Flurstücke der Gemarkung Köfering mit den Nummern:

Fl.-Nrn. 635/18, 635/28, sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 635 und 599 (Bayernwerkstraße).

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 21.019 m² (ca. 2,1 ha).

Der räumliche Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. deren Teilflächen umgrenzt (siehe Festsetzungen durch Planzeichen):

im Westen eine Teilfläche von Fl.-Nr. 635;

im Norden eine Teilfläche von Fl.-Nr. 635;

im Osten die Fl.-Nrn. 635/7, 635/29, 635/27, 635/26, 635/25, 635/17, 635/16, 635/1, 642/1 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 599 (Bayernwerkstraße);

im Süden Fl.-Nrn. 642 (diese Grenze ist nicht abgemarkt).

Der Geltungsbereich wird zurzeit im Wesentlichen als Acker genutzt und ist im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt (siehe unten).

Die Verfahrensvermerke sind auf der Ausfertigung des Bauleitplans (Planteil) zu finden.

3.4 Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation und Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die sehr hohe Nachfrage nach Bauflächen in der Gemeinde Kümmersbruck (die noch vorhandenen freien Parzellen reichen für die Nachfrage nicht aus – siehe ausführliche Bedarfsbegründung in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung) und die Verfügbarkeit dieser relativ ortszentrumsnahen Fläche, im Anschluss an vorhandene Bebauung, mit Anbindung über die St 2165 zum Stadtzentrum von Amberg und zur A 6 Prag - Nürnberg. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „Untere Leite I“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (siehe auch Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans): Dies führt zur Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen oder dazu, dass die Gemeinde die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ und „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ nicht ausreichend berücksichtigt. Da die Gemeinde keine alternativen Standorte in Gebieten ohne günstige Erzeugungsbedingungen hat, kann die Gemeinde der hohen vorhandenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern ohne Verlust an landwirtschaftlichen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen nicht nachkommen.

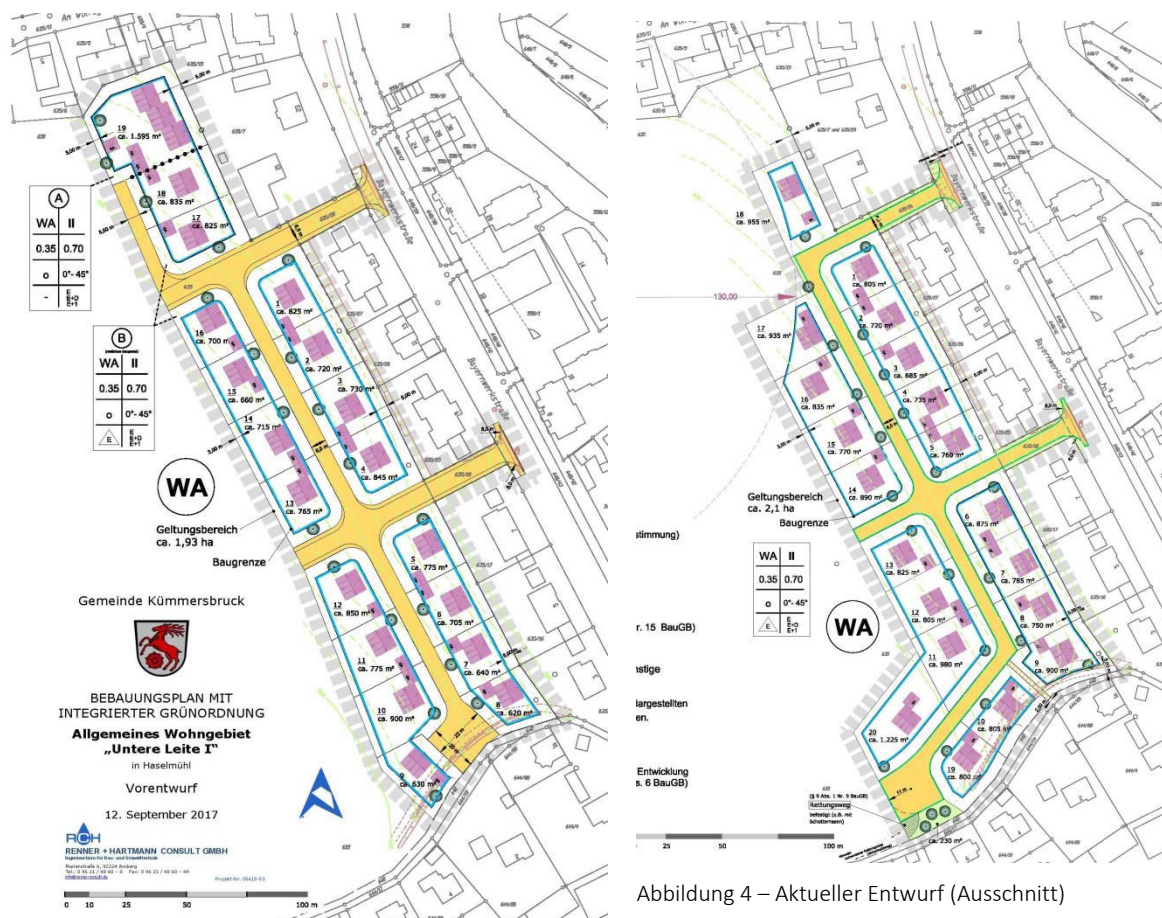


Abbildung 3 – Vorentwurf mit anderem Geltungsbereich

2. Noch der Vorentwurf berücksichtigt später geäußerte Erweiterungsabsichten von Landwirten nicht, so dass hier ein Konflikt bestand. Deshalb wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden verschoben.

3. Eine andere Erschließung (zum Beispiel mit mehreren Wendehämmern) hat auf Grund der Größe und Lage des Baugebietes nur Nachteile.

3.5 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Zielsetzung der Gemeinde ist es mit diesem Bebauungsplan die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten, die Voraussetzungen für die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und für Kosten sparendes Bauen zu schaffen. Jungen Familien soll ausreichend Baugrund zur Verfügung stehen: Der Abwanderung junger Bevölkerungsschichten soll entgegen gewirkt werden.

Dabei ist zu beachten:

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen; deshalb wurden von der Gemeinde „Immissionsschutztechnische Gutachten“ zur „Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ in Auftrag gegeben³, welche Grundlage nicht nur für die Abwägung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit einer Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die ab Kapitel 3.9 ab Seite 21 und im Umweltbericht genauer behandelt werden.

Wegen der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallungen) im Nordwesten ist der **Immissionsschutz** von besonderer Bedeutung: Der Schutz der Menschen vor Beeinträchtigungen durch Geruch wurde deshalb im Rahmen von geruchstechnischen Gutachten untersucht.

³ „Immissionsschutztechnisches Gutachten“ zur „Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ KMB-3959-01 vom 24.02.2017 hook farny ingenieure Landshut (veraltet) und (als Grundlage der vorliegenden Abwägung) „Immissionsschutztechnisches Gutachten“ zur „Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ KMB-3959-01_E02 vom 10.04.2018 hook farny ingenieure Landshut (aktuell, im Anhang)

Zu berücksichtigen bei der Aufstellung des Bauleitplans sind neben den anderen Belangen hier besonders auch die Belange der **Land- und Forstwirtschaft** (§ 1 Absatz 6 Nr. 8 BauGB). Die vorliegende Bauleitplanung soll den Bestand der landwirtschaftlichen Betriebe in der Nachbarschaft nicht gefährden und Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe offenlassen. Zur Berücksichtigung der Belange der durch die Planung betroffenen Landwirte siehe unten unter anderem Kapitel 3.7 ab Seite 18.

3.6 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord⁴ werden ausführlich in der Begründung zur parallelen Flächennutzungsplan-Änderung und in den beiden Umweltberichten behandelt. In der vorliegenden Bauleitplanung werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen, wie des **Landesentwicklungsprogramms** (LEP) umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 1.9.2013 - 1.1.1 - S. 8).

„Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Das geplante Wohngebiet überschneidet sich mit dem regionalen Grünzug ‚Talraum südlich und nördlich von Amberg mit Verbindung nach Sulzbach-Rosenberg‘. Die regionalen Grünzüge nehmen wichtige Freiraumfunktionen, die dem ökologischen Ausgleich, der Land- und Forstwirtschaft, der Erholung und der lufthygienischen Situation dienen, wahr und sollen daher gem. 8 I 4.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord erhalten werden. Der zur Bebauung vorgesehene Teilbereich des Grünzugs ist jedoch bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben, so dass damit - wie in den Umweltberichten der Bauleitpläne dargelegt - voraussichtlich nur geringfügige Funktionsverluste einhergehen. Durch die relativ flächensparende Planung und Erschließung sowie entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, wird zudem sichergestellt, dass diese Verluste möglichst gering ausfallen, so dass die vorgesehene Bebauung des Grünzugs noch hingenommen werden kann.“

„Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG

Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. Gem. der Begründung zu B III 2.1 des Regionalplans fällt hierunter u.a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen. Gem. der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) herrschen im Bereich des geplanten Wohngebietes günstige Erzeugungsbedingungen vor. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche, die nicht direkt kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen. ...“ (siehe hierzu unter anderem Kapitel 3.7 ab Seite 18).

Im Geltungsbereich sind keine **Biotope der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung** zu finden.

⁴ Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) <http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

Im geltenden **Flächennutzungsplan⁵ mit integriertem Landschaftsplan** ist das Gebiet nicht als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dargestellt. Es wird überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 beziehungsweise § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) dargestellt, mit Ausnahme der Zufahrten (Fl.Nrn. 635/18 und 635/28), die als Mischgebiet dargestellt sind. Die im Entwurf zum FNP / LP vom 7.5.2013 ebenfalls (am südlichen Rand der betroffenen Fläche) dargestellten Bäume (in der Legende unter der Überschrift „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“) waren bei der Kartierung zur Grünordnungsplanung und Umweltprüfung des vorliegenden Bauleitplans nicht mehr vorhanden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Die im Entwurf zum FNP / LP vom 7.5.2013 dargestellten (aber vor der Bestandsaufnahme zur vorliegenden Bauleitplanung nicht mehr vorhandenen) Bäume können langfristig in ihrer Funktion für das Orts- und Landschaftsbild durch die festgesetzten Baumpflanzungen ersetzt werden.

3.7 Land- und Forstwirtschaft

Die Gemeinde will die weitere Entwicklung und Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld nicht gefährden, zudem ist den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen besondere Bedeutung beizumessen (siehe Seite 17).

Wegen der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallungen) im Nordwesten wurden immissionsschutztechnische Gutachten in Auftrag gegeben; im immissionsschutztechnischen Gutachten vom 24.02.2017⁶ konnten Erweiterungsabsichten der Landwirte auf den Flurnummern 560 (geplanter Schweinestall) und Fl.Nr. 635 (mögliche Erweiterung des Rinderstalls) noch nicht berücksichtigt werden, da diese bis dahin noch nicht geäußert wurden. Sobald die Gemeinde von der eventuellen Notwendigkeit solcher Erweiterungen erfuhr, wurden weitere Gespräche geführt und darauf basierend Geruchsausbreitungsberechnungen durchgeführt (Ergebnisse in der Mail vom 14.02.2018⁷). Diese Berechnungen kamen zum folgenden Ergebnis:

Fl.Nr. 635 (Gmk Köfering): Auf Grund der möglicherweise geplanten Erhöhung des Tierbestandes auf bis zu 200 GV sind größere Mindestabstände zum Wohngebiet erforderlich; die überbaubare Fläche ist deshalb zurückzunehmen. Dies wurde bei der Weiterentwicklung der Planung berücksichtigt.

Fl.Nr. 560 (Gmk Köfering): „... an den bestehenden (betriebsfremden) Wohnnutzungen“ werden „Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 28 % erreicht ... wird der Immissionswert von 15 % im Dorfgebiet bzw. 10 % im Mischgebiet deutlich überschritten. Das Vorhaben von Herrn Schönberger wäre deshalb aus immissionsschutzfachlichen Gründen so nicht genehmigungsfähig“ (Geruchsausbreitungsberechnungen, Mail vom 14.02.2018). Also auch ohne das neue Baugebiet wäre das zu diesem Zeitpunkt geplante Vorhaben „Neubau eines Schweinemaststalls für 200 Mastschweine“ und „Umnutzung eines ehem. Stallgebäudes zur Haltung von 200 Masthähnchen und 100 Legehennen“ nicht genehmigungsfähig. Nach weiteren Gesprächen zur Klärung der Sachlage wurde Herrn Schönberger nochmals Gelegenheit gegeben sein Vorhaben den Vorgaben durch Gesetze, Verordnungen, Richtlinien usw. anzupassen, damit weitere Berechnung seine Erweiterungsabsichten berücksichtigen können.

⁵ Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck, aufgestellt 1984; Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Neuaufstellung 2013, Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR – beachte auch parallele FNP-Änderung im Anhang

⁶ „Immissionsschutztechnisches Gutachten“ zur „Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ KMB-3959-01 vom 24.02.2017 hoock farny ingenieure Landshut (veraltet, liegt nicht bei)

⁷ Mail vom 14.02.2018 hoock farny ingenieure Landshut (Geruchsausbreitungsberechnungen ergänzend zu KMB-3959-01)

Auf Grundlage der aktualisierten Erweiterungsabsichten der Landwirte Schönberger und Neidl (Birner) wurde das Baugebiet geändert (Geltungsbereich nach Süden verschoben); das Gutachten zu dieser Planung stellt fest:

„Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Untere Leite I" der Gemeinde Kümmersbruck keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind und der Betrieb zur Haltung von Rindern auf dem Grundstück Fl.Nr. 635 der Gemarkung Köfering sowie der ehemalige Betrieb zur Haltung von Schweinen auf dem Grundstück Fl.Nr. 560 der Gemarkung Köfering in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit dem Bebauungsplan "Untere Leite I" der Gemeinde Kümmersbruck in der aktuell begutachteten Fassung vom 10.04.2018 ... stehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Geruchsimmissionen sind nicht erforderlich“ (aus dem Gutachten⁸ Seite 29).

Die sonstigen an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ebenfalls keine Einschränkungen hinnehmen. Es kann zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle und Jauche eine zeitweise Beeinträchtigung des Baugebiets erfolgen. Diese ist nach der derzeitigen Gesetzeslage hinzunehmen.

⁸ „Immissionsschutztechnisches Gutachten“ zur „Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ KMB-3959-01_E02 vom 10.04.2018
hook farny ingenieure Landshut (aktuell im Anhang)

3.8 Beschreibung der sonstigen wesentlichen Grundzüge der Planung

Auf der relativ ortszenturnsnahen Fläche, im Anschluss an vorhandene Bebauung, mit Anbindung zum Stadtzentrum von Amberg und zur Autobahnauffahrt Amberg-Süd der A 6 wird neuer Wohnraum geschaffen.

3.8.1 Erschließung

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über zwei Anbindungen an die Bayernwerkstraße, so dass etwa auch bei Unfällen oder Bauarbeiten noch mindestens eine Anbindung gewährleistet ist.

Die Bebauung wird mit einer Straße parallel zur Bayernwerkstraße erschlossen. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,5 m. Der bestehende Feldweg südlich des Baugebietes (Fl.Nr. 642) bleibt in seiner jetzigen Funktion erhalten und wird an den Wendehammer angeschlossen, hiermit ist die Zufahrt zur Flurnummer 635 (restliche Ackerfläche) und weiter Richtung Köfering (Rettungsweg) gesichert.

Am Süden de der Erschließungsstraße sichert ein Wendehammer mit einer Größe von 22 Meter mal 20 Meter die Befahrbarkeit durch vierachsige Müllfahrzeuge (- wegen der noch fehlenden bzw. noch nicht verfügbaren Schleppkurven für diesen Fahrzeugtyp wurde der Wendehammer entsprechend den Angaben des Müllentsorgers dimensioniert).

Die Ortsmitte von Kümmersbruck, Kindergarten und Schule, Kirchen, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten sind nicht nur mit dem KFZ sondern auch zu Fuß und über öffentliche Verkehrsmittel gut zu erreichen. Im Vilstal läuft der Radweg Kümmersbruck – Amberg; in der Bayernwerkstraße sind Haltestellen des ÖPNV.

Es wird die Ausweisung der Erschließungsstraßen als Tempo-30-Zone empfohlen; hierfür ist eine einheitliche Straßengestaltung erforderlich (Zonencharakter). Hier darf anders als in verkehrsberuhigten Bereichen auf der Straße geparkt werden. Private Stellplätze sind wie in jedem Baugebiet nötig, siehe hierzu Kapitel 1.7 (Seite 4).

Kanäle

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen werden: Auf Grund der Hanglage ist allerdings der Anschluss im Trennsystem nicht für die ganze Fläche möglich; die Parzellen 6 bis 9 werden im Mischsystem über Fl.Nr. 635/18 an den vorhandenen Kanal in der Bayernwerkstraße angeschlossen.

Von den restlichen Parzellen gelangt das anfallende Schmutzwasser bzw. Regenwasser über neu zu erstellende Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle über Fl.Nr. 635/28 zu dem bestehenden Schmutzwasserkanal bzw. Regenwasserkanal in der Bayernwerkstraße. Diese leiten das Schmutzwasser zur Kläranlage bzw. (bestehender Regenwasserkanal) das Wasser aus dem Baugebiet zusammen mit den Niederschlagswässern aus dem Gesamteinzugsgebiet letztendlich (gedrosselt) zur Vils.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Zuge der weiteren Planungen zu beantragen.

Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten. Dritte dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Wasserversorgung

Der Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Zuständig ist der Eigenbetrieb WEK Wasser und Energie Kümmersbruck. Es wird empfohlen, nach § 5 WHG, sparsam mit Wasser umzugehen. Die Vermeidung von Flächenversiegelungen, die Regenwassernutzung und die Verwendung von wassersparenden Armaturen und Einrichtungen sollte berücksichtigt werden.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

Müllentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Weizsach. Sämtliche Straßen sind für die Befahrung mit 4-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt.

Telekommunikation

Um die Anbindung des Baugebietes zu sichern sind zur Unterbringung von Telekommunikationslinien in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

3.9 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ behandelt.

Wegen der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallungen) im Norden und Nordwesten wurden immissionsschutztechnische Gutachten in Auftrag gegeben um sicherzustellen, dass kein Konflikt zur geplanten Wohnbebauung besteht (siehe Seite 37, Seite 18 und das Gutachten im Anhang).

3.10 Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

Aus den unter „Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans“ (Seite 16f) genannten Gründen ergibt sich die **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**:

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO) festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Die Zufahrtstraßen (Fl.Nrn. 635/28 und 635/18) und sonstigen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt.

Um dem Landschafts- und Ortsbild sowie den anderen zu berücksichtigenden Belangen gerecht zu werden und um den Eingriff zu minimieren ohne die Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Baumaßnahmen mehr als nötig einzuschränken, werden Festsetzungen zu **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)** und Abstandsflächen, und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) getroffen:

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich gilt im Baugebiet: Nur Einzelhäuser sind zulässig.

Zulässig sind Baukörper mit E, E+D und E+1.

Die Firstrichtung muss zu mindestens einer Parzellengrenze parallel sein.

Die **Abstandsflächen** der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten **Baugrenzen** zulässig. Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.

Für die Abstandsflächenregelung ist Art. 6 der BayBO anzuwenden. Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen in jedem Fall einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

Der Abstand der Baugrenze (siehe Festsetzungen durch Planzeichen) zur Erschließungsstraße beträgt 5,00 m und zu privaten Flächen 3,00 m, mit Ausnahme der Baugrenzen zu den südlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereichs: Hier sind ebenfalls 5,00 m Abstand festgesetzt, um hangabwärts fließendes Wasser besser abfangen zu können.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Maximal zulässige Grundflächenzahl **GRZ 0,35**

Maximal zulässige Geschoßflächenzahl **GFZ 0,70**

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt **maximal II** (zwei).

Die maximale Anzahl an **Wohneinheiten** beträgt maximal zwei Wohneinheiten pro Baukörper und ausgewiesener Parzelle.

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und um Auswüchse verhindern, etwa um große Höhenunterschiede zwischen benachbarten Gebäuden zu verhindern, wurden für das gesamte Allgemeine Wohngebiet Festsetzungen zur Höhe von Hauptgebäuden getroffen, die die maximale Gebäudehöhe und die maximale talseitige Wandhöhe regeln: Die maximal zulässige (Gesamt-) Höhe baulicher Anlagen beträgt 11,0 m.

Die Wandhöhe an der Traufseite von Hauptgebäuden (Wohngebäuden) darf bei eingeschossiger Bebauung (E und E+D) talseitig 5,40 m nicht überschreiten;

bei zweigeschossiger Bebauung (E+1) talseitig 8,20 m nicht überschreiten; der Kniestock darf jeweils nicht mehr als 1,25 m betragen; Ausnahme „Zwerchgiebel“.

Es gilt jeweils die talseitige, natürliche Geländeoberfläche als Bezugspunkt (an der ungünstigsten Stelle gemessen).

Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO).

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 1,0 Meter ist zugelassen.

Wandhöhen von Garagen und Nebenanlagen bei Grenzbebauung: Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m über Oberkante Straßenkante der Erschließungsstraße (am Fahrbahnrand) an der Grenze zwischen den Parzellen.

Diese Festlegung gilt bis zu einer Grundstückstiefe von 15 m (gemessen ab Fahrbahnrand). Für Nebengebäude außerhalb dieses Grundstücksbereichs ist die maßgebende Bezugshöhe das natürliche, bestehende Gelände (Höhenlinien im Bebauungsplan). Die Wandhöhe an der Traufseite darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO).

Grundsätzlich sind Garagen nach Art. 6, Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen.

Die Festsetzungen zur **Gestaltung** (einschließlich „Einfriedungen“) dienen dem Schutz von Orts- und Landschaftsbild oder haben städtebauliche Gründe (einheitlicheres Erscheinungsbild des Baugebietes ...):

Dachformen bei Hauptgebäuden, Garagen und anderen Nebengebäuden:

Bei der Ausführung E+D (max. Wandhöhe 5,40 m) sind nur Satteldächer mit einer **Dachneigung** von 38° bis 48° zulässig; bei der Ausführung E oder E+1 (max. Wandhöhe 8,20 m) sind nur versetzte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.

Dachüberstände an der Traufe einschließlich Rinne (senkrecht gemessen) sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis maximal 30 cm möglich.

Dachausschnitte sind nicht zulässig.

Balkon- und Terrassenüberdachungen sind zugelassen.

Bei Garagen und Nebenanlagen sind Satteldächer mit Dachneigungen von 38° bis 48° zulässig, ebenso Pultdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°, sowie (zusätzlich) **Flachdächer**. Andere Dachformen und Dachneigungen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten bei Hauptgebäuden, Garagen und anderen Nebengebäuden: Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite zulässig; bei Doppelhäusern auch in den mittleren zwei Vierteln je Doppelhaushälfte.

Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppgauben mit einer maximalen Frontfläche von 2,0 m² (ohne Giebelfläche bei Satteldachgauben) pro Gaube möglich.

Dachgauben sind zulässig

- bei Einzelhäusern in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche,
- bei Doppelhäusern ist ein Abstand vom Ortgang von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Die **Dachdeckung** hat mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder -steinen zu erfolgen. Beschichtete Metaldacheindeckungen in den genannten Farbtönen sind zulässig. Anders farbige oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig, mit folgenden Ausnahmen: Warmwasser- und PV-Kollektoren sind zulässig. Die extensive Begrünung von Dachflächen ist ausdrücklich zugelassen und erwünscht.

Die **Hauptfirstrichtung** muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein (siehe 1.2).

Außenwerbung und Reklame: Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtungsanlage in weniger als 10 Minuten ändert.

Um Beeinträchtigung der Anwohner und Anlieger zu vermeiden, sind **Stellplätze** gemäß der gemeindlichen Stellplatzverordnung⁹ nachzuweisen.

Die **Festsetzungen zur Grünordnung** dienen neben städtebaulichen Gründen (einheitlicheres Erscheinungsbild des Baugebietes ...), dem Schutz des Bodens, des Oberflächenwassers, dem Artenschutz (zum Beispiel Verzicht auf Zaunsockel), also dem Schutz von Natur und Landschaft und der menschlichen Lebensgrundlagen (siehe auch Kapitel 3.11 ab Seite 26).

Eingrünungsmaßnahmen sind für das Orts- und Landschaftsbild notwendig und erfüllen ökologische Funktionen. Deshalb werden zu pflanzende Bäume festgesetzt bei freier Standortwahl. An den im Planteil dargestellten Baumstandorten kann es aufgrund von Grundstückszufahrten oder aus anderen Gründen (unterirdische Leitungen) erforderlich werden, von den Standorten in der Planzeichnung abzuweichen. Um eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen, ist daher das Abweichen zulässig. Neben gestalterischen Gesichtspunkten dient die Anpflanzung von Bäumen als ökologische Maßnahme dem Kleinklima, da Bäume temperaturregulierend und CO₂-bindend wirken sowie Staub und Kleinstpartikel aus der Luft filtern können.

⁹ Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Kümmersbruck vom 30.04.1997

In den Privatgärten ist je Parzelle ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung siehe Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Mindestens ein Baum ist als Hausbaum an der Straßenseite des Grundstückes zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

Bepflanzungen - private Flächen: **Private Gärten und Vorgärten** sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden laut Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine **Fassadenbegrünung** zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebiets anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

Vorgaben zur **Einfriedung, Aufschüttungen und Abgrabungen** dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte, aber auch der Eingriffsminimierung in Bezug auf Orts- und Landschaftsbild:

Als Einfriedung zum Straßenrand sind Holzlattenzäune aus senkrechten Holzlatten, sowie Metallzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m erlaubt. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens zweireihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt. Bei Vorgärten kann und soll auf Einfriedungen jedoch ganz verzichtet werden.

Zwischen den Grundstücken sind neben Metallzäunen und Holzlattenzäunen aus senkrechten Holzlatten auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe über Geländeoberkante zugelassen. Es wird jedoch die Pflanzung von freiwachsenden Hecken empfohlen. Dies sollten zwei- bis dreireihige Hecken sein, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m. Zu pflanzen sind mindestens 50 % heimische Gehölze (siehe beiliegende Artenliste), Ziergehölze bis zu einem Anteil von maximal 50 %.

Zaunsockel und Sockelmauern sind aus Artenschutzgründen nur bis zu einer Höhe von 0,02 m zulässig. Zwischen Zaun und Sockel ist ein Abstand von mindestens 0,08 m einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

Gestaltung des Geländes: Das natürliche Landschaftsrelief ist soweit wie möglich zu erhalten. Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig, wenn diese sich in das natürliche Gelände einfügen. Dies ist gegeben wenn die Geländehöhen des Urgeländes beibehalten oder nur geringfügig verändert werden. An den Parzellengrenzen ist das natürliche Gelände einzuhalten. Davon abweichend können die einzelnen Grundstücke im Anschluss zur Straße bis maximal Straßenoberkante aufgefüllt werden. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern aus Naturstein mit Vorpflanzung sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Böschungswurzel bzw. die Mauer muss einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der jeweilige Höhenbezugspunkt darzustellen.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird. Zum Schutz vor Oberflächenwasser von den angrenzenden Ackerflächen ist entlang der (süd-) westlichen Grenze der betroffenen Bauparzellen ein begrünter Erdwall so herzustellen und zu erhalten, dass oberhalb des Walls eine ausreichend dimensionierte Mulde entsteht (zur Restfläche von Fl.Nr. 635 hin).

Die Festsetzung von **Schutzzonen (Pflanzabstände)** zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge tragen, dass Gehölzpflanzungen nicht technische Einrichtungen beeinträchtigen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen: Bei Baumpflanzungen sowie der Pflanzung von tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen und Kanälen, bzw. von 0,5 m zu Kabeln einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den

Leitungsträgern durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk „Merkblatt GW 125“ „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (2/13) wird verwiesen.

Bei der Bepflanzung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

Das Ziel der **Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen** begründet weitere Festsetzungen:

Der belebte **Oberboden** und der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder ihrer Nutzung zuzuführen. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (zur Vermeidung von Qualitätsverlust und zur Erosionsminderung). Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden, um Probleme etwa wegen geogen erhöhtem Schwermetallgehalt zu vermeiden.

Oberflächenwasser: Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung ist verpflichtend (siehe auch Hinweise).

Dem WHG entsprechend ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird. Zur Restfläche von Fl.Nr. 635 hin ist zum Schutz vor Oberflächenwasser ein begrünter Erdwall so herzustellen und zu erhalten, dass oberhalb des Walls eine ausreichend dimensionierte Mulde entsteht. Das abgeleitete Wasser ist an den Straßen geordnet in die Kanalisation abzuführen (im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen).

Versiegelung: Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren, Garagenvorplätze und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (zum Beispiel Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen). Hiervon ausgenommen sind Terrassenflächen mit maximal 20 m² Fläche.

Artenlisten, Pflanzung, Pflege: Die Pflanzenarten der Listen ab Seite 5 sind bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen ausschließlich zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen.

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B. 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

Die Bepflanzung und Pflege der Ausgleichsflächen wird detailliert im Umweltbericht bzw. den Maßnahmenkarten beschrieben.

Im Interesse aller Pflanzenbesitzer sollte auf Grund der aktuellen Feuerbrandgefahr im Gebiet bis auf weiteres auf die Verwendung von hochanfälligen Wirtspflanzen verzichtet werden.

Um die im Übrigen genannten Ziele zu erreichen, gilt: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

Das Thema **Eingriff und Ausgleich** wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung. Dort wird auch genauer erläutert warum Festsetzungen zu Eingrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich nötig sind.

Die Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt, wie im Umweltbericht beschrieben und den Lageplänen dargestellt, auf den externen Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. ... und ... Gemarkung ... der Gemeinde Die Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsflächen erfolgt zum Entwurf / zur Endfassung des Bebauungsplans.

3.11 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen ... im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... zu schützen, ...; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“ (aus § 1 BNatSchG).

„Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; ...“ (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (im Anhang) beschrieben und bewertet werden.

Die Grünordnerischen Belange und die Belange des Umweltschutzes werden ausführlich im Umweltbericht behandelt, die genaue Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt ebenfalls dort (im Anhang; Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde. Im Folgenden Ergebnisse des Umweltberichtes:

Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird eine sinnvolle Erweiterung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsgebiete erreicht. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme höherwertiger Flächen mit ungünstigerer (Verkehrs-) Anbindung anderswo verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete, sowie Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes, bzw. sind im Fall der Vilsaue durch vorhandene Bebauung (in einer Breite von mehr als 90 m) vom Geltungsbereich getrennt.

Der Geltungsbereich umfasst gering bedeutsame Lebensräume, aber keine in der Bayrischen Biotopkartierung erfasste Biotope. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von internen und externen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Im Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden und Fläche“, sowie „Wasser“.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Klima und Luft“, sowie „Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung“ sind von geringer Erheblichkeit.

Das Schutzgut „Mensch“, das Schutzgut „Kultur- und sonstigen Sachgüter“ wird nur in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Von wesentlicher Bedeutung ist der Verlust von etwa 2 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen.

Trotz der Lage des Baugebietes an einem Hang des Vilstal mit Sichtbeziehung bis hin zum Mariahilfberg gibt es nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (und damit auf die Erholungseignung), weil die geplante Bebauung nur einen relativ schmalen Bereich am Rand von vorhandener Bebauung umfasst; die vorhandene Bebauung im engeren und weiteren Umfeld hat wesentlich bedeutendere Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem werden zur Eingrünung des Baugebiets Bäume und weitere Gehölzstrukturen gepflanzt, die die Einbindung in die Landschaft noch

unterstützen. Festsetzungen (z.B. max. Höhe baulicher Anlagen) helfen den Eingriff zu minimieren.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume halten sich in Grenzen aufgrund der überwiegenden Beanspruchung strukturfreier, intensiv landwirtschaftlich genutzter landwirtschaftlicher Nutzflächen und des Erhalts bzw. der Versetzung vorhandener Hecken.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden und Fläche“ erheblich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ und Verkehrsflächen) ist eine zusätzliche Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 9.500 m² möglich. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen ist nicht kompensierbar.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich, wo das nicht möglich ist außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffs-erheblichkeit
Boden und Fläche	mittel	gering	mittel	mittel
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering – mittel	gering – mittel
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wirkt sich zum Beispiel auch nachteilig auf die Schutzgüter Wasser aus, aber es entstehen keine zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.			
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	keine zusätzlichen Belastungen.			

(Quelle: Tabelle und Textauszug aus dem Umweltbericht S. 51f)

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern wurden nachträglich eingearbeitet.

3.12 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ...“ „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil dieser Begründung behandelt (Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen). Hier sind neben den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, auch die Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet, unter anderem durch die Darstellung im Planteil als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 20).

3.13 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

3.14 Sonstiges

3.14.1 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

3.14.2 Zusammenfassende Erklärung, Einstellen in das Internet

„Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“ „Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.“ (§ 10a BauGB)

3.15 Anhang

Im Anhang zur Begründung finden sich der Umweltbericht, sowie das immissionsschutztechnische Gutachten vom 10.04.2018.

Aufgestellt, 05. Juni 2018

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel

www.renner-consult.de

(Datei: 03__BegründungUmweltbericht 05415 05-06-2018.docx bzw. 03__Begründung 10-04-2018.pdf)

4. Umweltbericht

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Gemeinde Kümmerbruck die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Bayernwerkstraße“ in Haselmühl im Anschluss an vorhandene Wohngebiete (siehe Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000 und Übersichtslageplan auf Seite 13 der Begründung).



Abbildung 5 – Lage des Allgemeinen Wohngebietes (WA - schraffiert) in Haselmühl

Hierfür wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,1 ha.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) ist der Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) dargestellt. Nur die Zufahrten von der Bayernwerkstraße sind bisher Teil des Mischgebietes (MI) an der Bayernwerkstraße.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen wesentlich von der Darstellung des FNP ab. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren erforderlich (siehe Begründung zur FNP-Änderung).

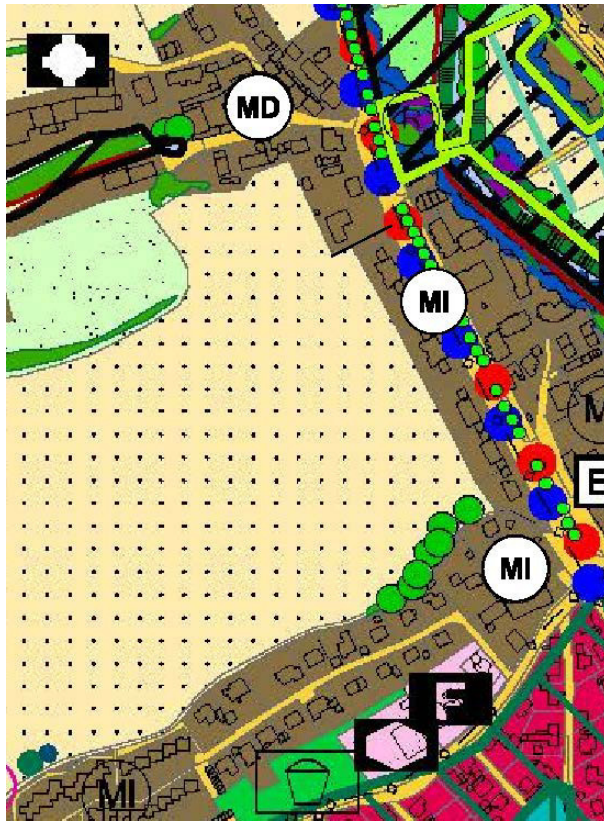


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem geltenden FNP (siehe Plan im Anhang)

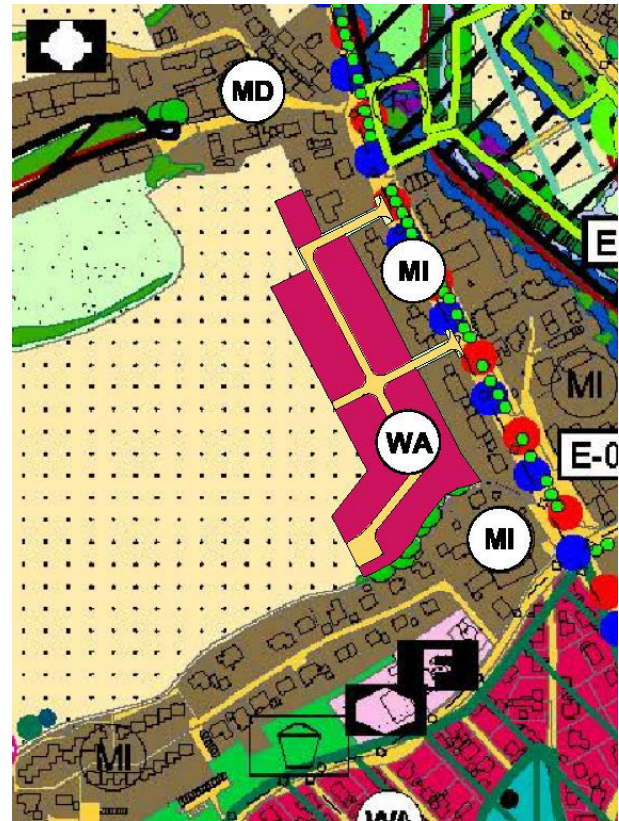


Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem geänderten FNP

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Im vorliegenden Fall wird der größte Teil des Geltungsbereichs intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker auf Fl.Nr. 635); ein kleinerer Teil der Fläche ist zum Beispiel mit Altgrasfluren und deren Sukzessionsstadien bestanden, siehe hierzu die Bestandaufnahme ab Seite 40. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind sorgfältig zu prüfen; die Lage des Baugebietes an einem Hang erfordert eine genaue Betrachtung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes (Geruch ...) sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die unten im Einzelnen dargestellt werden.

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die im Regionalplan, LEP, im Landschaftsplan, sowie anderen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung werden im Umweltbericht zur parallelen FNP-Änderung sowie teilweise unten bei den Schutzgütern behandelt.

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt- auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

4.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Der Untersuchungsraum befindet sich (Bay. FIS¹⁰) in der Naturraum-Haupteinheit ‚D61‘ ‚Fränkische Alb‘, in der naturräumlichen Untereinheit ‚Hochfläche der Mittleren Frankenalb‘ (081-A). Die Geologische Karte 1 : 500.000¹¹ nennt hier „Malm (Weißer Jura)“ mit „Mergel-, Kalk- u. Dolomitstein im Profil A--A' im Molasseuntergrund nach S Übergang von germanischer in helvetische Fazies “ („235b“).

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000¹² stellt für den Bereich „235b - Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein) “ dar.

Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen festzustellen.

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Es sind keine besonders leistungsfähig oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Die derzeitigen **landwirtschaftlichen Produktionsflächen** im Geltungsbereich werden als Acker intensiv genutzt. Es handelt sich um Böden mit günstigen Erzeugungsbedingungen (landwirtschaftlichen Standortkartierung – LSK, laut Stellungnahme des Regionalen Planungsverband Oberpfalz-Nord vom 11.01.2018) in unmittelbarer Siedlungsrandlage. „Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. Gem. der Begründung zu B III 2.1 des Regionalplans fällt hierunter u.a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen. ... Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche, die nicht direkt kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen“¹³.

Auswirkungen: Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage der Gebäude (GRZ max. 0,35) werden maximal 35 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Dazu kommt die Versiegelung durch die Verkehrsflächen. Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört auch eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Aufgrund der Topographie ist mit verstärkter Erosion, verursacht durch das Baugebiet, nicht zu rechnen. Ein Ausgleich durch Entsiegelung an anderer Stelle ist nicht möglich. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen ist nicht kompensierbar.

¹⁰ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): <http://fisnat.bayern.de/finweb> Okt. 2017

¹¹ Geologische Karte von Bayern 1:500.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>...

¹² Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

¹³ gutachterliche Äußerung des Regionsbeauftragten als Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes

4.2.2 Schutzgut Landschaft / Erholung

Prägend für den Geltungsbereich (im Luftbild orange markiert) sind - neben den angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen - vor allem die umliegenden Siedlungsflächen.



Abbildung 8 – Lage in der Landschaft (Luftbild aus BayernAtlas, geoportal.bayern.de)

¹⁴ Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6) [www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/...](http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an einem leichten Hang zwischen Vils (ca. 365 m ü. NN. und der Hochfläche der Frankenalb (418 m ü. NN). Die Geländehöhen¹⁵ im Geltungsbereich liegen zwischen 375 und 387 m ü. NN; mit Tiefpunkt im Norden und dem höchsten Punkt im Südwesten des Geltungsbereichs. Von den oberen Hangbereichen und Kuppenbereichen hat man einen Fernblick bis zum Mariahilfberg. Zum Vergleich: Die dortige Kirche liegt auf 517 m ü. NN.

Direkt an das Gebiet angrenzend sind im Süden, Norden und Osten mit den bestehenden Siedlungsflächen anthropogene Strukturen dominant. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die zwischen Siedlungsflächen im Süden und landwirtschaftlichen Betriebsflächen (u. A. Rinderstall) im Norden liegen.

Als landschaftsbildprägend kann der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht eingestuft werden, auf Grund der relativ kleinen betroffenen Fläche im Anschluss an vorhandene Bebauung und der bestehenden Nutzungen. Dies kommt besonders in Abbildung 8 zur Geltung. Die entlang der Bayernwerkstraße vorgelagerte Bebauung ist dreigeschossig, und hat deshalb trotz der Lage weiter unten am Hang eine vergleichbare Wirkung auf das Landschaftsbild (siehe Abbildung 9).

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Die Fläche liegt abseits von (zum Teil nahen) durchgehenden (auch potentiellen) Grünverbindungen, zum Beispiel an der Vils oder ihren Seitentälern. Eine Erschließung des unmittelbaren Gebiets durch Wege fehlt. Südlich am Geltungsbereich geht ein Feldweg vorbei, der durch die vorliegende Planung nicht verändert wird. Die durch den Bebauungsplan unmittelbar beanspruchten Flächen besitzen keine erkennbare Erholungsfunktion und sind für die landschaftsgebundene Erholung maximal als Teil der Kulisse von Bedeutung.



Abbildung 9 - Blick vom südlich gelegenen Feldweg über den Acker und den Geltungsbereich auf den vorhandenen Ortsrand (im Hintergrund der Mariahilfberg)

¹⁵ Geländehöhen: Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> und eigene Vermessung im Jahr 2017

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend. Hier werden die im Umfeld bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen auf das neue Baugebiet ausgedehnt. Aufgrund der relativ geringen Dimensionen des geplanten Baugebiets und aufgrund angrenzender Siedlungsstrukturen sind die diesbezüglichen Eingriffe aber vergleichsweise gering.

Die derzeit bereits sehr geringe **Erholungseignung** auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung potentiell relevanten Wegeverbindungen bleiben aber erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Anpflanzung von Bäumen, sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...). Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild ist über den Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt mit gedeckt, die Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung durch Baumpflanzungen) ist hierfür Voraussetzung.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering	gering	gering	gering

4.2.3 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestehende **Wasserschutzgebiete** liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets und sind deshalb von der Gebietsausweisung nicht betroffen.

Das Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasser usw. wird unten bei Schutzgut Wasser behandelt, ist aber auch für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ von Bedeutung.

Bau- und Bodendenkmäler / archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Der Bayerische Denkmal-Atlas¹⁶ weist im Geltungsbereich und der Umgebung keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus. Im Osten zwischen Bayernwerkstraße und Vils befinden sich „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehemaligen Hammerschlusses Haselmühl“ (Bodendenkmal Nr. 608545).

Auswirkungen: Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde zutage treten, ist der gesetzlichen Meldepflicht zu entsprechen, die zuständigen Denkmalschutzbehörden sind einzuschalten; sowie der Zustand unverändert zu erhalten.

Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets für die **Erholung der Bevölkerung** vergleichsweise gering (siehe Schutzgut Landschaft / Erholung ab Seite 34). Dem entsprechend sind nur relativ geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten.

¹⁶ Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik)

Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung. Die derzeitigen **landwirtschaftlichen Produktionsflächen** im Geltungsbereich werden als Acker intensiv genutzt. Es handelt sich um Böden mit günstigen Erzeugungsbedingungen (landwirtschaftlichen Standortkartierung – LSK, laut Stellungnahme des Regionalen Planungsverband Oberpfalz-Nord vom 11.01.2018) in unmittelbarer Siedlungsrandlage.

Wegen der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallungen) im Norden und Nordwesten wurden immissionsschutztechnische Gutachten in Auftrag gegeben, um sicherzustellen, dass kein Konflikt zur geplanten Wohnbebauung besteht.

„Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Untere Leite I" der Gemeinde Kümmersbruck keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen zu erwarten sind und der Betrieb zur Haltung von Rindern auf dem Grundstück Fl.Nr. 635 der Gemarkung Köfering sowie der ehemalige Betrieb zur Haltung von Schweinen auf dem Grundstück Fl.Nr. 560 der Gemarkung Köfering in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit dem Bebauungsplan "Untere Leite I" der Gemeinde Kümmersbruck in der aktuell begutachteten Fassung vom 10.04.2018 ... stehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Geruchsmissionen sind nicht erforderlich“ (aus dem Gutachten¹⁷ Seite 29) – siehe Kapitel 3.7 ab Seite 18.

Es sind „von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. In der Nähe zur geplanten Bebauung befindet sich in östlicher Richtung ca. 4000 m entfernt die Standortschießanlage Amberg / Gailoh. Aufgrund der Lage, kann es je nach Windstärke und Windrichtung zu erhöhten Schallimmissionen im Baugebiet kommen.

Hinweise: Bebauungen oder Flächennutzungen dürfen in Hinblick auf die dafür geltenden Schallpegelrichtwerte (Immissionsrichtwerte) keinen einschränkenden Einfluss auf den Dienstbetrieb der Liegenschaften der Bundeswehr ausüben. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden“ (Stellungnahme¹⁸ vom 15.01.2018).

Auswirkungen: Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 2 ha für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren. Die an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Es kann zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle und Jauche eine temporäre Beeinträchtigung des Baugebiets erfolgen. Diese ist hinzunehmen. Darüber hinausgehende, schädliche Umwelteinflüsse auf das geplante Baugebiet sind nicht erkennbar.

Während der Bauphase ist mit **baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb** und den damit zusammenhängenden **Fahrverkehr** zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit haben. Durch die Realisierung des Wohngebiets wird es zu einer geringen Zunahme des **Verkehrs** kommen. Bestehende Wohngebiete werden aufgrund der überschaubaren Größe der Bauflächenausweisung und der Lage nicht nennenswert zusätzlich belastet. Bestehende Siedlungen werden auch durch sonstige Auswirkungen der geplanten Baugebietsausweisung nicht relevant beeinträchtigt. Es ist wie immer darauf zu achten, dass benachbarten Parzellen nicht übermäßig Oberflächenwasser zufließt.

¹⁷ „Immissionsschutztechnisches Gutachten“ zur „Prognose und Beurteilung von Geruchsmissionen“ KMB-3959-01_E02 vom 10.04.2018 hooock farny ingenieure Landshut (aktuell, im Anhang)

¹⁸ Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Infra I 3 - Schreiben vom 15.01.2018 Az. 45-60-00/VI-232-17-BBP

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden empfohlen.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind sicher zu stellen, die Voraussetzung hierfür sind gegeben.

Ergebnis: Aufgrund der wenig dichten Bebauung (Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet WA) und der Lage ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich allein durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

4.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Der Untersuchungsbereich ist weder als Frischluftentstehungsgebiet noch als Abflussbahn für Frischluft von Bedeutung. Von einer bestehenden Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr und der angrenzenden Stadt muss ausgegangen werden.

Auswirkungen: Trotz zusätzlicher Flächenversiegelung, dem Aufheizen der Gebäude und dem Ausstoß von Emissionen, z.B. über die Heizung, sind durch die relative Kleinräumigkeit der Maßnahme keine größeren Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten. Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen.

Ergebnis: Auf Grund der vorgesehenen lockeren Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Der relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad sowie die Kleinräumigkeit des Planungsgebiets führen dazu, dass das Kleinklima nicht spürbar beeinträchtigt wird.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering

4.2.5 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Osten in Richtung Vils. Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen werden: Auf Grund der Hanglage ist allerdings der Anschluss im Trennsystem nicht für die ganze Fläche möglich; die Parzellen 6 bis 9 werden im Mischsystem über Fl.Nr. 635/18 an den vorhandenen Kanal in der Bayernwerkstraße angeschlossen.

Von den restlichen Parzellen gelangt das anfallende Schmutzwasser bzw. Regenwasser über neu zu erstellende Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle über Fl.Nr. 635/28 zu dem bestehenden Schmutzwasserkanal bzw. Regenwasserkanal in der Bayernwerkstraße. Diese leiten das Schmutzwasser zur Kläranlage bzw. (bestehender Regenwasserkanal) das Wasser aus dem Baugebiet zusammen mit den Niederschlagswässern aus dem Gesamteinzugsgebiet zur Vils.

Wasserschutzgebiete, Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und sind deshalb von der Gebietsausweisung nicht betroffen. Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden, ebenso wenig über Quellen oder Hangschichtwasser. Der gesamte Geltungsbereich ist aufgrund der bisherigen Ackernutzung und vermutlich vorausgegangener Entwässerungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Wasser als „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ einzustufen. Die bisherige Bewirtschaftung (Acker) führt zu Erosionsgefährdung.

Auswirkungen: Auf zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird in der Regel durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Boden zu rechnen; danach ist in diesem Fall die Erosionsgefahr eher geringer als bei der bestehenden Nutzung mit oft wenig bodenbedeckender Vegetation. Auch der Oberflächenabfluss ist hier bei der geplanten Nutzung nicht unbedingt höher als bei der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen, Regenwassernutzung ...) können die Auswirkungen reduzieren.

Auf den privaten Bauparzellen ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird. Dort wo das Baugebiet an die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen angrenzt, kann durch Geländegestaltung eine Mulde ausgebildet werden (mit Anschluss an den Regenwasserkanal), welche die Bauparzellen zusätzlich gegen Hangwasser schützt.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Es sind im Ergebnis durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering – mittel	gering – mittel

4.2.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume / biologische Vielfalt

Als potentielle natürliche Vegetation nennt das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (Bay. FIS¹⁹) „Zittergrasseggen- Stieleichen- Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald“ („F2c“). Als Naturraum-Untereinheit (ABSP) wird dort „081-A“ „Hochfläche der Mittleren Frankenalb“ angegeben, als Naturraum-Haupteinheit „D61“ – „Fränkische Alb“. Als „Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze“ wird dort „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ genannt.

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet (Stand 16.10.2017) ist durch die menschliche Nutzung geprägt: Der Geltungsbereich wird fast vollständig intensiv als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt - siehe auch Abbildung 11 - Luftbild (aus BayernAtlas) mit Eingriffsflächen auf Seite 44. Im Bereich der Zufahrten sind im Wesentlichen ungenutzte Sukzessionsstadien von Grünland vorhanden, mit kleinen Teilflächen Rasen (kurzgemäht).

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich durch Bebauung getrennt Biotop 6537-0002-028: „Hecken und kleine Grasfluren auf Böschungen zum ‚Ranzen-Tal‘, nordöstlich von Köfering“ - Quelle: Biototyp, bzw. Biotopbeschreibung²⁰. Aufgrund der Entfernung wird es durch die geplante Bebauung nicht beeinflusst.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes, bzw. sind im Fall der Vilsaue durch vorhandene Bebauung (in einer Breite von mehr als 90 m) vom Geltungsbereich getrennt.



Abbildung 10 - Luftbild mit Biotopen (rot eng schraffiert), dem FFH-Gebiet an der Vils (rot weit schraffiert), Bodendenkmälern (flächig rot)

Die Vegetationsstruktur und Flächennutzung des Gebiets ist auch im Luftbild oben zu sehen, Biotope sind rot schraffiert. Abbildung 11 und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** geben den Bestand im Oktober 2017 wieder (Bestandskartierung).

¹⁹ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): <http://fisnat.bayern.de/finweb> Okt. 2017

²⁰ FIS-Natur Online (FIN-Web): <http://fisnat.bayern.de/finweb>

Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Die Ackerfläche weist auf Grund der intensiven Nutzung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf. Auch die Lage zwischen ausgeräumter Flur und dem Siedlungsrand ist für die geringe naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs ursächlich.

Auswirkungen (mit Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht): Durch die Realisierung des Baugebiets werden überwiegend als Acker intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen, die nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen (Flächengrößen und weitere Ausführungen siehe Kapitel „Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen“ ab Seite 43).

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Die räumliche Nähe zu den vorhandenen Wohngebieten und Straßen mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht ist, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, als bestehende Vorbelastung zu werten. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen sind deshalb nicht zu erwarten. Schutzgebiete sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen. Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen gibt es nicht, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Es ist eine geringfügige Verschiebung des Artenspektrums (Flora und Fauna) in Richtung auf vermehrt an Siedlungen angepasste Arten zu erwarten. Während des Baubetriebs ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering einzustufen.

Verbotstatbestände: Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Aufgrund fehlender Strukturen ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht nötig.

Biologische Vielfalt: Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsbereich ist als für den Landschaftsraum unterdurchschnittlich bis durchschnittlich zu bezeichnen. Die vorliegenden Flächen sind durch die bestehende Nutzung und die angrenzende Bebauung; durch die Nähe zu großflächigen urbanen Räumen sowie im Umfeld vorhandene Straßen insbesondere für besonders empfindliche Arten bereits erheblich beeinträchtigt.

Ergebnis: Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffs-erheblichkeit
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering

4.2.7 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus. Eine gute Ortseingrünung hat positive Auswirkungen auf Landschaftsbild und Biotopvernetzung. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits dargestellt.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn das Baugebiet nicht verwirklicht würde, wäre zu erwarten, dass es bei der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Ackers bliebe, mit den daraus folgenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Auf Grund der Nachfrage würde der Bedarf zu Baugebieten an anderer möglicherweise weniger geeigneter Stelle führen.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden deshalb die Vermeidungsmaßnahmen aus Liste 2 auf Seite 31 des Bayerische Leitfadens zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen“ soweit möglich übernommen (siehe Seite 46).

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Festsetzung durchlässiger Befestigungen im Bereich von privaten Zufahrten und Stellplätzen begrenzt, sowie durch die Festsetzungen zur Regenwassernutzung.

Die im Entwurf zum FNP / LP vom 7.5.2013 dargestellten (aber vor der Bestandsaufnahme zur vorliegenden Bauleitplanung nicht mehr vorhandenen) Bäume können langfristig in ihrer Funktion für das Orts- und Landschaftsbild durch die festgesetzten Baumpflanzungen ersetzt werden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden (siehe hierzu Seite 46), dass die möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden.

4.4.2 Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ... zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, welche die Umnutzung vorbereiten. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) angewandt.

Bei der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ im Leitfaden (S. 6) wurden nicht alle Fragen zum Bebauungsplan mit „ja“ beantwortet, deshalb wird im Folgenden das Regelverfahren angewendet.

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Ermitteln der Eingriffsfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21.019 m² (ca. 2,1 ha).

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Das trifft auf den Geltungsbereich nicht zu, auch für die Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als MI-Fläche dargestellt sind, liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.



Abbildung 11 - Luftbild (aus BayernAtlas) mit Eingriffsflächen

Somit ist der gesamte Geltungsbereich als Eingriffsfläche zu werten, mit Ausnahme kleiner Böschungsbereiche an der Bayernwerkstraße und Teilen der Bayernwerkstraße, die unverändert bleiben, sowie den geplanten Grünflächen, die ebenfalls nicht als Eingriff zu werten sind. Es verbleibt nach Abzug der genannten Flächen eine Eingriffsfläche von ca. 20.420 m² (rot umrandet in der Abbildung 11 auf Seite 44) für das „Allgemeine Wohngebiet“ (einschließlich verkehrsüblicher Erschließung).

Einordnen der Teilflächen in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

In den Abbildungen oben werden die einzelnen Teilflächen mit „vorhandener Nutzung“ dargestellt, die dort ebenfalls dargestellte „geplante Nutzung“ ist für die durchgeführte Beurteilung nach dem Leitfaden nicht von Bedeutung (anders als bei der Beurteilung im Vorentwurf nach BayKompVO zur Ermittlung der Ökopunkte).

Vorh. Nutz. Code	Vorhandene Nutzung / bestehende Strukturen – Ausgangszustand	Flächengröße (in m ²)
A11	Ackerfläche und Wechselgrünland regelmäßig gepflügt	18.935
G11 B116 G215	Komplex aus Rasen, Rubus-Gestrüpp, brachgefallenem Grünland u. a. Sukzessionsstadien	535
B112	Gebüsche, Hecken, StO stickstoffreich, ruderal (Hasel...)	240
V32	Wirtschaftsweg wassergebunden befestigt	300
V332	Wirtschaftsweg unbefestigt bewachsen (Rasen)	410

	Ackerfläche regelmäßig gepflügt A11 ²¹	Vorhandener Wirtschaftsweg (geschottert) V32	Altgrasfluren, Rasen und andere artenarme Flächen unter Dauerbewuchs G11 , G215, B116 + V332 (Weg bewachsen)	Hecken im Bereich des Wirtschafts- weges B112
Größe	ca. 18.935 m ²	ca. 300 m ²	ca. 945 m ²	ca. 240 m ²
Arten- und Lebensräume	Kat. I oberer Wert*	Kat. I unterer Wert*	Kat. I oberer Wert	Kat. II oberer Wert*
Boden / Fläche	Kat. I oberer Wert	Kat. I oberer Wert	Kat. II unterer Wert	Kat. I oberer Wert
Wasser	Kat. I oberer Wert			
Klima / Luft	Kat. I oberer Wert			
Landschafts- bild	Kat. I oberer Wert	Kat. I oberer Wert	Kat. I oberer Wert	Kat. I oberer Wert
höchste Einstufung	Kat. I oberer Wert	Kat. I oberer Wert	Kat. II unterer Wert	Kat. II oberer Wert

*: (nach Liste 1a auf Seite 28 des Leitfadens, usw.)

Der gesamte Eingriffsbereich ist in Bezug auf das **Schutzgut Wasser** als „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ (Liste 1a des Leitfadens) in Kategorie I – oberer Wert einzustufen (keine Nässezeiger). Grasfluren und andere Flächen mit Dauerbewuchs sind nach Liste 1b aufgrund des **Schutzgutes Boden** in Kategorie II, unterer Wert einzuordnen („anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen“).

In Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild** trifft ohne Berücksichtigung des Umfeldes das Kriterium „ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften“ zu (Liste 1a), der angrenzende Höhenrücken und die Hangbereiche sind nicht als „Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen“ (Kategorie III) einzustufen, da diese weder als

²¹ A11 – „Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“, bzw. G11 – „Intensivgrünland“ nach der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) 2014 und der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste (LfU 2014)

„natürlich“ einzustufen sind, noch – mangels Bewuchs – eine Fernwirkung haben. Der Höhenrücken ist bereits durch naturferne Nutzung überprägt.
 Bezüglich der übrigen Schutzgüter sind die Teilflächen nicht als Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen (Listen 1b und 1c des Leitfadens).

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Allgemeines Wohngebiet (WA): Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,35 erfolgt die Einordnung der Eingriffsschwere in Typ „B“ „Gebiete mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die **Vermeidungsmaßnahmen** aus Liste 2 auf Seite 31 des Leitfadens, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen“ soweit möglich übernommen:

- ☒ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (zum Beispiel Sockelmauern bei Zäunen zur freien Landschaft oder zwischen den Baugrundstücken)
- ☒ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- ☒ Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden und die Nutzung mittels Zisternen ist geplant
- ☒ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- ☒ Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer (Trennsystem)
- ☒ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- ☒ Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- ⊖ ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist nur eingeschränkt im Rahmen der im geplanten Wohngebiet festgesetzten max. GRZ von 0,35 möglich;
- ☒ Reduzierung des Versiegelungsgrades und Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs. 1 BauGB)
- ☒ schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- ☒ Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- ☒ Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
- ☒ Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten
- ☒ Eingrünung der Wohnstraßen usw. (Festsetzung von Baumpflanzungen)
- ☒ Aufgrund der Lage zwischen der vorhandenen Bebauung im Norden, Süden und Osten und der ausgeräumten landwirtschaftlichen Flur ist keine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild zu erwarten, die das Maß der vorhandenen Bebauung überschreitet. Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind vorgesehen (festgesetzt).

Die Weiterentwicklung der Planung zur Minderung von Umweltauswirkungen wird auch an anderer Stelle im Umweltbericht behandelt (Thema Landwirtschaft und Geruch ...).

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Allgemeines Wohngebiet (einschließlich der verkehrsüblichen Erschließung und einschließlich der Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören) – Kompensationsfaktoren nach Abb. 7 des Leitfadens „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“:

Geplant: Allgemeines Wohngebiet ... Bestand anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Altgrasfluren ...)	Eingriffsschwere
Kat. II	Typ B – festgesetzte GRZ $\leq 0,35$ (Feld B II) vorgeschriebener Kompensationsfaktor (0,5 bis) 0,8 → heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,5*
Fläche ca. 535 m ² + ca. 410 m ² = ca. 945 m ²	erforderliche Kompensationsfläche 945 m ² x 0,5 = 475 m²
Geplant: Allgemeines Wohngebiet ... Bestand Hecken	Eingriffsschwere
Kat. II	Typ B – festgesetzte GRZ $\leq 0,35$ (Feld B II) vorgeschriebener Kompensationsfaktor (0,5 bis) 0,8 → heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,5*
Fläche ca. 240 m ²	erforderliche Kompensationsfläche 240 m ² x 0,5 = 120 m²
Geplant: Allgemeines Wohngebiet Bestand Acker + vorh. Wirtschaftsweg versiegelt	Eingriffsschwere
Kat. I oberer Wert	Typ B – festgesetzte GRZ $\leq 0,35$ (Feld B I) vorgeschriebener Kompensationsfaktor (0,2 bis) 0,5 → heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,2*
Fläche ca. 18.935 m ² + ca. 300 m ² = ca. 19.235 m ²	erforderliche Kompensationsfläche 19.235 m ² x 0,2 = 3.845 m²

*: Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:

Die Vermeidungsmaßnahmen aus Liste 2 auf Seite 31 des Leitfadens, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen“ werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit möglich vollständig übernommen. Deshalb ist die Heranziehung des niedrigstmöglichen Faktors gerechtfertigt.

Die Ungenauigkeit des Leitfadens (nur zwei Typen zur Eingriffsschwere ...) kann nicht zu genauen Zahlen führen, gewisse Rundungen sind die logische Konsequenz.

**Kompensationsbedarf gesamt (Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen
für das „Allgemeine Wohngebiet“): 4.440 m²**

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild ist über den Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt mit gedeckt, die Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen usw.) ist hierfür Voraussetzung.

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich von 4.440 m² wird wie folgt nachgewiesen:

Der externe Ausgleich erfolgt auf einer Kompensationsfläche im Naturraum „D61 – Fränkische Alb“, Gemarkung Köfering, Gemeinde Kümmersbruck, im Besitz von Herrn Rudolf Birner. Es wird eine Teilfläche zur Kompensation herangezogen (siehe Plan „Kompensationsflächen“).

Bestand: 100 % Nadelwald

Forstwirtschaftliches / forstfachliches Ziel: 50 % Nadelwald und 50 % Laubwald

Naturschutzfachliches Ziel: 100 % standortgerechter Laubwald

- die Fläche kann somit zu 50 % angerechnet werden,
es werden 8.880 m² der Fläche benötigt.

Die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zur gewählten Fläche und zu den gewählten Maßnahmen liegt vor (Mail vom 06.02.2018).

Fl.-Nr. und tatsächliche Flächengröße	Gemeinde	Gemarkung	verfügbare und anrechenbare Fläche (m ²)	Bestätigungsdatum
734/0 - 16.290 m ²	Kümmersbruck	Köfering	16.290 m ²	06.02.2018

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind die aufgeführten landschaftspflegerischen Maßnahmen durchzuführen:

Beschreibung Fläche	Fläche	Maßnahmen
Teilfläche der Fl.-Nr. 734/0	8.880 m zu 50 % anrechenbar	„Anpflanzung standortgerechter, einheimischer Laubbaumarten“ wie im Plan „Kompensationsflächen“ beschrieben

Da der Umfang der Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen dem erforderlichen Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind in der Regel spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss oder mit dem Abschluss der Erschließungsarbeiten umzusetzen, eine aus zum Beispiel forstfachlichen Gründen erforderliche spätere Durchführung der Maßnahmen ist in der Regel nach Absprache mit der Naturschutzbehörde möglich.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zugeordneten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden.

Die Ausgleichsflächen müssen im Bebauungsplan gesichert sein, anstelle von Darstellungen und Festsetzungen „können auch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden“ (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB + Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“). Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Weizsäckchen, erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „Untere Leite I“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (siehe auch Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans): Dies führt zur Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen oder dazu, dass die Gemeinde die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ und „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ nicht ausreichend berücksichtigt. Da die Gemeinde keine alternativen Standorte in Gebieten ohne günstige Erzeugungsbedingungen hat, kann die Gemeinde der hohen vorhandenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern ohne Verlust an landwirtschaftlichen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen nicht nachkommen.
2. Alternative mit anderem Geltungsbereich: Noch der Vorentwurf berücksichtigt später geäußerte Erweiterungsabsichten von Landwirten nicht, so dass hier ein Konflikt bestand. Deshalb wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden verschoben.
3. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden Alternativen zur geplanten Erschließung und städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes geprüft, die aus verschiedenen Gründen Nachteile gegenüber der gewählten Lösung haben, während bei den Alternativen in Bezug auf Flächenverbrauch, anderen Umweltauswirkungen / Auswirkungen auf Natur- und Landschaft keine Vorteile bestehen.

4.6 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Eine Anfälligkeit nach § 1 Absatz 6 Nr.7 j ist nicht zu erwarten. Um Auswirkungen aus dem Baugebiet heraus auf die Umwelt und aus den angrenzenden Flächen auf das Baugebiet zu vermeiden, wurden Maßnahmen und Festsetzungen zum Oberflächenwasser (auch zum Schutz vor wild abfließendem Wasser) getroffen.

4.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Gutachten zur Beurteilung der Beeinträchtigung durch Gerüche wurden berücksichtigt, zusätzliche Gutachten waren im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Aufgrund fehlender Strukturen ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht nötig.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird hier der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) angewandt.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen in diesem Bebauungsplan erfolgt über „städtebauliche Verträge“ (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB + Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“) mit den Besitzern der Ausgleichsflächen. Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Weizsach, erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung im Umweltbericht wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nur insofern: Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden, ebenso wenig über Quellen oder Hangschichtwasser. Der gesamte Geltungsbereich wird aufgrund der bisherigen Ackernutzung und der vermutlich – soweit nötig – vorausgegangenen Entwässerungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Wasser als „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ eingestuft.

4.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.

4.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Kümmersbruck plant die Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Untere Leite I“ in Haselmühl. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird eine sinnvolle Erweiterung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsgebiete erreicht. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme höherwertiger Flächen anderswo verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes. Das Gebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Auf Grund der Lage an einem Hang sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung“ besonders gründlich zu untersuchen.

Der Geltungsbereich umfasst nur relativ gering bedeutsame Lebensräumen, sowie keine in der Bayrischen Biotopkartierung erfasste Biotope. Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Diese und andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von externen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden und Fläche“, sowie „Wasser“.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft, „Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume“ und „Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung“ sind unter Einbeziehen der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Das Schutzgut „Mensch“, das Schutzgut „Kultur- und sonstigen Sachgüter“ wird in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Von Bedeutung ist der Verlust von etwa 2 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen.

Trotz der Lage des Baugebietes an einem Talhang mit Sichtbeziehung nach Norden (Amberg) und Osten gibt es nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (und damit auf die Erholungseignung), weil die geplante Bebauung nur einen relativ kleinen Bereich am Rand von vorhandener Bebauung betrifft; die vorhandene Bebauung im engeren und weiteren Umfeld hat wesentlich bedeutendere Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem werden zur Eingrünung des Baugebiets Bäume gepflanzt, die die Einbindung in die Landschaft noch unterstützen.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume halten sich in Grenzen aufgrund der überwiegenden Beanspruchung strukturfreier, intensiv landwirtschaftlich genutzter landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden und Fläche“ erheblich („mittel“). Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ und Verkehrsflächen) ist eine zusätzliche Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 9.500 m² möglich. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen ist nicht kompensierbar, aber alternativlos, da die Gemeinde keine Ausweichstandorte in Gebieten ohne günstige Erzeugungsbedingungen hat.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich, wo das nicht möglich ist außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Tabelle 1 – Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffs-erheblichkeit
Boden und Fläche	mittel	gering	mittel	mittel
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering – mittel	gering – mittel
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.			
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	keine zusätzlichen Belastungen.			

4.10 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3 d BauGB.

- Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem - Bay. Landesamt für Umwelt - <https://www.abudis.bayern.de/> Sept. 2017
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Verbale Kurzbeschreibungen; Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU) Juli 2014
- Bayerischer DENKMAL-ATLAS - www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/ Sept. 2017
- Bayern-Atlas <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> Feb. 2017 und Sept. 2017
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck, aufgestellt 1984
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kümmersbruck - Änderung / Neuaufstellung - Entwurf Mai 2013, Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
- FIS-Natur Online - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) - <http://fisnat.bayern.de/finweb/> Sept. 2017 und Okt. 2017
- Geologische Karte von Bayern 1:500.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> Sept. 2017
- „Immissionsschutztechnisches Gutachten“ zur „Prognose und Beurteilung von Geruchs-immissionen“ KMB-3959-01 vom 24.02.2017 hooock farny ingenieure Landshut (veraltet)
- „Immissionsschutztechnisches Gutachten“ zur „Prognose und Beurteilung von Geruchs-immissionen“ KMB-3959-01_E02 vom 10.04.2018 hooock farny ingenieure Landshut (aktuell, im Anhang)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013 <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> Sept. 2017
- Luftbild <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> Sept. 2017
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) mit Text und Karten <http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm> Sept. 2017
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Kümmersbruck vom 30.04.1997
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> Sept. 2017
- Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) vom 7. August 2013 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15/2013 - 517)
- Stellungnahmen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (in der Gemeinderats-sitzung vom 10.04.2018 behandelt – in Abschrift im Anhang)
- Höhenangaben: Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> und eigene Vermessung des Büros RENNER+HARTMANN Consult GmbH im Jahr 2017

Aufgestellt, 05. Juni 2018

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg
 Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49
 Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel
info@renner-consult.de - www.renner-consult.de

(Datei: 03__BegründungUmweltbericht 05415 05-06-2018.docx)

Verfahren

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren beschlossen.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 12.09.2017 hat in der Zeit vom 13.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 12.09.2017 hat in der Zeit vom 13.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 10.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2018 bis 28.05.2018 beteiligt.
- 5. Der Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 10.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2018 bis 28.05.2018 öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05. Juni 2018 die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05. Juni 2018 festgestellt.

Kümmersbruck, den
(Gemeinde Kümmersbruck)
(Siegel)
.....
Erster Bürgermeister Roland Strehl

7. Das Landratsamt hat die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung im Parallelverfahren mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
(Siegel
Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt
Kümmersbruck, den
(Gemeinde Kümmersbruck)
(Siegel)
.....
Erster Bürgermeister Roland Strehl

9. Die Erteilung der Genehmigung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bauleitpläne mit Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung im Parallelverfahren ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

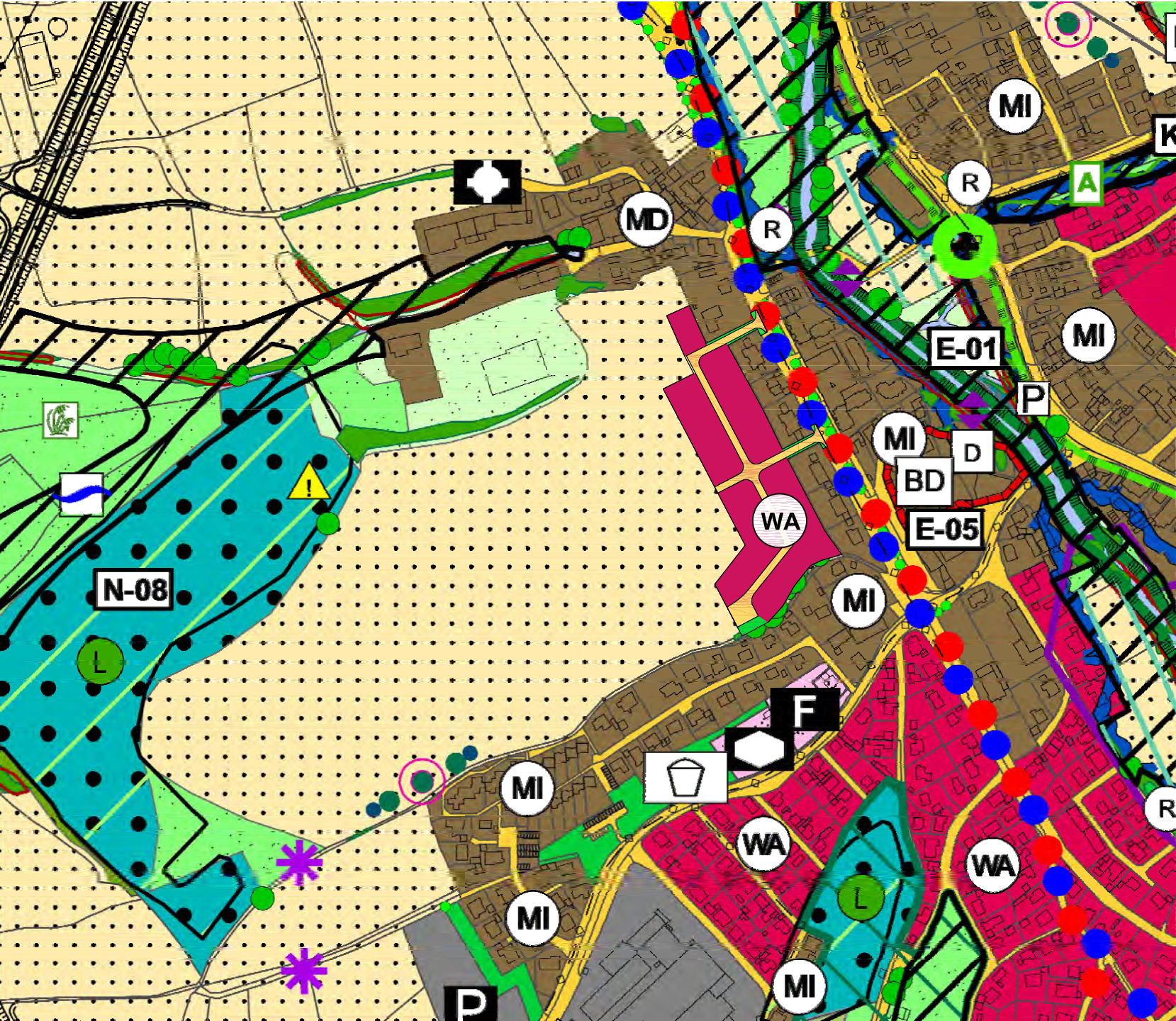
Kümmersbruck, den
(Gemeinde Kümmersbruck)
(Siegel)
.....
Erster Bürgermeister Roland Strehl

Hinweis: Die Verfahrensvermerke sind auf der Ausfertigung des Bauleitplans anzubringen. Die ortsübliche Bekanntmachung muss nach der Ausfertigung erfolgen.

Geltungsbereich des Bebauungsplans: ca. 2,1 ha
Noch nicht im FNP als Baugebiet dargestellt: ca. 2,0 ha

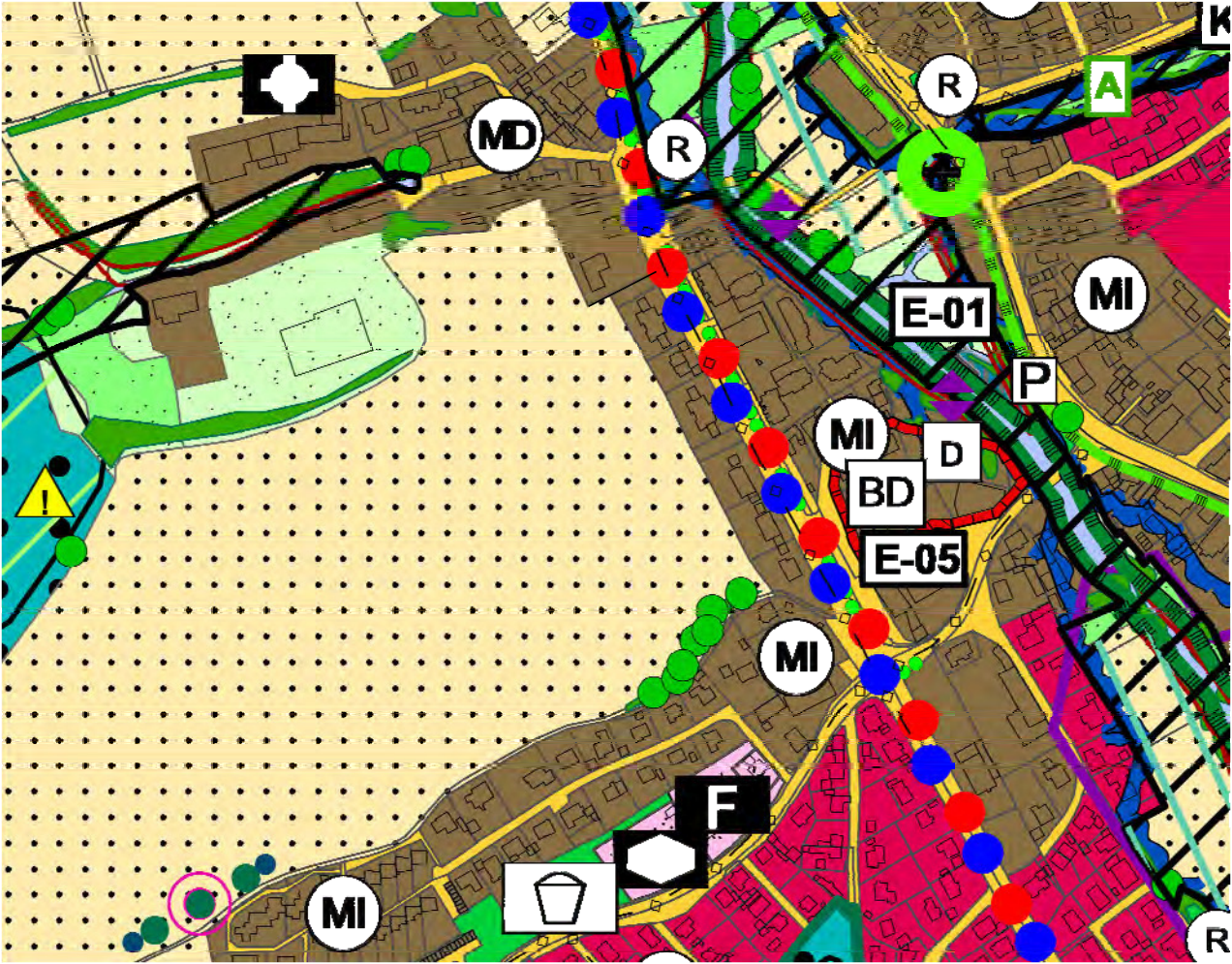
- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

Parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans für einen Teilbereich (Allgemeines Wohngebiet "Untere Leite I", vor der Änderung: "Flächen für die Landwirtschaft", bzw. MI):



* Anmerkung:
Der bis März 2018 wirksame FNP hing in der Gemeinde (Rathaus) aus und ist schlecht lesbar und nicht reproduzierbar. Deshalb wurde bis zum März 2018 als Grundlage der Entwurf für die Änderung des FNP vom 07.05.2003 verwendet - im Geltungsbereich und dessen Umfeld noch einmal mit dem Original abgeglichen. Ab dem 22.03.2018 ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der Fassung vom 07.03.2017 wirksam und liegt hier zu Grunde.

Wirksamer Flächennutzungsplan *
(Ausschnitt) - aktueller Stand vor der par. Änd. (Bestand):



Beide Pläne sind genordet. Die Legende des wirksamen FNP/LP bleibt unverändert gültig.

Gemeinde Kümmersbruck
Flächennutzungsplan mit
integriertem Landschaftsplan



Parallele Änderung zum Bebauungsplan
Allgemeines Wohngebiet
"Untere Leite I"

Endfassung vom 05.06.2018

M 1:5.000

RENNER + HARTMANN
CONSULT GmbH
92224 Amberg Marienstraße 6
Tel.: 09621 / 4860-0 Fax: 09621 / 4860-49
info@renner-consult.de

Proj.-Nr. 05415-53

Verfahren

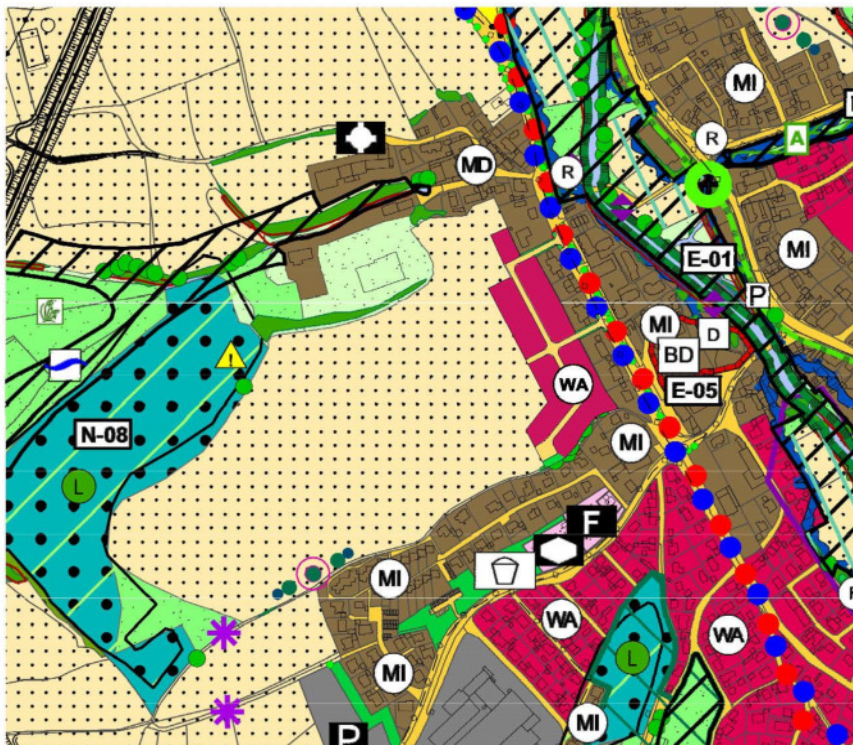
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren beschlossen.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 12.09.2017 hat in der Zeit vom 13.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 12.09.2017 hat in der Zeit vom 13.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 10.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2018 bis 28.05.2018 beteiligt.
 5. Der Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 10.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2018 bis 28.05.2018 öffentlich ausgelegt.
 6. Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05. Juni 2018 die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05. Juni 2018 festgestellt.
- Kümmersbruck, den
(Gemeinde Kümmersbruck)
(Siegel)
- Erster Bürgermeister Roland Strehl
7. Das Landratsamt hat die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung im Parallelverfahren mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- (Siegel)
Genehmigungsbehörde)
8. Ausgefertigt
- Kümmersbruck, den
(Gemeinde Kümmersbruck)
(Siegel)
- Erster Bürgermeister Roland Strehl
9. Die Erteilung der Genehmigung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bauleitpläne mit Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung im Parallelverfahren ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Kümmersbruck, den
(Gemeinde Kümmersbruck)
(Siegel)
- Erster Bürgermeister Roland Strehl

Hinweis: Die Verfahrensmerkmale sind auf der Ausfertigung des Bauleitplans anzubringen.
Die ortsübliche Bekanntmachung muss nach der Ausfertigung erfolgen.

Geltungsbereich des Bebauungsplans: ca. 2,1 ha
Noch nicht im FNP als Baugebiet dargestellt: ca. 2,0 ha

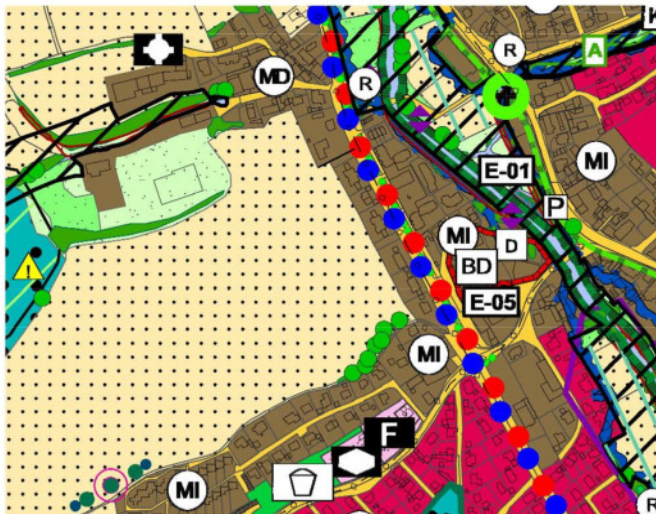
- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

Parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans
für einen Teilbereich (Allgemeines Wohngebiet "Untere Leite I", vor der
Änderung: "Flächen für die Landwirtschaft", bzw. MI):



* Anmerkung:
Der bis März 2018 wirksame FNP hing in der Gemeinde (Rathaus) aus und ist schlecht lesbar und nicht reproduzierbar. Deshalb wurde bis zum März 2018 als Grundlage der Entwurf für die Änderung des FNP vom 07.05.2003 verwendet - im Geltungsbereich und dessen Umfeld noch einmal mit dem Original abgeglichen. Ab dem 22.03.2018 ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der Fassung vom 07.03.2017 wirksam und liegt hier zu Grunde.

Wirksamer Flächennutzungsplan *
(Ausschnitt) - aktueller Stand vor der par. Änd. (Bestand):



Beide Pläne sind genordet. Die Legende des wirksamen FNP/LP bleibt unverändert gültig.

Gemeinde Kümmersbruck
Flächennutzungsplan mit
integriertem Landschaftsplan



Parallele Änderung zum Bebauungsplan
Allgemeines Wohngebiet
"Untere Leite I"

Endfassung vom 05.06.2018

M 1:5.000

Verfahren

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren beschlossen.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 12.09.2017 hat in der Zeit vom 13.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 12.09.2017 hat in der Zeit vom 13.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 10.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2018 bis 28.05.2018 beteiligt.
- 5. Der Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 10.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2018 bis 28.05.2018 öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05. Juni 2018 die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05. Juni 2018 festgestellt.

Kümmersbruck, den
(Gemeinde Kümmersbruck)
(Siegel)
.....
Erster Bürgermeister Roland Strehl

7. Das Landratsamt hat die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung im Parallelverfahren mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
(Siegel
Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt
Kümmersbruck, den
(Gemeinde Kümmersbruck)
(Siegel)
.....
Erster Bürgermeister Roland Strehl

9. Die Erteilung der Genehmigung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bauleitpläne mit Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung im Parallelverfahren ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

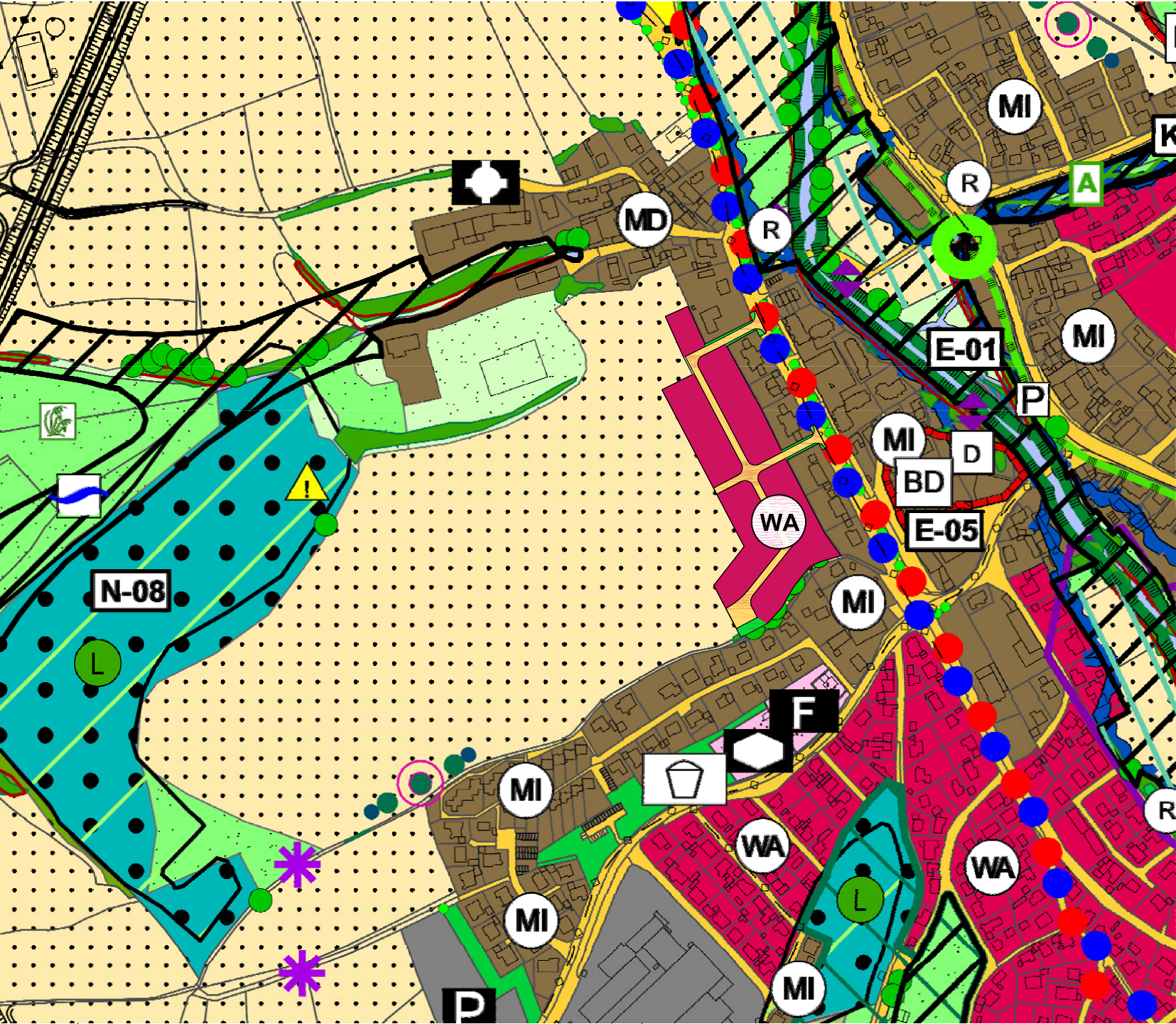
Kümmersbruck, den
(Gemeinde Kümmersbruck)
(Siegel)
.....
Erster Bürgermeister Roland Strehl

Hinweis: Die Verfahrensvermerke sind auf der Ausfertigung des Bauleitplans anzubringen. Die ortsübliche Bekanntmachung muss nach der Ausfertigung erfolgen.

Geltungsbereich des Bebauungsplans: ca. 2,1 ha
Noch nicht im FNP als Baugebiet dargestellt: ca. 2,0 ha

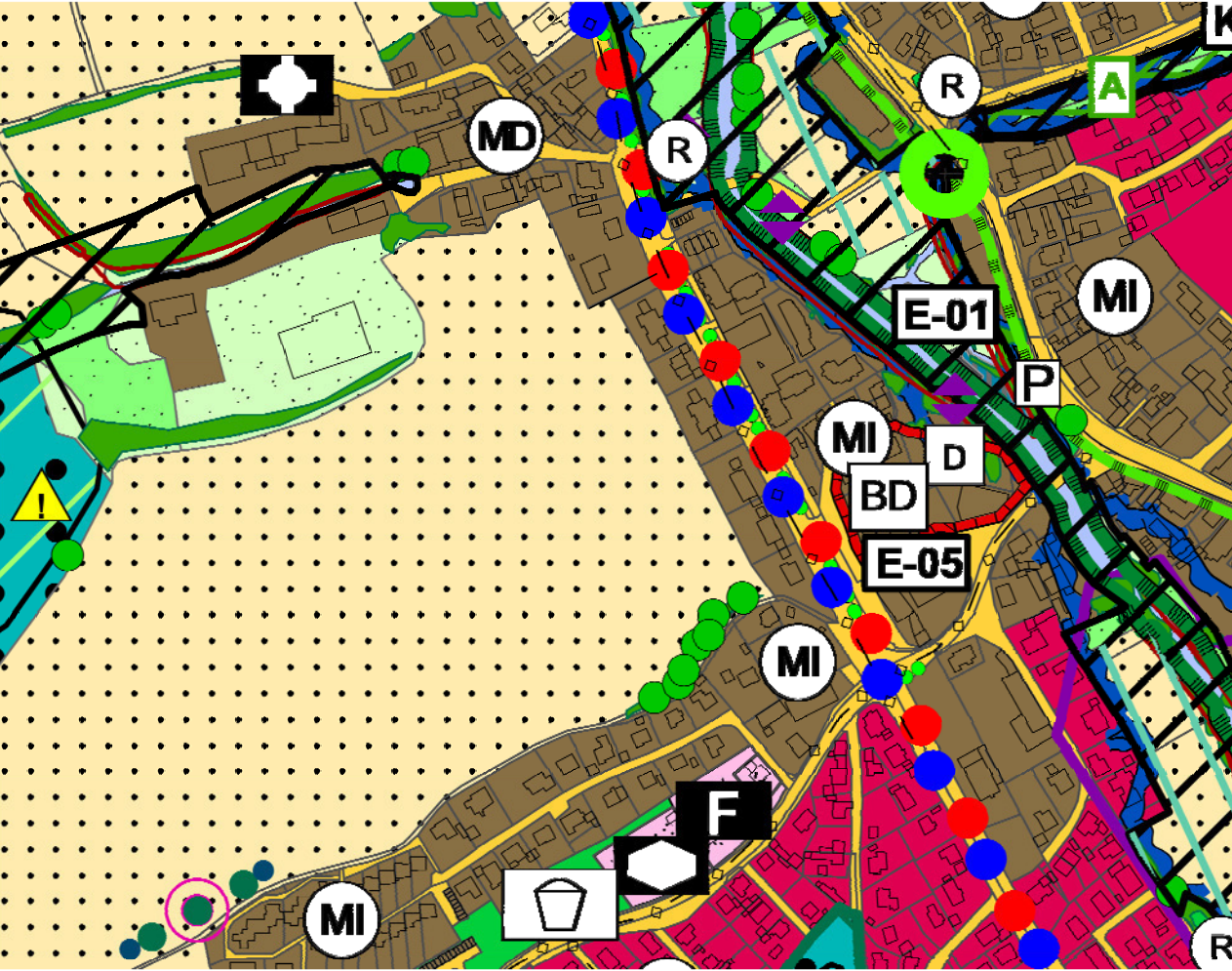
- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

Parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans für einen Teilbereich (Allgemeines Wohngebiet "Untere Leite I", vor der Änderung: "Flächen für die Landwirtschaft", bzw. MI):



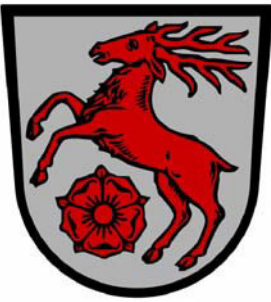
* Anmerkung:
Der bis März 2018 wirksame FNP hing in der Gemeinde (Rathaus) aus und ist schlecht lesbar und nicht reproduzierbar. Deshalb wurde bis zum März 2018 als Grundlage der Entwurf für die Änderung des FNP vom 07.05.2003 verwendet - im Geltungsbereich und dessen Umfeld noch einmal mit dem Original abgeglichen. Ab dem 22.03.2018 ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der Fassung vom 07.03.2017 wirksam und liegt hier zu Grunde.

Wirksamer Flächennutzungsplan *
(Ausschnitt) - aktueller Stand vor der par. Änd. (Bestand):



Beide Pläne sind genordet. Die Legende des wirksamen FNP/LP bleibt unverändert gültig.

Gemeinde Kümmersbruck
Flächennutzungsplan mit
integriertem Landschaftsplan



Parallele Änderung zum Bebauungsplan
Allgemeines Wohngebiet
"Untere Leite I"

Endfassung vom 05.06.2018

M 1:5.000

RENNER + HARTMANN
CONSULT GmbH
92224 Amberg Marienstraße 6
Tel.: 09621 / 4860-0 Fax: 09621 / 4860-49
info@renner-consult.de

Proj.-Nr. 05415-53

LEGENDE

Bestand

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Sondergebiete

Bauliche Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf

- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und Gebäude kirchlicher Zwecke
- Gebäude sozialer Zwecke
- Gebäude kultureller Zwecke
- Feuerwehr
- Gebäude sportlicher Zwecke
- Sportanlagen

Flächen für den Denkmalschutz

- Bodendenkmal
- Einzelantigen Denkmalschutz

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrswege

- Überörtliche Hauptverkehrsstraßen / Autobahnen
- ruhender Verkehr
- Öffentliche Parkflächen
- Bahnlinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radverkehr

Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen

- Elektrizität
- Wasser
- Abwasser
- überörtliche Leitungen (110 kV-Leitung mit beidseitigen Schutzstreifen von je 25 m 220 kV-Leitungen mit beidseitigen Schutzstreifen von je 40 m)
- unterirdische Leitungen

Grünflächen

- Parkanlage
- Dauerklingengärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof

Flächen für die Wasserwirtschaft

- Wasserflächen
- Rückhaltebecken
- Überschwehmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Vorranggebiet für Wasserversorgung lt. Regionalplan

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- Wald
- Laubwald
- Wald mit besonderer Bedeutung (lt. Entwurf- und Funktionsplan 01.12.2010) für:
 - Bodenschutz
 - Erholung Intensität I
 - Erholung Intensität II
 - Lebensraum
 - Schuttschutz
- (Dahergrundlage: © Bayerische Forstverwaltung)
- Acker
- Wiese
- Weide
- Streuobstwiese
- Sondernutzung Garten

ökologisch bedeutendes Grünland (zu erhalten)

- Wiese extensiv
- Magergras
- Magergras verbuschend
- Hochstaudeufur
- Röhricht
- Althaus Ruderal

Flächen für Aufschüttung, Abgrabung und Gewinnung von Bodenschätzen

- Abgrabung
- Vorbehaltsgebiet Kies-/Sandabbau lt. Regionalplan

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- FFH-Gebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturpark Hirschwald
- Antisch-kartierter Biotop
- Flächen-(Punktnachweis) Artenschutzkartierung Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfu)
- Kaltluft (Entstehungsgebiet mit Abflussrichtung)
- Gehölze (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG)
- Bäume
- bestehende Ausgleichsfläche

Erholung und Landschaftsbild

- überregional ausgewiesener Wanderweg
- ausgewiesener Radweg
- Feldkreuz
- Schöne Aussicht

Sonstiges

- Bauliche Anlagen, Feldscheunen
- Grenze Gemeinde Kümmersbruck
- Grenze Standortübungsplatz Freihörs

Planung

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrswege

- möglicher Trassenverlauf: Westumgehung und AS 27

Ökologische Maßnahmen

- geplante mögliche Kompensationsfläche
- bestehender Suchraum für Ausgleichsflächen (für Westumgehung)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Offenhalten und Pflege Magergras
- Erhalt und Optimierung Sandgebiete im Freihörs Forst
- ökologische Optimierung Nützlichke
- ökologische Optimierung Gräben
- Durchführung Artenschutzmaßnahmen für Tier- und Pflanzenarten
- Erhalt und Erweiterung extensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Beseitigung Gärtenutzung
- Bekämpfung Neophyten und standortfremder Arten (rot markiert: vordringlich zu entfernen)
- Optimierung Rekultivierungsplanung
- Erhalt und Optimierung der Vils inkl. Talraum
- Entwicklung Rumbach mit Einzugsgebiet inkl. Aus
- Erhalt, Optimierung und Entwicklung Talräume in ihrer Verbundfunktion
- Extensivierung Ackerflächen in Flus- und Bachläufen
- Erhalt und Optimierung von Gebieten mit erhöhter Gefährdichte
- Ausweisung als Flächenhafter Geschützter Landschaftsbestandteil als Futterfläche für das Flächenhafte Naturdenkmal "Költinger Heide" (vgl. Maßnahme N-02)

Erholung und Landschaftsbild

- Aufwertung ausgeräumte Feldflur
- Ortsrandbegrenzung
- Entfernung (illegale) Ablagerung
- Freistellen markanter Landschaftselemente
- Aufwertung Kulturdenkmäler

Maßnahmen

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhalt und Förderung der Kalkmagergras und Trockenwälder im Költinger Trockental/Mühlal
- Erhalt und Optimierung der verholzten Sand- und bodensauren Magergras der Költinger Heide
- Erhalt und Optimierung der verholzten Sand- und bodensauren Magergras der Gärnersdorfer Heide
- Erhalt und Optimierung ehem. Steinbruch Theuern im Sinne des Arten- und Biotopschutzes
- Optimierung Lebensraumfunktion Hirschwald
- Erhalt und Optimierung Quellbereich nördlich des Frotenberges
- Erhalt und Optimierung Waldbereich nördlich des Frotenberges
- Umbau Nadelforst und Optimierung Waldbereich bei Haselmühl
- Erhalt und Optimierung Heideweier
- Entwicklung Bruchwiesengraben inkl. Aus zu funktionstüchtigen Lebensraum und Verbundachse für Gewässer- und Feuchtbereichsorganismen
- Entwicklung Auenwald Heideweier inkl. Aus zu funktionstüchtigen Lebensraum und Verbundachse für Gewässer- und Feuchtbereichsorganismen
- Schaffung Wasserriechel in der Fläche
- Umbau Nadelforst und Optimierung Waldbereich bei Theuern
- Pflege Regenrückhaltebecken bei Költing
- Offenhalten und Pflege Altgrasflur auf ehem. Abbaufeld nördlich des Standortübungsplatzes Freihörs
- Entstellung Pflegekonzept für Standortübungsplatz Freihörs nach militärischer Nutzungsauffassung
- Lenkung Besucherströme zum Erhalt ungestörter Bereiche
- Herausstellen naturschutzfachlicher Sehenswürdigkeiten in der Gemeinde Kümmersbruck

Erholung und Landschaftsbild

- Verbesserung naturverträgliche Nutzbarkeit der Vils für den Kanutourismus
- Entwicklung Rundweg „Museumsweg Theuern“
- Möglichmachen Steinkirgen/Fossilensuche
- Ergänzung Spielplatz in Engelsdorf
- Herausstellen kultureller Sehenswürdigkeiten in der Gemeinde Kümmersbruck

VERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:
Gemeinde Kümmersbruck am 08.06.2010 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
- a. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB:
14.07.2010 bis 27.08.2010
- b. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TOB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB:
14.07.2010 bis 27.08.2010
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
07.05.2013
- öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
18.07.2013 bis 30.08.2013
- Beteiligung der TOB gem. § 4 Abs. 2 BauGB:
18.07.2013 bis 30.08.2013
- Feststellungsbeschluss:
07.05.2017
- Wirksamwerden gem. § 6 Abs. 5 BauGB:
Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wirksam.

Kümmersbruck, den _____

Erster Bürgermeister Roland Strehl
Gemeinde Kümmersbruck

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Kümmersbruck

Schulstraße 37
92245 Kümmersbruck

PROJEKT: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE KÜMMERSBRUCK

PLANNHALT:	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
PLAN-NR.:	008a / 014 - 07
MASSSTAB:	1 : 10.000
DATUM:	17.05.2018
GEANDERT:	Herausnahme Flächen in Haselmühl und Gärnersdorf
BEARBEITER:	Renner, Pinner Lösch, Hiller
UNTERSCHRIFT:	

LEGENDE

Bestand

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete
	Dorfgebiete
	Mischgebiete
	Gewerbegebiete
	Sondergebiete

Bauliche Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf

	öffentliche Verwaltungen
	Schule
	Kirchen und Gebäude kirchlicher Zwecke
	Gebäude sozialer Zwecke
	Gebäude kultureller Zwecke
	Feuerwehr
	Gebäude sportlicher Zwecke
	Sportanlagen

Flächen für den Denkmalschutz

	Bodendenkmal
	Einzelanlagen Denkmalschutz

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge

	überörtliche Hauptverkehrsstraßen / Autobahnen
	ruhender Verkehr
	öffentliche Parkflächen
	Bahnlinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radverkehr

Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen

	Elektrizität
	Wasser
	Abwasser
	oberirdische Leitungen (110 kV-Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 25 m 220 kV-Leitungen mit beidseitigem Schutzstreifen von je 40 m)
	unterirdische Leitungen

Grünflächen

	Parkanlage
	Dauerkleingärten
	Sportplatz
	Spielplatz
	Friedhof

Flächen für die Wasserwirtschaft

	Wasserflächen
	Rückhaltebecken
	Überschwemmungsgebiet
	Wasserschutzgebiet
	Vorranggebiet für Wasserversorgung lt. Regionalplan

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

	Wald
	Laubwald
	Wald mit besonderer Bedeutung (lt. Entwurf Waldfunktionsplan 01.12.2010) für:
	Bodenschutz
	Erholung Intensität I
	Erholung Intensität II
	Lebensraum
	Sichtschutz
(Datengrundlage: © Bayerische Forstverwaltung)	
	Acker
	Wiese
	Weide
	Streuobstwiese
	Sondernutzung Garten

ökologisch bedeutendes Grünland (zu erhalten)

	Wiese extensiv
	Magerrasen
	Magerrasen verbuschend
	Hochstaudenflur
	Röhricht
	Altgras Ruderal

Flächen für Aufschüttung, Abgrabung und Gewinnung von Bodenschätzen

	Abgrabung
	Vorbehaltsgebiet Kies-/Sandabbau lt. Regionalplan

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

	FFH-Gebiet
	Naturdenkmal
	Geschützter Landschaftsbestandteil
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturpark Hirschwald
	Amtl. kartierter Biotop
	Flächen-/Punktnachweis Artenschutzkartierung Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU)
	Kaltluft (Entstehungsgebiet mit Abflussrichtung)
	Gehölze (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG)
	Bäume
	bestehende Ausgleichsfläche

Erholung und Landschaftsbild

	überregional ausgewiesener Wanderweg
	ausgewiesener Radweg
	Feldkreuz
	Schöne Aussicht

Sonstiges

	Bauliche Anlagen, Feldscheunen
	Grenze Gemeinde Kümmersbruck
	Grenze Standortübungsplatz Freihöls

Planung

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge

	möglicher Trassenverlauf: Westumgehung und AS 27
--	--

Ökologische Maßnahmen

	geplante mögliche Kompensationsfläche
	bestehender Suchraum für Ausgleichsflächen (für Westumgehung)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

	Offenhalten und Pflege Magerrasen
	Erhalt und Optimierung Sandgebiete im Freihöls Forst
	ökologische Optimierung Nutzteiche
	ökologische Optimierung Gräben
	Durchführung Artenschutzmaßnahmen für Tier- und Pflanzenarten
	Erhalt und Erweiterung extensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen
	Beseitigung Gartenutzung
	Bekämpfung Neophyten und standortfremder Arten (rot markiert: vordringlich zu entfernen)
	Optimierung Rekultivierungsplanung
	Erhalt und Optimierung der Vils inkl. Talraum
	Entwicklung Krumbach mit Einzugsgebiet inkl. Aue
	Erhalt, Optimierung und Entwicklung Talräume in ihrer Verbundfunktion
	Extensivierung Ackerflächen in Fluss- und Bachtläern
	Erhalt und Optimierung von Gebieten mit erhöhter Gehölzdichte
	Ausweisung als Flächenhafter Geschützter Landschaftsbestandteil als Pufferfläche für das Flächenhafte Naturdenkmal "Köferinger Heide" (vgl. Maßnahme N-02)

Erholung und Landschaftsbild

	Aufwertung ausgeräumte Feldflur
	Ortsrandeingrünung
	Entfernung (illegale) Ablagerung
	Freistellen markanter Landschaftselemente
	Aufwertung Kulturdenkmäler

Maßnahmen

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

N-01	Erhalt und Förderung der Kalkmagerrasen und Trockenwälder im Köferinger Trockental/Mühlthal
N-02	Erhalt und Optimierung der wertvollen Sand- und bodensauren Magerrasen der Köferinger Heide
N-03	Erhalt und Optimierung der wertvollen Sand- und bodensauren Magerrasen der Gärnersdorfer Heide
N-04	Erhalt und Optimierung ehem. Steinbruch Theuern im Sinne des Arten- und Biotopschutzes
N-05	Optimierung Lebensraumfunktion Hirschwald
N-06	Erhalt und Optimierung Quellbereich nördlich des Frottenberges
N-07	Erhalt und Optimierung Weiherkette nördlich des Frottenberges
N-08	Umbau Nadelforst und Optimierung Waldbereich bei Haselmühl
N-09	Erhalt und Optimierung Haidweiher
N-10	Entwicklung Bruckwiesengraben inkl. Aue zu funktionsfähigem Lebensraum und Verbundachse für Gewässer- und Feuchtgebietsorganismen
N-11	Entwicklung Auslauf Haidweiher inkl. Aue zu funktionsfähigem Lebensraum und Verbundachse für Gewässer- und Feuchtgebietsorganismen
N-12	Schaffung Wasserrückhalt in der Fläche
N-13	Umbau Nadelforst und Optimierung Waldbereich bei Theuern
N-14	Pflege Regenrückhaltebecken bei Köfering
N-15	Offenhalten und Pflege Altgrasflur auf ehem. Abbaufäche nördlich des Standortübungsplatzes Freihöls
N-16	Erstellung Pflegekonzept für Standortübungsplatz Freihöls nach militärischer Nutzungsauffassung
N-17	Lenkung Besucherströme zum Erhalt ungestörter Bereiche
N-18	Herausstellen naturschutzfachlicher Sehenswürdigkeiten in der Gemeinde Kümmersbruck

Erholung und Landschaftsbild

E-01	Verbesserung naturverträgliche Nutzbarkeit der Vils für den Kanutourismus
E-02	Entwicklung Rundweg „Museumsweg Theuern“
E-03	Möglichmachen Steinklopfen/Fossiliensuche
E-04	Ergänzung Spielplatz in Engelsdorf
E-05	Herausstellen kultureller Sehenswürdigkeiten in der Gemeinde Kümmersbruck

VERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:
Gemeinde Kümmersbruck am 08.06.2010 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
 - a. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB:
14.07.2010 bis 27.08.2010
 - b. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB:
14.07.2010 bis 27.08.2010
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
07.05.2013
 - öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
18.07.2013 bis 30.08.2013
 - Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB:
18.07.2013 bis 30.08.2013
 - Feststellungsbeschluss:
07.03.2017
 - Wirksamwerden gem. § 6 Abs. 5 BauGB:
Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wirksam.

Kümmersbruck, den
Erster Bürgermeister Roland Strehl
Gemeinde Kümmersbruck

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Kümmersbruck

Schulstraße 37
92245 Kümmersbruck

PROJEKT: **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT LANDSCHAFTSPLAN
GEMEINDE KÜMMERSBRUCK**

PLANINHALT:	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan		
PLAN-NR.:	008a / 014 - 07		
MASSSTAB:	1 : 10.000		
DATUM:	17.05.2018		
GEÄNDERT:	Herausnahme Flächen in Haselmühl und Gärnersdorf		
BEARBEITER:	Renner, Pirner Lösch, Hiller	UNTERSCHRIFT:	

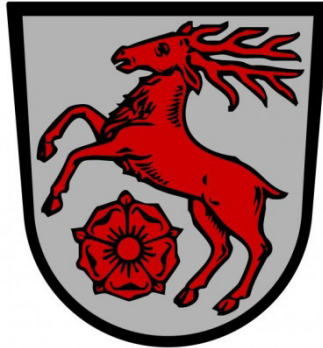
LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

FUGGERSTRASSE 9A, 92224 AMBERG
TEL: 09621/6000 57 FAX: 6000 58
MAIL: sl@loesch-landschaft.de



RENNER+HARTMANN CONSULT GmbH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik
MARIENSTRASSE 6, 92224 AMBERG

Gemeinde Kümmerbruck



Flächennutzungs- und
Landschaftsplan-Änderung
Allgemeines Wohngebiet
„Untere Leite I“

in Haselmühl

Begründung und Umweltbericht

Endfassung vom 05. Juni 2018

Der Planfertiger



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

www.renner-consult.de

Gliederung

1.	Begründung.....	3
1.1	Lage	3
1.2	Geltungsbereich und Nutzungen, Verfahren	4
1.3	Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen	5
1.3.1	Baulandbedarf, Bedarfsbegründung.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung	6
1.5	Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung	7
1.6	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
1.7	Landschaftsplanung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	7
1.8	Anhang	8
2.	Umweltbericht	9
2.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	9
2.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung	10
2.2.1	Schutzgebiete, Naturpark	13
2.3	Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen, Biotope	13
2.4	Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter	14
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
2.6	Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen.....	17
2.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	17
2.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	17
2.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	17
2.10	Referenzliste der Quellen	18

Abbildungsverzeichnis, Tabellen

Abbildung 1 – Lage	3
Abbildung 2 – Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Karte 3.....	11
Abbildung 3 – Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Karte 2.....	11
Tabelle 1 – Übersicht Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit	14
Tabelle 2 – Schutzgüter und Eingriffserheblichkeit.....	18

449C10FA.docx

1. Begründung

Parallele Änderung des geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP) der Gemeinde Kümmersbruck zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Allgemeines Wohngebiet "Untere Leite I" in Haselmühl. Der Gesamt-Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kümmersbruck wird zurzeit überarbeitet. Der Feststellungsbeschluss sollte ursprünglich im März 2018 im Gemeinderat gefasst werden. Bis der Gesamtplan jedoch geprüft und genehmigt ist wird noch eine gewisse Zeit vergehen. Deshalb wird der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren geändert.

Der bis März 2017 rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan¹ (FNP) hängt im Rathaus aus, ist schlecht lesbar und nicht lesbar reproduzierbar. Deshalb wurde hier im Verfahren als Grundlage für Darstellungen und die vorliegende Planung der Entwurf² für die Änderung / Neuaufstellung vom 07.05.2003 verwendet, dieser wurde im Geltungsbereich und dessen Umfeld mit dem Original abgeglichen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans³ wurde mit der Bekanntmachung vom 22.03.2018 wirksam.

1.1 Lage



Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> Feb. 2017

Abbildung 1 – Lage

¹ Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck, aufgestellt 1984

² Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kümmersbruck, Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH und LÖSCH Landschaftsarchitektur - Neuaufstellung / Änderung Entwurf Mai 2013

³ Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kümmersbruck - Neuaufstellung 07.03.2017 - RENNER+HARTMANN Consult GmbH und LÖSCH - wirksam mit Bekanntmachung vom 22.03.2018

Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Haselmühl der Gemeinde Kümmersbruck an einem ostexponierten Hang des Vilstals. Zur St 2165 sind es etwa 400 m, von dort zum Stadtzentrum von Amberg sind es etwas mehr als drei Kilometer, zur Autobahnauffahrt 66 der A 6 sind es weniger als 4 Kilometer.

1.2 Geltungsbereich und Nutzungen, Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck hat am 12.09.2017 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO „Untere Leite I“ in Haselmühl und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Verfahrensvermerk ist am Planblatt des Bebauungsplans und am Planblatt der Endfassung der FNP-Änderung zu finden (auf Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.** folgt eine Übersicht).

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes umfasst die Flurstücke der Gemarkung Köfering mit den Nummern:
Fl.-Nrn. 635/18, 635/28, sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 635 und 599 (Bayernwerkstraße).

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 21.019 m² (ca. 2,1 ha).

Der räumliche Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. deren Teilflächen umgrenzt (siehe Festsetzungen durch Planzeichen):

im Westen eine Teilfläche von Fl.-Nr. 635;

im Norden eine Teilfläche von Fl.-Nr. 635;

im Osten die Fl.-Nrn. 635/7, 635/29, 635/27, 635/26, 635/25, 635/17, 635/16, 635/1, 642/1 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 599 (Bayernwerkstraße);

im Süden Fl.-Nrn. 642 (diese Grenze ist nicht abgemarkt).

Der Geltungsbereich wird zurzeit im Wesentlichen als Acker genutzt und ist im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt (siehe unten).

Für die Fläche wird eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (mit Ausnahme der Zufahrten, die im FNP bereits als Mischgebiet dargestellt sind). Im geltenden FNP ist das Gebiet nicht als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dargestellt. Es wird überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 beziehungsweise § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) dargestellt, mit Ausnahme der Zufahrten (Fl.Nrn. 635/18 und 635/28), die als Teil eines Mischgebietes dargestellt sind. Die im Entwurf zum FNP / LP vom 7.5.2013 ebenfalls (am südlichen Rand der betroffenen Fläche) dargestellten Bäume (in der Legende unter der Überschrift „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“) waren bei der Kartierung zur Grünordnungsplanung und Umweltprüfung des vorliegenden Bauleitplans nicht mehr vorhanden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Deshalb wurde beschlossen den Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren zu ändern.

1.3 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen

Zielsetzung der Gemeinde ist es ihre Wohnfunktion weiter zu stärken. Ziel dieser Bauleitplanung ist es zentrumsnahe Bauplätze für ansiedlungswillige Familien zu schaffen, so dass dieser Personenkreis nicht abwandert.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die sehr hohe Nachfrage nach Bauflächen mit Einzelhausbebauung in der Gemeinde Kümmersbruck, sowie die Verfügbarkeit dieser relativ ortszenturnahen Fläche, im Anschluss an vorhandene Bebauung, mit guter Infrastruktur in der Gemeinde, mit Anbindung über die St 2165 zum Stadtzentrum von Amberg und zur A 6 Prag – Nürnberg (gute Erreichbarkeit von Arbeitsstätten).

Die noch nicht bebauten Grundstücke im gesamten Gemeindegebiet (in Bebauungsplan-gebieten und außerhalb dieser) sind im Privatbesitz und für die Gemeinde nicht verfügbar (siehe Bedarfsbegründung unten, sowie Aufstellung im Anhang zur Begründung). Für jede Parzelle im Baugebiet Siedlerstraße I der Gemeinde Kümmersbruck gibt es drei Bewerber, so dass dort ein Losverfahren notwendig wird. Diese hohe Nachfrage ist auch bei dem hier behandelten Baugebiet zu erwarten.

Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Grundsätzliche Überlegung seitens der Gemeinde, wo künftig andere, verdichtete Bauformen („Stadthäuser“) sinnvoll wären, können zum Beispiel im Rahmen der Flächen-nutzungsplan-Änderung / -Neuaufstellung für das Gesamtgebiet der Gemeinde erfolgen.

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet“ „Untere Leite I“ in Haselmühl in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand; dies führt zur Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen in größerer Entfernung zum Hauptort oder zu einem Mangel an Baugrundstücken in der Gemeinde.

Die Nichtausweisung des Baugebietes würde verhindern, dass die im Geltungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen teilweise versiegelt und ganz aus der Nutzung genommen werden; Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung sind bei einer Ausweisung erforderlich und werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Noch der Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt später geäußerte Erweiterungsabsichten von Landwirten nicht, so dass hier ein Konflikt bestand. Deshalb wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden verschoben. Siehe auch die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan.

1.3.1 Baulandbedarf, Bedarfsbegründung

Die Gemeinde Kümmersbruck hat einen Einwohnerstand von 9.814 Personen (Stand 30.06.2017, Angaben der Gemeindeverwaltung). Die Infrastruktur ist in einem sehr guten Zustand und für einen Einwohnerstand von mind. 10.000 Personen ausgelegt. Ein Ziel der Gemeinde ist - um die bestehende Infrastruktur zu erhalten - einen Rückgang zu verhindern und die Einwohnerzahl in Zukunft auf 10.000 Einwohner zu steigern. Dies bedeutet einen Zuwachs von ca. 200 Einwohnern. Bei einer Belegungsdichte von 3 Personen pro Grundstück würde dies einen Bedarf von ca. 67 Bauparzellen bedeuten. Da jedoch noch einige wenige Baulücken geschlossen, vorhandene Leerstände genutzt werden sollen und zudem höhere Belegungsdichten pro Parzelle möglich sind, sollten lediglich 2/3 der Parzellen angesetzt werden. Dies bedeutet einen Bedarf von ca. 45 Bauparzellen. Das hier ausgewiesene Gebiet sieht 20 Parzellen vor. ...“

Auch unter Berücksichtigung der Begründung zu 1.2.1 im LEP⁴ („Baulandausweisungen sind zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet ...“) gilt: Die Gemeinde Kümmersbruck verfügt derzeit über nur wenige Bauplätze. Die noch nicht bebauten Grundstücke im gesamten Gemeindegebiet (in Bebauungsplangebiet und außerhalb dieser) sind im Privatbesitz und für die Gemeinde **nicht verfügbar** (siehe Aufstellung im Anhang zur Begründung). Eine extrem hohe Nachfrage besteht hauptsächlich im Hauptort Kümmersbruck. Durch die Nähe zur Stadt Amberg, die gute Infrastruktur in der Gemeinde und die dadurch gute Lage zu Arbeitsplätzen sind Bauplätze für Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauungen sehr gefragt.

Der Bedarf kann zurzeit durch die Gemeinde Kümmersbruck nicht im Geringsten gedeckt werden. Durch die hohe Nachfrage sind die Parzellen der bereits ausgewiesenen bzw. schon gebauten oder in Bau befindlichen Erschließungsgebiete bereits verkauft, reserviert oder in Privatbesitz. Im vorausgegangenen Bauleitplanverfahren „Siedlerstraße I“ der Gemeinde Kümmersbruck gilt: Für jede Parzelle im Baugebiet gibt es drei Bewerber, so dass dort ein Losverfahren notwendig wird. Im zuvor erschlossenen Baugebiet „Am Bachweg“ sind die Parzellen bereits verkauft oder reserviert.

Bewertung: Da der Bedarf an Bauflächen im Gemeindegebiet Kümmersbruck zur Zeit nicht gedeckt werden kann, ist die Ausweisung weiterer Baugebiete zur Erfüllung des Wohnbedarfs der Bevölkerung zwingend erforderlich. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sind verfügbar. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Wohnbauflächen zu erreichen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes Allgemeine Wohngebiet „Untere Leite I“ in Haselmühl.

Im Interesse der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und um den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) nachzukommen, soll das Bauleitplanverfahren unter Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abgeschlossen werden.

1.4 Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern⁵ (LEP vom 1.9.2013) wie Erfordernis einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ werden wie im Umweltbericht beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 1.9.2013 - 1.1.1 - S. 8)

⁴ Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP S. 12): „Auch bei der Siedlungsentwicklung ist der demographische Wandel zu beachten. Baulandausweisungen sind zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet und können die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken. Zur Vermeidung eines mit Baulandausweisungen geführten kommunalen Wettbewerbs um Einwohner ist deshalb die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen.“

⁵ LEP <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/...> Sept. 2017

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3 S. 10).

Laut Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans⁶ liegt der Geltungsbereich in einem **Regionalen Grünzug**. Durch die Lage im Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete (auf drei Seiten der geplanten Bebauung) ist der Geltungsbereich nicht als freizuhaltender Teil einer Grünachse zu werten, hier sind eher die Aue der Vils und ihre Nebentäler von Bedeutung. Das Baugebiet engt vorhandene Freiflächen oder Grünstrukturen nicht ein. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sind im Vergleich zur vorhandenen ausgeräumten landwirtschaftlichen Flur eine Bereicherung der ökologischen Vielfalt.

Genauere Angaben unter anderem zur Umsetzung der Leitbilder und Ziele auch des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht zur parallelen Flächennutzungsplan-Änderung zu finden.

1.5 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung

Art und Maß der Nutzung werden ausführlich im Bebauungsplan behandelt, die Begründung für die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet findet sich wie der Anlass der Planaufstellung oben unter „Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen“ ab Seite 5.

Die Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung sind sichergestellt (siehe hierzu den Bebauungsplan im Parallelverfahren und den geltenden Flächennutzungsplan).

Das Baugebiet soll so schnell wie möglich verwirklicht werden; die Finanzierung der Erschließung ist gesichert.

1.6 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ behandelt.

1.7 Landschaftsplanung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Bebauungsplan werden externe Kompensationsflächen den durch die Realisierung der Wohngebietsausweisungen zu erwartenden Eingriffen verbindlich zugeordnet.

⁶ Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) mit Text und Karten
<http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm> Sept. 2017

1.8 Anhang

Teil der Begründung ist der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung im Anhang. Des Weiteren folgt eine Aufstellung der Reserveflächen der Gemeinde Kümmersbruck vom 05.12.2017.

Aufgestellt, 05. Juni 2018

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

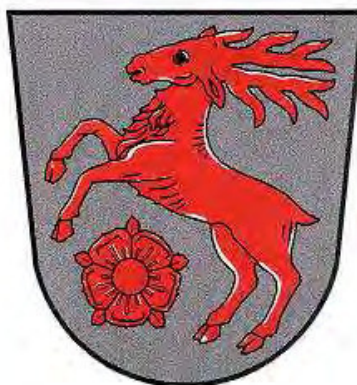
Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel

info@renner-consult.de

(Datei: 449C10FA.docx)

G E M E I N D E KÜMMERSBRUCK



Aufstellung Reserveflächen

**Endfassung
vom 05.12.2017**

**RENNER + HARTMANN
CONSULT GMBH**
Ingenieurbüro für Bau- und
Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

Kümmersbruck - Haselmühl



Gemeinde Kümmersbruck

Maßstab: 1:9.742

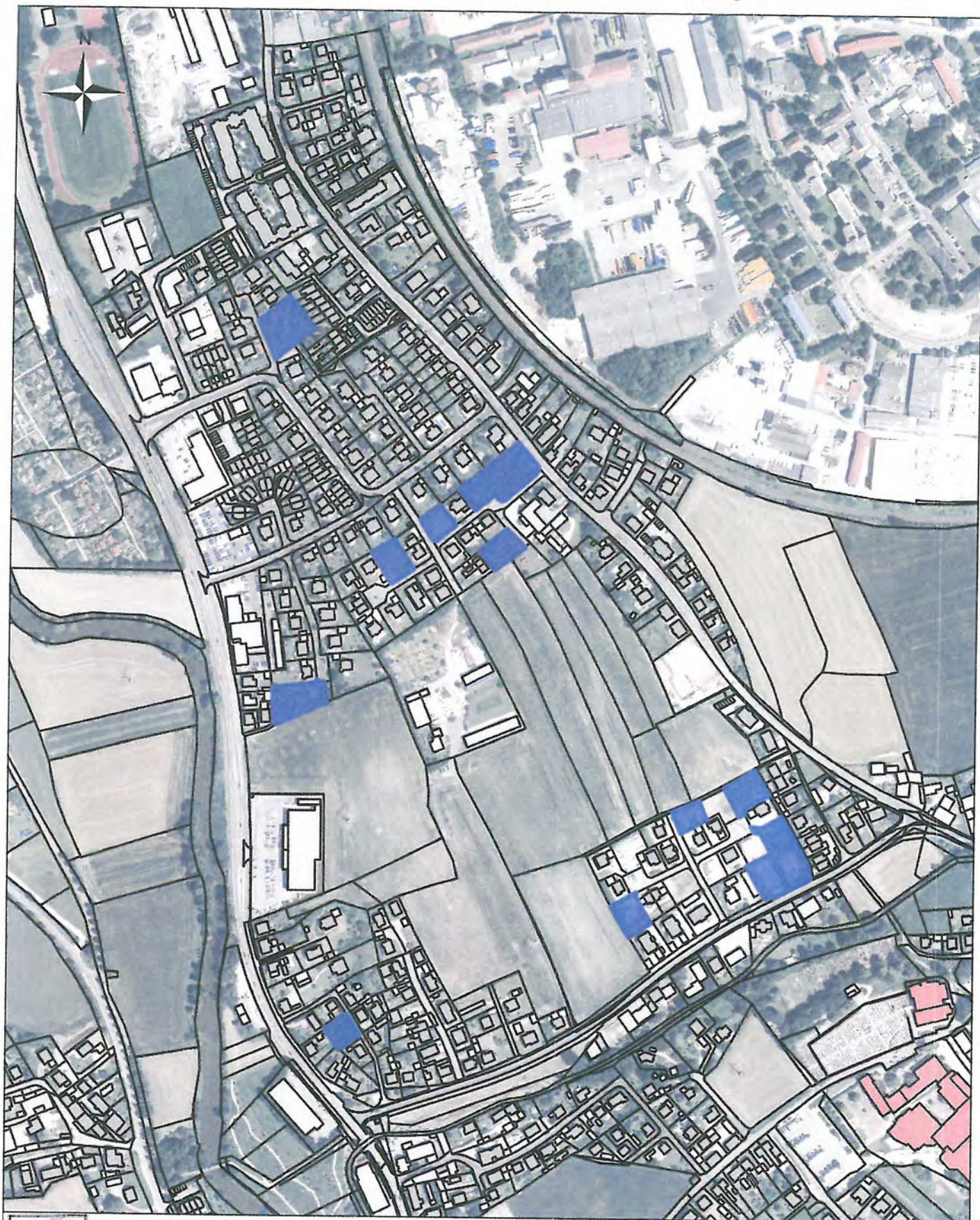
Bearbeiter: H2242496\webkbrucka

Datum: 17.11.2016

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

Kümmersbruck, Baugebiete "Am Stadtweg" und "Bachweg"



Gemeinde Kümmersbruck

Maßstab: 1:5.000

Bearbeiter: H2242496\webkbrucka

Datum: 17.11.2016

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch



Gemeinde Kümmersbruck

Maßstab: 1:10.000

Bearbeiter: H2242496\webkbrucka

Datum: 17.11.2016

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

Kümmersbruck Ost



Gemeinde Kümmersbruck

Maßstab: 1:5.000

Bearbeiter: H2242496\webkbrucka

Datum: 16.11.2016

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch



Gemeinde Kümmersbruck

Maßstab: 1:10.000

Bearbeiter: H2242496\webkbrucka

Datum: 15.11.2016

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

Penkhof



Gemeinde Kümmersbruck

Maßstab: 1:5.000

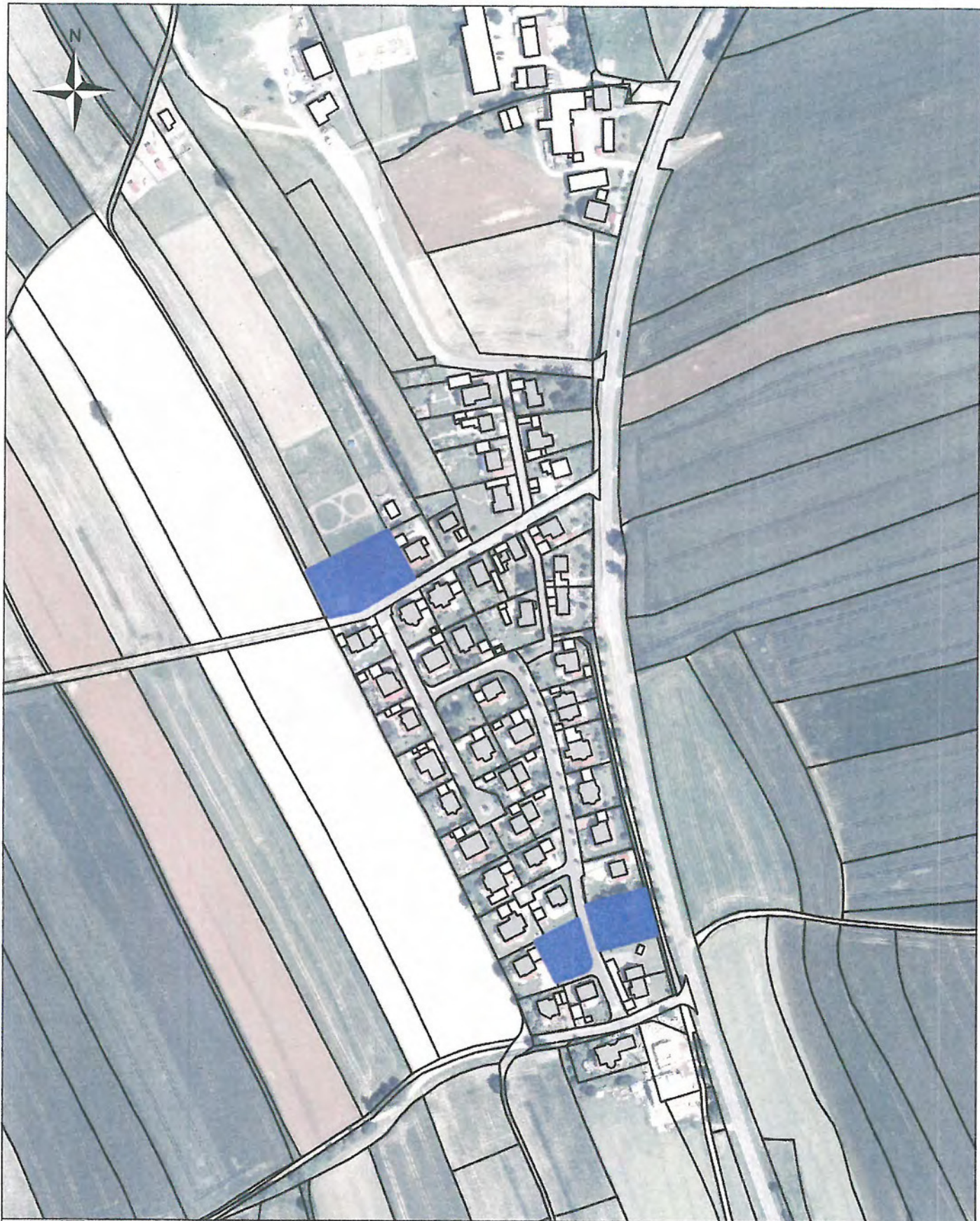
Bearbeiter: H2242496/webkbrucka

Datum: 10.11.2016

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch





Gemeinde Kümmersbruck

Maßstab: 1:3.000

Bearbeiter: H2242496\webkbrucka

Datum: 17.11.2016

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

Köfering Süd



Gemeinde Kümmersbruck

Maßstab: 1:5.000

Bearbeiter: H2242496\webkbrucka

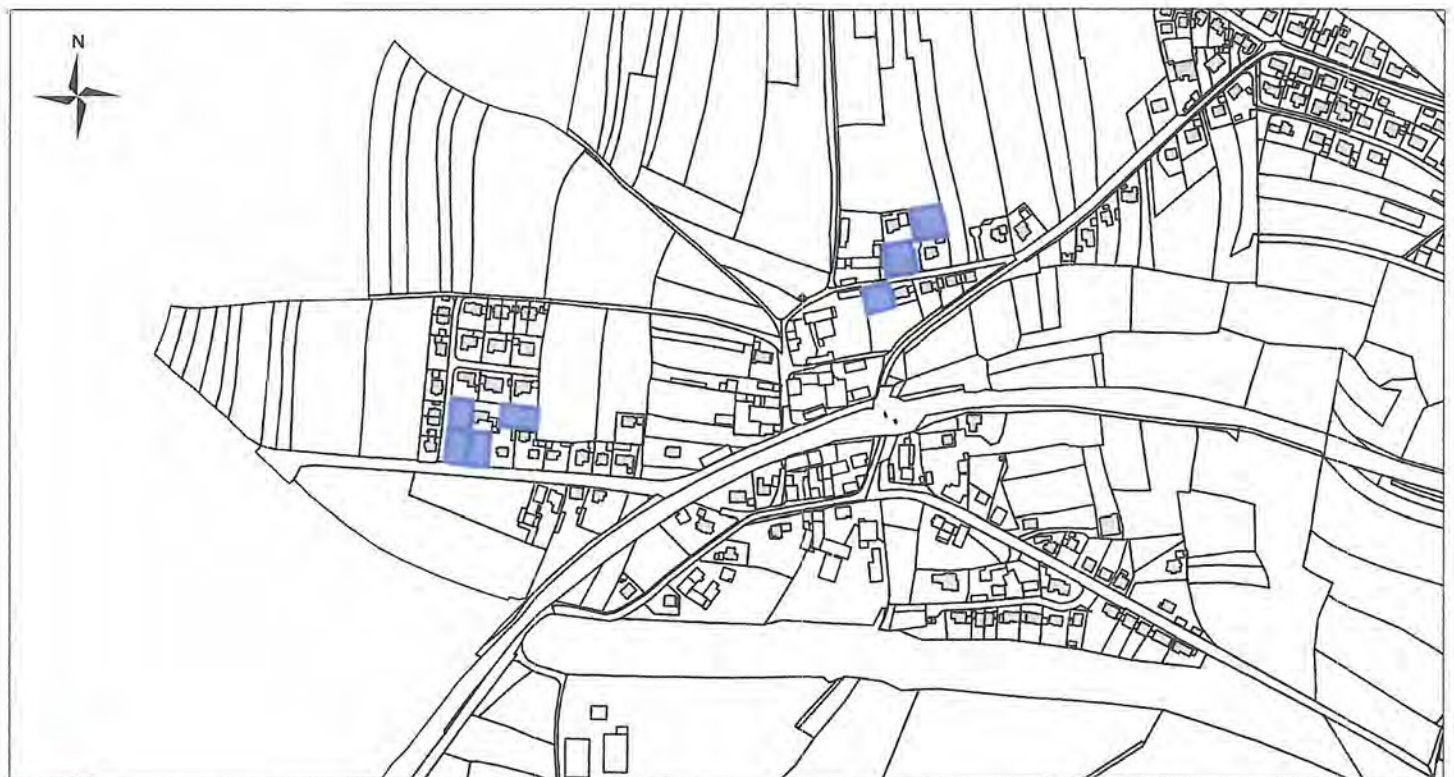
Datum: 09.11.2016

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch



Gärnersdorf



Gemeinde Kümmersbruck

Maßstab: 1:5.000

Bearbeiter: H2242496\webkbrucka

Datum: 08.11.2016

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

Moos



Gemeinde Kümmersbruck

Maßstab: 1:5.000

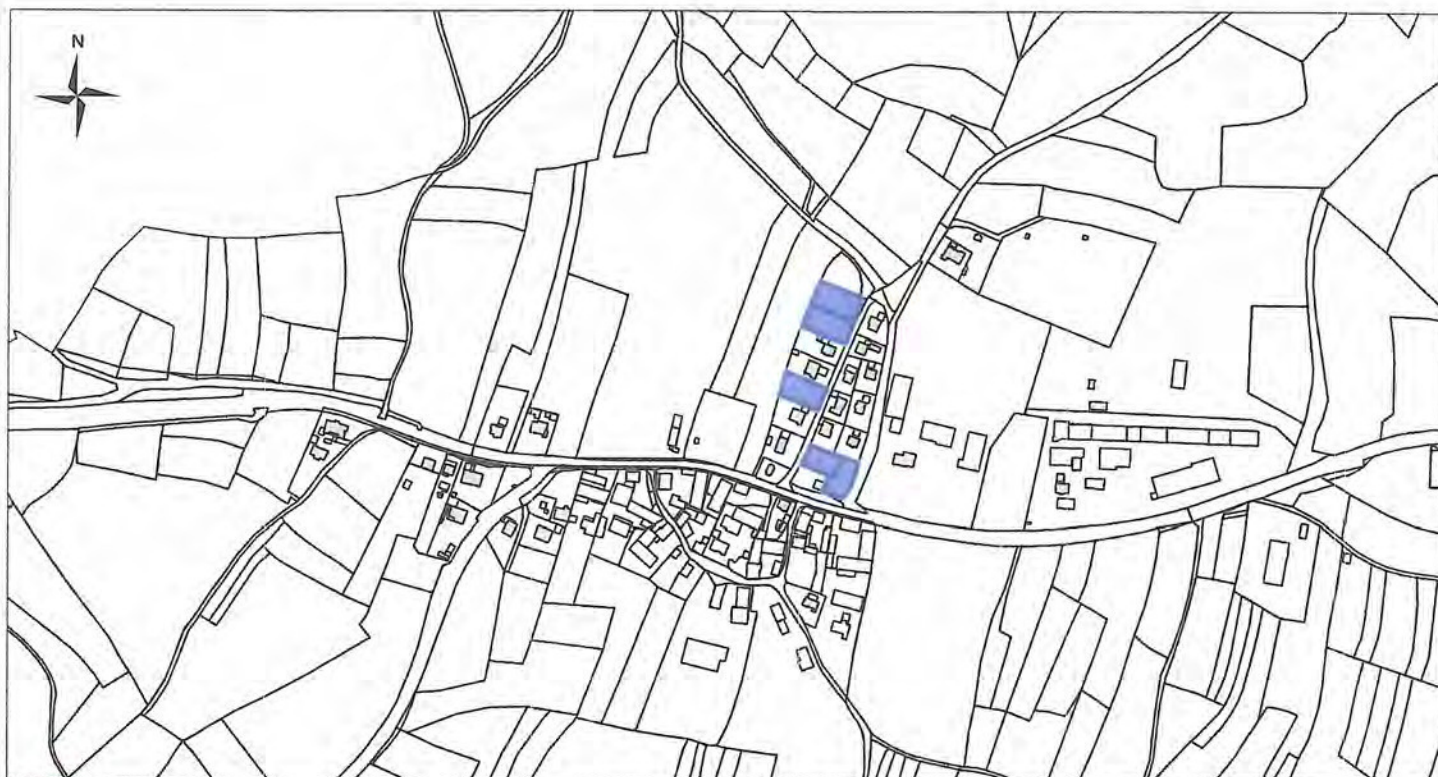
Bearbeiter: H2242496/webkbrucka

Datum: 08.11.2016

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

Engelsdorf



Gemeinde Kümmersbruck

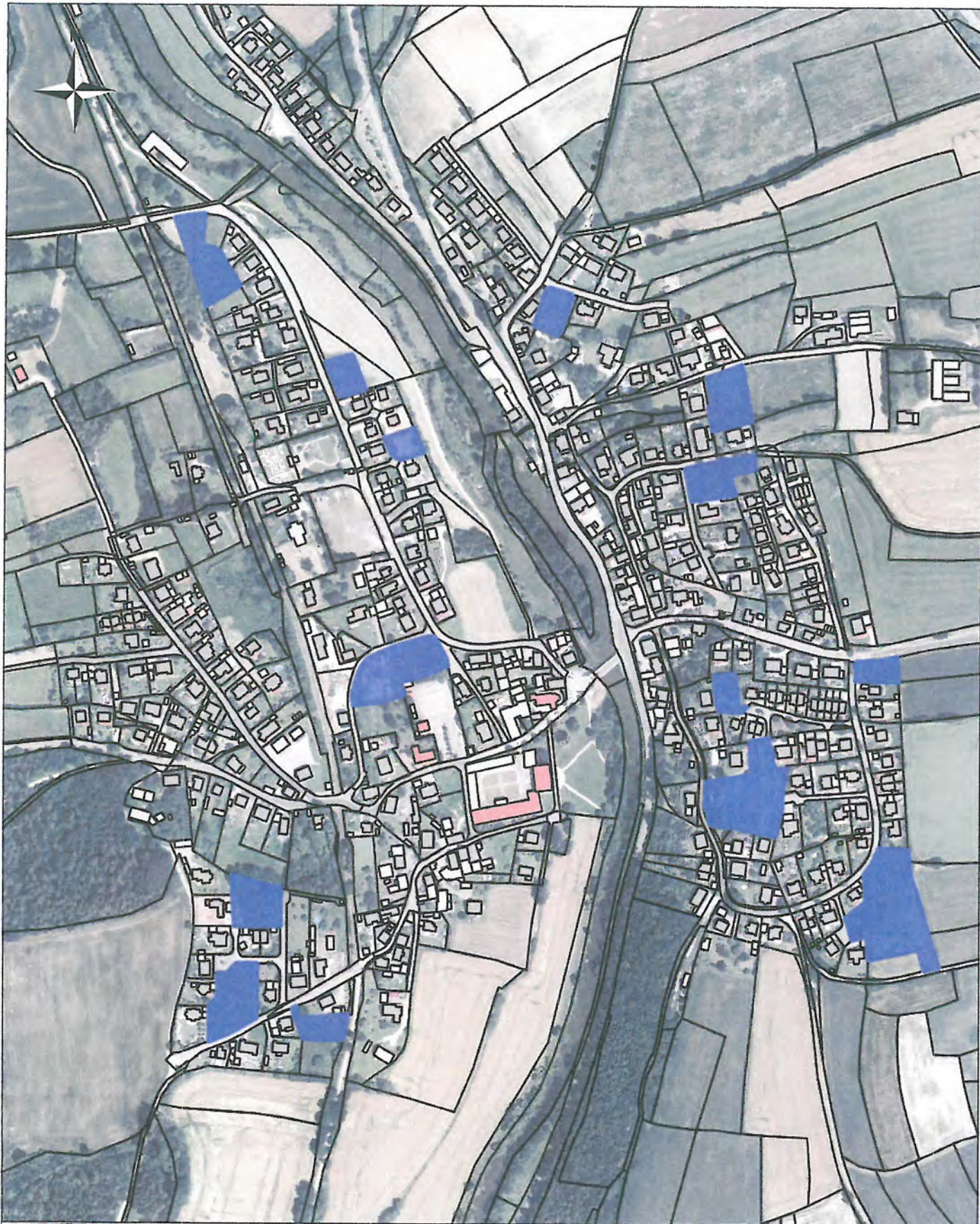
Maßstab: 1:5.000

Bearbeiter: H2242496/webkbrucka

Datum: 08.11.2016

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch



Gemeinde Kümmersbruck

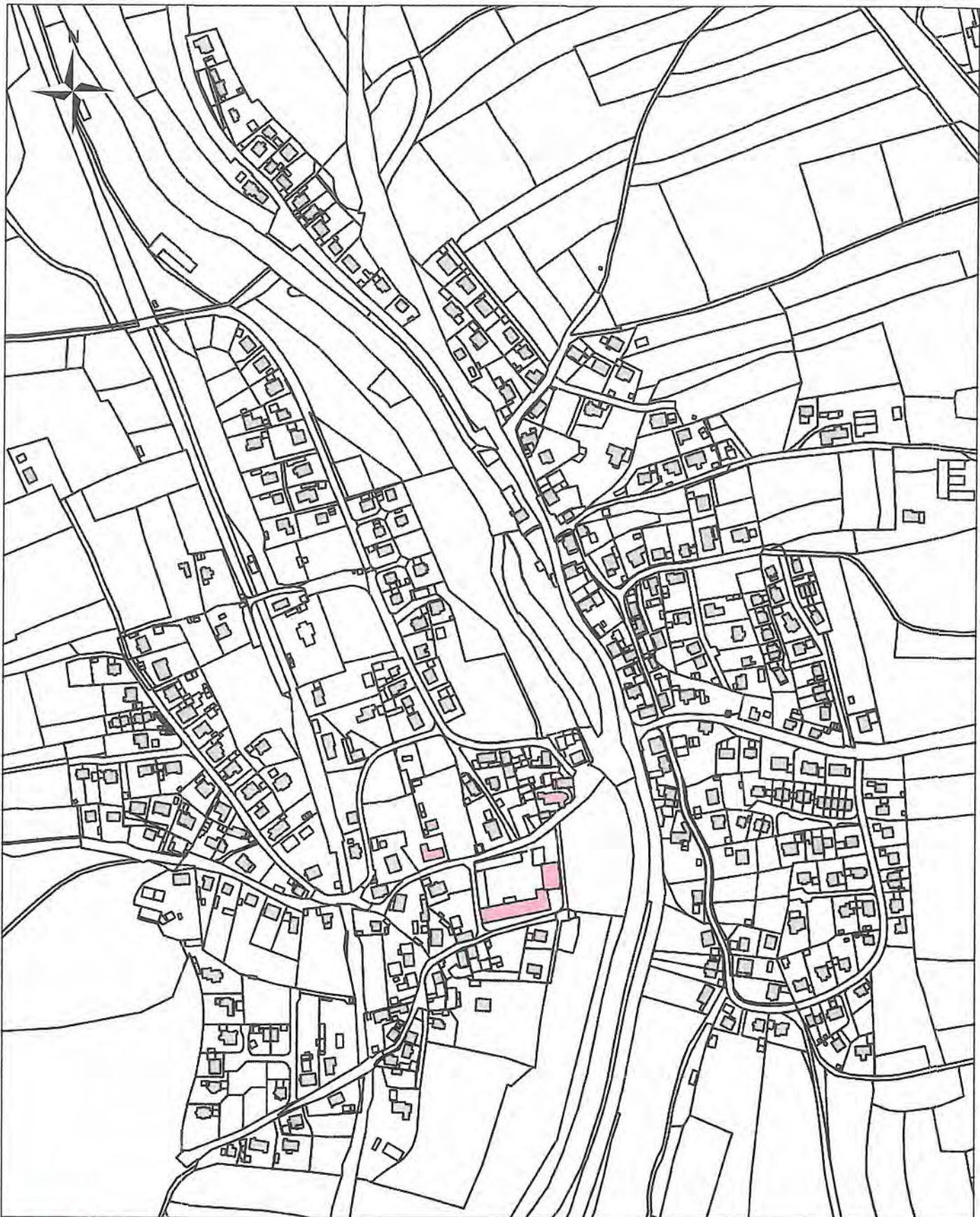
Maßstab: 1:5.000

Bearbeiter: H2242496\webkbrucka

Datum: 17.11.2016

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch



Gemeinde Kümmersbruck

Maßstab: 1:5.000

Bearbeiter: H2242496\webkbrucka

Datum: 08.11.2016

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

2. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil des Bauleitplans zu erstellen. „Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung“.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Gemeinde Kümmersbruck die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Bayernwerkstraße“ in Haselmühl im Anschluss an vorhandene Wohngebiete (siehe „Abbildung 1“ „Lage“ im Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Hierfür wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,1 ha.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) der Gemeinde Kümmersbruck⁷ ist der überwiegende Teil des Gebietes als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) dargestellt, kleine Teilflächen (die Zufahrten) sind bisher als Mischgebiet dargestellt (MI - § 6 BauNVO und § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit wesentlich von der Darstellung des FNP ab. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren erforderlich.

⁷ Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kümmersbruck - Neuaufstellung 07.03.2017 - RENNER+HARTMANN Consult GmbH und LÖSCH - wirksam mit Bekanntmachung vom 22.03.2018

2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung

Nach § 1 Abs. 4 und 7 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen und bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Grundsätze der Raumordnung als öffentlicher Belang in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013 gibt vor: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.1). „Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen“ (LEP S. 40 B).

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.3). Das geplante Wohngebiet ist eine relativ kleinflächige Erweiterung vorhandener gewachsener Nutzungen (vorhandene Mischgebiete) und widerspricht diesen Vorgaben nicht.

„Aus landesplanerischer Sicht sind durch die Planung insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans Oberpfalz-Nord betroffen“ (Regierung der Oberpfalz⁸):

- der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge u. Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z)
- die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G),
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G), - in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z)
- in den regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig (LEP 7.1.4 Z)
- als regionale Grünzüge sollen erhalten werden: [...] "Talraum südlich und nördlich von Amberg mit Verbindung nach Sulzbach-Rosenberg" [...] (Regionalplan Oberpfalz-Nord BI 4.1)

Gemäß des Vorrangs der Innenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Z) setzt die Ausweisung neuer Bauflächen eine entsprechende Bedarfsbegründung voraus. Im Zuge dessen sind vorhandene Potenzialflächen (z.B. Baulandreserven, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) im gesamten Gemeindegebiet zu ermitteln und der zu erwartenden Einwohnerentwicklung gegenüberzustellen“ (soweit die Stellungnahme). Diese Bedarfsbegründung wurde in den Planunterlagen ergänzt (Begründung Seite 5 mit Aufstellungen im Anhang).

⁸ Regierung der Oberpfalz SG24 – Landesplanerische Stellungnahme vom 10.01.2018 – (ROP-SG24-8314.11-90-7-5)

Im **Regionalplan** der Region Oberpfalz-Nord⁹, Begründungskarte 1 Raumstruktur ist der Bereich westlich von Haselmühl sowohl als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung gestärkt werden soll“ als auch als Stadt- und Umlandbereiche Amberg / Sulzbach ...“ dargestellt. „Der im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgelegte Stadt- und Umlandbereich Amberg / Sulzbach-Rosenberg umfasst das Oberzentrum Amberg, das Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg,

das Unterzentrum Kümmersbruck ...“ (Regionalplan Begründung zu 2.1.1). In Karte 3

„Landschaft und Erholung“ des Regionalplans liegt der Geltungsbereich randlich in einem Bereich, für den „Flurdurchgrünung“ als Ziel dargestellt ist.

In Bezug auf die „Ökologisch-funktionelle Raumgliederung“ ist der Bereich als „Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung“ gekennzeichnet. „Die Ausdehnung intensiver Landnutzungssysteme hat in den genannten Gebieten zu einer zunehmenden Verminderung naturnaher Landschaftselemente geführt: Durch Intensivierung der Forste, Melioration der Grünlandstandorte ... Ausräumung der Ackerfluren und Anreicherung mit Rückstandsprodukten der landwirtschaftlichen Produktion. Ein Mindestmaß an ökologischer Vielfalt ist jedoch auch in diesen Landschaften zu gewährleisten. ... Aus diesem Grund ist es wichtig, noch bestehende naturnahe Landschaftsteile zu erhalten und dort wo es möglich und nötig ist, biologisch und gleichzeitig optisch wirksame Landschaftselemente neu anzulegen. Solche Gliederungselemente können zum Beispiel sein: ... Quellaustritte, ... Gruben, Feldraine, Hecken, Gehölzgruppen, aufgelassene Erdaufschlüsse, Brachflächen, ...“ (Regionalplan¹⁰ Begründung zu 3.2.3).

Laut Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans liegt der Geltungsbereich in einem **Regionalen Grünzug** (vgl. B I 3 „Im Umland des Oberzentrums Amberg und des Mittelzentrums Sulzbach-Rosenberg, ... soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden“ und die Begründung dazu: „Der zum Teil beträchtliche Siedlungsdruck fördert eine ungeordnete Siedlungsentwicklung um die Kernstädte und birgt die Gefahr einer Zersiedlung des Stadtumlandes.



Abbildung 2 – Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Karte 3

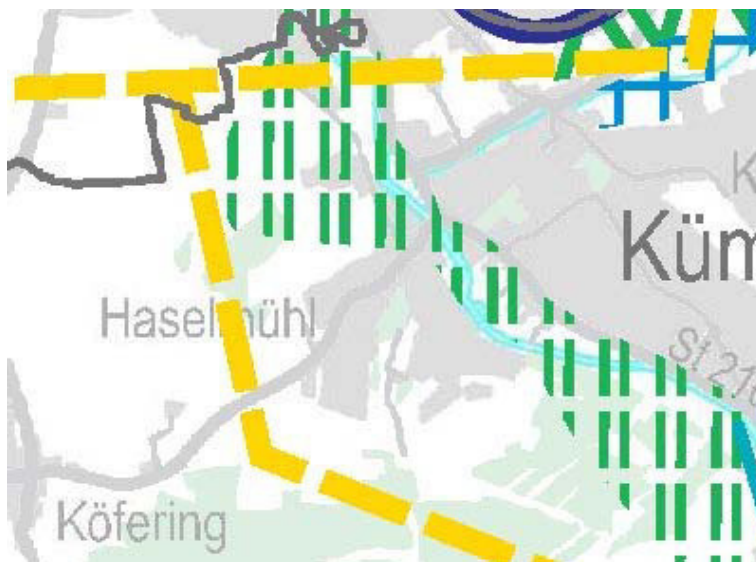


Abbildung 3 – Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Karte 2

⁹ Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) <http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

¹⁰ Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) <http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

Um einer solchen Entwicklung zu begegnen, ist eine geordnete Siedlungsentwicklung erforderlich. Die Bebauung sollte sich, ausgehend von den Kernstädten, vor allem an bereits bestehenden, entwicklungsfähigen Siedlungseinheiten orientieren, die entweder Teil eines zentralen Ortes sind, im Verlauf einer überregionalen Entwicklungsachse liegen oder an leistungsfähige Verkehrswege angebunden sind. Dort bestehen in der Regel günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Bereitstellung von Grundversorgungseinrichtungen und von Einrichtungen des öffentlichen Personenverkehrs. Diese Siedlungskonzeption begünstigt den Erhalt ausreichend großer Freiflächen, die wichtige Erholungs-, Schutz- und Ausgleichsfunktionen erfüllen. Aus diesem Grund sieht der Regionalplan insbesondere für Gebiete mit verstärkter Siedlungsentwicklung den Erhalt bedeutsamer Grünstrukturen (regionale Grünzüge, Trenngrün) vor (vgl. B I 4). Die Zunahme der bebauten Flächen ist in den genannten Gebieten besonders hoch. Durch einen sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen kann den zunehmend an Bedeutung gewinnenden Belangen des Bodenschutzes (Flächenversiegelung) Rechnung getragen werden.“).

Dazu die Regierung der Oberpfalz¹¹: „Das geplante Wohngebiet überschneidet sich mit dem regionalen Grünzug "Talraum südlich und nördlich von Amberg mit Verbindung nach Sulzbach-Rosenberg". Die regionalen Grünzüge nehmen wichtige Freiraumfunktionen, die dem ökologischen Ausgleich, der Land- und Forstwirtschaft, der Erholung und der luft-hygienischen Situation dienen, wahr und sollen daher gem. B I 4.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord erhalten werden. Gem. LEP-Ziel 7.1.4 sind dort Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

Der zur Bebauung vorgesehene Teilbereich des Grünzugs ist jedoch bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben, so dass damit - wie in den Umweltberichten der Bauleitpläne dargelegt - voraussichtlich nur geringfügige Funktionsverluste einhergehen. Durch die relativ flächensparende Planung und Erschließung sowie entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird zudem sichergestellt, dass diese Verluste möglichst gering ausfallen, so dass die vorgesehene Bebauung des Grünzugs noch hingenommen werden kann.“

„Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG“ (Stellungnahme¹² vom 10.01.2018): „Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. Gem. der Begründung zu B 111 2.1 des Regionalplans fällt hierunter u.a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen. Gem. der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) herrschen im Bereich des geplanten Wohngebietes günstige Erzeugungsbedingungen vor. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche, die nicht direkt kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen. ...“

Die Vorgaben werden berücksichtigt: Die im Bebauungsplan vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sind im Vergleich zur vorhandenen ausgeräumten landwirtschaftlichen Flur eine Bereicherung der ökologischen Vielfalt. Das Baugebiet engt vorhandene Freiflächen oder Grünstrukturen nicht ein: Durch den Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete (auf drei Seiten der geplanten Bebauung) und durch Festsetzungen (zur Versiegelung usw.) setzt der Bebauungsplan diese Ziele um. Der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen ist hier alternativlos.

¹¹ Regierung der Oberpfalz SG24 – Landesplanerische Stellungnahme vom 10.01.2018 – (ROP-SG24-8314.11-90-7-5)

¹² Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord: Schreiben vom 11.01.2018 Zeichen 22-6160 mit der Stellungnahme des Regionsbeauftragten vom 10.01.2018

2.2.1 Schutzgebiete, Naturpark

Schutzgebiete sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Wohngebiets nicht ausgewiesen.

Entlang der Vils – durch einen bebauten Streifen von mehr als 90 Meter getrennt – befindet sich das **Fauna-Flora-Habitat-Gebiet** „6537-371 “ „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“. Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten.

Ebenfalls östlich der Bayernwerkstraße – durch Bebauung getrennt - ist das festgesetzte **Überschwemmungsgebiet** (HQ 100) entlang der Vils.

Der Geltungsbereich liegt im **Naturpark** „NP-00017 “ „**Hirschwald**“

2.3 Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen, Biotope

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ werden im Umweltbericht wie die Biotope der bayerischen Biotopkartierung als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation bei den Schutzgütern im Kapitel 4.2 behandelt.

2.4 Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung erfolgt ausführlich im Umweltbericht des Bebauungsplans.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und Wasser, sowie „Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume“ und „Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung“.

Die nachstehende Tabelle bringt die Ergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan im Überblick:

Tabelle 1 – Übersicht Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Bestand, Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Boden und Fläche	Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Es sind keine besonders leistungsfähig oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen ist nicht kompensierbar. Die Versiegelung und die Umgestaltung der Flächen führen zu nicht im Geltungsbereich kompensierbaren Auswirkungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen ist nicht kompensierbar.	mittel
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	Trotz der Lage des Baugebietes an einem Hang des Vilstals mit Sichtbeziehung bis hin zum Mariahilfberg gibt es nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (und damit auf die Erholungseignung), weil die geplante Bebauung nur einen relativ schmalen Bereich am Rand von vorhandener Bebauung betrifft; die vorhandene Bebauung im engeren und weiteren Umfeld hat wesentlich bedeutendere Auswirkungen auf das Landschaftsbild solange die Festsetzungen zur Höhenentwicklung restriktiv bleiben. Zudem werden zur Eingrünung des Baugebiets Bäume gepflanzt, welche die Einbindung in die Landschaft noch unterstützen. Festsetzungen, wie die Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen helfen den Eingriff zu minimieren.	gering
Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Bau- und Bodendenkmäler sind nicht betroffen. Von wesentlicher Bedeutung ist der Verlust von etwa 2 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Trotz einer geringen Zunahme des Verkehrs sind keine erheblichen Belastungen durch Lärm oder Abgase zu erwarten. Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche (Tierhaltung) sind nicht zu erwarten.	gering
Klima / Luft	Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind von geringer Erheblichkeit.	gering

Wasser	<p>Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen usw.) können die Auswirkungen reduzieren. Auf den privaten Bauparzellen ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird. Dort wo das Baugebiet an die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen angrenzt, kann durch Geländegestaltung eine Mulde ausgebildet werden (mit Anschluss an den Regenwasserkanal), welche die Bauparzellen zusätzlich gegen Hangwasser schützt.</p> <p>Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p>	gering – mittel
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	<p>Es werden vor Allem strukturfreie, intensiv landwirtschaftlich genutzte landwirtschaftliche Flächen überplant. Deshalb halten sich die Auswirkungen für dieses Schutzgut in Grenzen. Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich, wo das nicht möglich ist außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt.</p> <p>Bei allen Eingriffsvorhaben ist zu prüfen, in wie weit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie, europäische Vogelarten) sowie den nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Warum solche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden, wird ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan begründet.</p>	gering
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wirkt sich zum Beispiel auch nachteilig auf die Schutzgüter Wasser aus, aber es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	keine zusätzlichen Belastungen
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Um Auswirkungen aus dem Baugebiet heraus auf die Umwelt und aus den angrenzenden Flächen auf das Baugebiet zu vermeiden, wurden Maßnahmen und Festsetzungen zum Oberflächenwasser (auch zum Schutz vor wild abfließendem Wasser) getroffen.	keine zusätzlichen Belastungen

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild ist über den Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt mit gedeckt, die Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung durch Baumpflanzungen) ist hierfür Voraussetzung.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet“ „Untere Leite I“ in Haselmühl in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand; dies führt zur Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen in größerer Entfernung zum Hauptort oder zu einem Mangel an Baugrundstücken in der Gemeinde, so dass die Gemeinde die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ und „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Nichtausweisung des Baugebietes würde verhindern, dass die im Geltungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen aus der Nutzung genommen und teilweise versiegelt werden; Kompensationsmaßnahmen sind bei einer Ausweisung erforderlich und werden soweit möglich im Bebauungsplan festgesetzt.

Noch der Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt später geäußerte Erweiterungsabsichten von Landwirten nicht, so dass hier ein Konflikt bestand. Deshalb wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden verschoben. Siehe auch die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan.

Grundsätzliche Überlegungen seitens der Gemeinde, ob hier verdichtetes Bauen sinnvoll wäre, wurden auf Grund der starken Nachfrage nach Einzelhausbebauung nicht weiter verfolgt. Wo künftig andere, verdichtete Bauformen („Stadthäuser“) sinnvoll wären, kann zum Beispiel im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung / -Neuaufstellung für das Gesamtgebiet der Gemeinde festgelegt werden.

2.6 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan und dem dazugehörigen Umweltbericht behandelt.

2.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ (ausführlich mit Hinweisen zu Schwierigkeiten und Kenntnislücken im Umweltbericht zum Bebauungsplan). Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplans.

2.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umwelt-Auswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Aussagen zum Monitoring in der Begründung und im Umweltbericht zu finden.

2.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Kümmersbruck plant die Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Untere Leite I“. Durch die Nähe zur Stadt Amberg, die gute Infrastruktur in der Gemeinde und die dadurch gute Erreichbarkeit von Arbeitsstätten sind Bauplätze unter anderem für Einfamilienhausbebauung sehr gefragt. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 2,1 ha. Der Geltungsbereich wird zurzeit im Wesentlichen als Acker genutzt und ist im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans weichen somit wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist der vorliegende Umweltbericht als Teil der Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und ein weiterer Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans zu erstellen, die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht werden die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplans und andere in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange behandelt; es wird aufgezeigt, dass diese dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Es werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung erfolgt ausführlich im Umweltbericht des Bebauungsplans.

Die nachstehende Tabelle fasst diese Ergebnisse noch einmal zusammen:

Tabelle 2 – Schutzgüter und Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Boden	mittel
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	gering
Klima / Luft	gering
Wasser	gering – mittel
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	gering
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	keine zusätzlichen Belastungen
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	keine zusätzlichen Belastungen

2.10 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3 d BauGB.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck, aufgestellt 1984

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kümmersbruck Neuaufstellung / Änderung - Entwurf Mai 2013 - RENNER+HARTMANN Consult GmbH und LÖSCH Landschaftsarchitektur

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kümmersbruck - Neuaufstellung 07.03.2017 - RENNER+HARTMANN Consult GmbH und LÖSCH - wirksam mit Bekanntmachung vom 22.03.2018

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013 <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> Sept. 2017

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) mit Text und Karten <http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm> Sept. 2017

Aufgestellt 05. Juni 2018,

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel

info@renner-consult.de

Tagesordnungspunkt

3 Bauleitplanung

a) Baugebiet Untere Leite I, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck hat am 12.09.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Untere Leite I“ mit integrierter Grünordnung aufzustellen und den Flächennutzungs- und Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend zu ändern. Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.11.2017 bis 15.01.2018 statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen 3 Stellungnahmen ein. Von Seiten der Behörden von 32 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange 24 Stellungnahmen ein.

Auf die Anlage zu dieser Niederschrift wird verwiesen.

Abstimmungen zu den Abwägungen:

- jeweils zu lfd. Nrn. 1-3 Öffentlichkeit (22:0 St.)
- jeweils zu lfd. Nrn. 1-10, 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24 Behörden, TÖB (22:0 St.)

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat billigt, unter Einbeziehung der vorher getätigten Beschlüsse, den Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Untere Leite I“ in der Fassung vom 10.04.2018. Ebenso die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte gemäß BauGB durchzuführen. (22:0 St.)

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt

Kümmersbruck, 11.04.2018
Gemeinde Kümmersbruck

Roggenhofer,
Verw.-Betriebswirt







**Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
Allgemeines Wohngebiet "Untere Leite I" in Haselmühl,
mit Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind drei Stellungnahmen eingegangen.

Nr.		Schreiben vom ...	Stellungnahmen mit Einwänden oder Hinweisen	Abwägung / Beschluss
1		03.01.2018	<p>„...hiermit lege ich gegen den Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet Untere Leite I" in Haselmühl Widerspruch ein.</p> <p></p> <p>Gleichzeitig ...</p> <p>Folgende Einwände führe ich zur Begründung an: Das vorgesehene Baugebiet im direkten Anschluss an mein Grundstück weist eine sehr starke Hangneigung aus. Durch die im Bebauungsplan festgelegte Bebauung wird mein Wohnhaus erheblich durch die Sonneneinstrahlung und den Lichteinfall beeinträchtigt. Vor allem die Sonne am Nachmittag und Abend wird dann durch die Neubauten komplett verdeckt. Außerdem ist die Lage für das geplante Wohngebiet geradezu nicht ideal, da eine Rinderstallung im westlichen Bereich für erhebliche Geruchsbelästigung</p>	<p>Ein Rechtsanspruch auf Erhalt der Ortsrandlage besteht nicht und lässt sich auch nicht aus den rechtskräftigen Bauleitplänen ableiten. Zum Schutz der Anwohner vor unzulässigen Beeinträchtigungen dienen, neben den Abstandsregeln der BayBO, die festgesetzten Baugrenzen (hier: Mindestabstand 5 m zur Grundstücksgrenze) und Höhenbeschränkungen für Gebäude durch Festsetzungen. Laut immissionschutztechnischem Gutachten sind beim vorliegenden Entwurf keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu erwarten. Die geltend gemachten Belange sind nicht betroffen.</p>

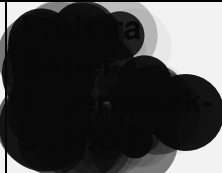



		sorgt. Besonders im Sommer, wenn die Mieter auf dem Balkon sitzen, ist diese Beeinträchtigung spürbar.“	
--	--	---	--

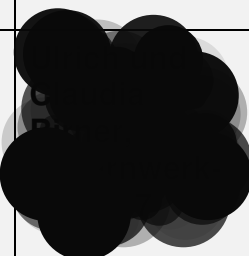

Zur Rechtslage: (BVERWG – Beschluss, BVerwG 4 BN 38.00 vom 22.08.2000) „Der Umstand allein, dass ein bisher unbebautes Grundstück künftig bebaut werden darf, macht das Interesse des Nachbarn an der Erhaltung dieses Zustandes, z.B. wegen der Ortsrand- und Aussichtsfrage, noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang mit der Folge, dass damit die Verletzung des Rechts auf gerechte Abwägung im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO geltend gemacht werden könnte (im Anschluss an Urteil vom 24. September 1998 - BVerwG 4 CN 2.98 - BVerwGE 107, 215). Beschluss des 4. Senats vom 22. August 2000 - BVerwG 4 BN 38.00 - I. VGH Mannheim vom 11.05.2000 - Az.: VGH 3 S 690/99 –, (Quelle: <https://www.juraforum.de/urteile/begriffe/ortsrandlage>).

„Der Eigentümer eines den Abschluss der Wohnbebauung und die Grenze zum Außenbereich bildenden Grundstücks ist auch in Ansehung des - drittbeschützenden - Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 6 BauGB grundsätzlich nicht allein wegen seines Interesses am Erhalt dieser Ortsrandlage und der ungeschmälernten Wahrung der Aussicht auf die sich anschließende freie Außenbereichslandschaft im Normenkontrollverfahren gegen einen den bisherigen Außenbereich überplanenden Bebauungsplan nach § 47 Abs. 2 VwGO antragsbefugt. In den Grenzen des bisherigen Bebauungsplans kommen solche Schutzzwecke zu Gunsten der "Randlieger" in aller Regel nicht zum Ausdruck“

(VGH-BADEN-WUERTTEMBERG – Urteil, 3 S 690/99 vom 11.05.2000 Quelle: <https://www.juraforum.de/urteile/begriffe/ortsrandlage>).

Nr.		Schreiben vom ...	Stellungnahmen mit Einwänden oder Hinweisen	Abwägung / Beschluss
2		29.12.2017	<p>„...hiermit lege ich gegen den Bebauungsplan Untere Leite I in Haselmühl Widerspruch ein.</p> <p></p> <p>Folgende Einwände führe ich zur Begründung an:</p> <p>Das vorgesehene Baugebiet im direkten Anschluss an mein Grundstück weist eine sehr starke Hangneigung aus. Durch die im Bebauungsplan festgelegte Bebauung wird mein Wohnhaus erheblich durch die Sonneneinstrahlung und den Lichteinfall beeinträchtigt. Vor allem die Sonne am Nachmittag und Abend wird dann durch die Neubauten komplett verdeckt. Außerdem ist die Lage für das geplante Wohngebiet nicht ideal, da eine Rinderstallung im westlichen Bereich für erhebliche Geruchsbelästigung</p>	Wie oben aufgeführt (Nr. 1) sind die geltend gemachten Belange nicht betroffen.



			sorgt. Besonders im Sommer, wenn die Mieter auf dem Balkon sitzen, ist diese Beeinträchtigung spürbar. ...“	
3		03.01.2018	<p>„... hiermit legen wir gegen den Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet Untere Leite I" in Haselmühl Widerspruch ein</p> <p></p> <p>Folgende Einwände führen wir zur Begründung an:</p> <p>Das vorgesehene Baugebiet im direkten Anschluss an unser Grundstück weist eine sehr starke Hangneigung aus. Durch die im Bebauungsplan festgelegte Bebauung wird unser Wohnhaus erheblich durch die Sonneneinstrahlung und den Lichteinfall beeinträchtigt. Vor allem die Sonne am Nachmittag und Abend wird dann durch die Neubauten komplett verdeckt.</p> <p>Auf der Flurstück-Nr. 635118 ist die neue Zufahrtsstraße für das Baugebiet geplant. Wie aus den Planunterlagen zu entnehmen ist, grenzt der Gehsteig direkt an unser Grundstück an. Wir übernehmen in Zukunft keine Verkehrssicherungspflicht (Streu-, und Räumpflicht etc.) für diesen Bereich. Die Zufahrt und Erschließung für unser Grundstück erfolgt über die Bayernwerkstraße.</p> <p>Außerdem ist die Lage für das geplante Wohngebiet geradezu nicht ideal, da eine Rinderstallung im westlichen Bereich für erhebliche Geruchsbelästigung sorgt. Besonders im Sommer, wenn die Mieter auf dem Balkon sitzen, ist diese Beeinträchtigung spürbar. ...“</p>	<p>Die Verkehrs-sicherungspflicht (Streu-, und Räumpflicht etc.) ist durch Gesetze und gemeindliche Verordnungen geregelt und nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Wie oben aufgeführt (Nr. 1) sind auch die anderen geltend gemachten Belange nicht betroffen.</p>

Sachstand: In der gemeindlichen „Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter“ vom 04.05.2011 (<http://www.kuemmbruck.de/index.php?id=0.33>) ist festgelegt, wer Gehwege zu räumen und zu streuen hat. Im Bebauungsplan finden sich hierzu keine Festsetzungen.



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

32 Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden angeschrieben,
davon haben 8 TÖB keine Stellungnahme abgegeben,
24 TÖB haben wie unten (ab Seite 5) aufgeführt eine Stellungnahme abgegeben:

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Bayer. Bauernverband – BBV
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Ensdorf
- Gemeinde Freudenberg
- Landratsamt Amberg-Sulzbach – Kreisbrandrat

- Landratsamt Amberg-Sulzbach – SG 41
- Verkehrsbehörde
- Regierung der Oberpfalz – Städtebau – SG 34
- Stadt Amberg – Bauamt



Nr.	Behörde / Träger Öffentl. Belange	Schreiben vom ...	Stellungnahmen	Abwägung / Beschluss
			Keine Einwände oder Hinweise	
01	Amt für ländliche Ent- wicklung Oberpfalz, Tirschenreuth	13.12.2017	„... gegen o. a. Planungen bestehen keine Bedenken. ...“	- siehe unten
02	Gemeinde Ebermannsdorf	29.12.2017	„Keine Äußerung“ (am Formblatt unter 2.2)	
03	Gemeinde Ursensollen	11.12.2017	„zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Leite I“ in Kümmersbruck erhebt die Gemeinde Ursensollen keine Einwände. ...“ (am Formblatt unter 2.2 angekreuzt: „Keine Äußerung“)	
04	Kreisheimatpfleger Mathias Conrad	Formblatt vom 28.12.2017	„Keine Äußerung“ (am Formblatt unter 2.2)	
05	Landratsamt Amberg- Sulzbach, Bauamt, SG 31	04.01.2018	„im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nehmen wir wie folgt Stellung: gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kümmersbruck und gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Untere Leite I" in Haselmühl werden keine Einwände erhoben.“	



Nr.	Behörde / Träger Öffentl. Belange	Schreiben vom ...	Stellungnahmen	Abwägung / Beschluss
06	Landratsamt Amberg-Sulzbach, Tiefbauamt, SG 33	08.12.2017	„von der im Betreff genannten Bauleitplanung ist keine Kreisstraße unmittelbar betroffen. Daher besteht seitens der Tiefbauverwaltung des Landkreises Amberg-Sulzbach keine Einwände“	Die von diesen Trägern öffentlicher Belange (01 bis 10) zu vertretenden Belange sind nicht betroffen; es besteht kein Konflikt mit der Planung; es besteht Einverständnis.
07	Landratsamt Amberg-Sulzbach, Wasserrecht, SG 52	14.12.2017	„Keine Äußerung“ (am Formblatt unter 2.2)	
08	Landratsamt Amb.-Sulzbach, Zweckverband Nahverkehr, SG 13	07.12.2017	„Keine Einwände“ (am Formblatt unter 2.2)	
09	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung (ZAB) der Stadt Amberg und der Gemeinde Kümmersbruck	20.12.2017 mit Formblatt vom 19.12.2017	„Keine Äußerung, keine Einwände“ (am Formblatt unter 2.2)	
10	Zweckverband zur Wasserversorgung, Hohenkemnather Gruppe	14.12.2017	„Keine Äußerung“ (am Formblatt unter 2.2)	



Nr.	Behörde / Träger Öffentl. Belange	Schreiben vom ...	Stellungnahmen mit Einwänden oder Hinweisen	Abwägung / Beschluss
11	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg	12.12.2017	<p>„aus der fachlichen Sicht des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg ergeben sich gegen die o. g. Maßnahme keine Einwände.</p> <p>Da georeferenzierte Lagebezeichnungen für Wirtschaft, Rettungs- und Zustellungsdienste sowie die öffentliche Verwaltung von großer Bedeutung sind, bitte ich die Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern frühzeitig, möglichst bis zur Rechtskraft des Plans, anzustreben.</p> <p>Die südliche Grenze des beplanten Gebiets zwischen Flurstück Nr. 635 und Flurstück Nr. 642 ist noch nicht exakt vermessen und bisher unabgemarkt. Zur Erhöhung der Planungs- und Rechtssicherheit empfehle ich diese Grenze durch eine Grenzermittlung feststellen zu lassen.</p> <p>Die Beschreibung der Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Textteil stimmt mit der Kartendarstellung nicht überein. Offenbar wurde für die zeichnerische Darstellung nicht der aktuelle Stand der Digitalen Flurkarte verwendet. Im konkreten Fall bezieht sich dies auf das Flurstück Nr. 635/7, aus dem im November 2017 das Flurstück Nr. 635/29 abgeteilt wurde. Eine Änderung der Außengrenze des Bebauungsplans ist damit jedoch nicht verbunden.“</p>	<p>Die Hinweise werden soweit möglich in den weiteren Planungen berücksichtigt.</p> <p>Die Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern soll möglichst frühzeitig erfolgen.</p> <p>Auch die Gemeinde Kümmersbruck befürwortet eine Grenzermittlung, die in der Regel im Auftrag der Grundbesitzer erfolgt.</p>



12	Bayernwerk Netzcenter Schwandorf	Schreiben vom 15.12.2017	
zu 12	<p>„...zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH und es sollen neue erstellt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt</p>		



		<p>werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“</p>	
ZU 12		<p>Abwägung / Beschluss:</p> <p>Der Belang ist zu beachten, die Hinweise und Einwendungen werden soweit möglich berücksichtigt.</p> <p>Die Bayernwerk Netz GmbH wird frühzeitig über die weiteren Planungen informiert und mindestens 2 Monate vor Baubeginn in die Planung eingebunden. Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung mit dem beauftragten Planungsbüro und der Gemeinde.</p> <p>Ein Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans besteht nicht.</p>	



13	Bund Naturschutz in Bayern e. V Ortsgruppe Kümmersbruck	Schreiben vom 12.01.2018 (mit Formblatt vom 11.01.2018)		
zu 13		<p>Stellungnahme: „Lage: Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an die bereits vorhandene längsseitige Straßenbebauung an der Bayernwerkstraße an. Eine bauliche Nutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche war durch Auflassung von Erschließungsflächen bereits vor Jahren vorgesehen und wird wohl auch in Zukunft eine Erweiterung erfahren, da es sich um eine stadtnahe, bestens an die Infrastruktur der Gemeinde angebundene Fläche handelt. Deshalb erheben wir keine grundsätzlichen Einwände gegen eine Bebauung an dieser Stelle.</p> <p>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung: Der vorliegende Bebauungsplan entspricht jedoch in keiner Weise den Vorgaben der bayerischen Staatsregierung nach sparsamem Umgang mit der Ressource "Boden". Auf knapp 2 ha Fläche sind gerade einmal 19 Parzellen ausgewiesen, zum größten Teil Einzelhausbebauung. Die Parzellen für Einzelhausbebauung liegen mit 620 – 900 qm in einem Größenbereich, der auch für eine ländliche Gegend mehr als großzügig ist. Das betreffende Wohngebiet ist jedoch als stadtnah anzusehen und würde sich deshalb bestens für urbanes, verdichtetes Wohnen eignen. Wie zahlreiche Beispiele von architektonisch gut geplanten "Stadthäusern" zeigen, ist individuelles Wohnen mit Außenbereich und gleichzeitigem sparsamem Umgang mit dem Kulturgut "Boden" sehr wohl möglich. Diese Wohnmodelle eignen sich nicht nur für ältere Menschen sondern auch für Familien. (siehe z.B. in Amberg die Katharinensiedlung)“.</p> <p>„Im Gegensatz zu den großzügig bemessenen Grundstücken ist der öffentliche Straßenraum äußerst dürtig bemessen. Die Wohnstraßen sind mit 6,5 m Breite zu schmal um noch Gehsteige zu zulassen. Auch öffentliche Parkplätze für Besucher- und Zulieferverkehr fehlen ebenso wie eine Begrünung des öffentlichen Straßenraums. Im Hinblick auf eine mögliche Erweiterung in der Zukunft sollten fußläufige Verbindungen und Radwege vorgesehen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan hat auch keine Rücksicht auf bestehende Bäume genommen. So wurden alte wertvolle Eichenbestände für die größtmögliche Nutzung bereits gefällt, statt sie in die Planung mit einzubeziehen. Ein aus Sicht des Naturschutzes nicht wieder gutzumachender Schaden, der wegen einer fehlenden Baumschutzverordnung auch nicht geahndet werden kann. Der Bund Naturschutz fordert jedoch eine angemessene Ersatzpflanzung. Weiterhin empfehlen wir, die Begrünung der Dächer von Nebengebäuden und Garagen vorzuschreiben, um ein besseres Mikro-</p>		



		<p>klima und auf einfache Weise einen verzögerten Niederschlagsabfluss zu erhalten. Wir bitten um die Zusendung der Besprechungs- und Abstimmungsergebnisse und bedanken uns für Ihre Bemühungen. ...“</p>	
<p>ZU 13</p>		<p>Abwägung / Beschluss:</p> <p>Der Belang ist zu beachten. Die vorgesehen Einzelhausbebauung wird in diesem Bebauungsplan dennoch gewählt, da dies die Bauweise ist, nach der die größte Nachfrage besteht. Grundsätzliche Überlegung seitens der Gemeinde, wo künftig andere, verdichtete Bauformen („Stadthäuser“) sinnvoll wären, können zum Beispiel im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgen.</p> <p>Großzügigere öffentliche Verkehrsflächen (Parkplätze usw.) führen zu einer verstärkten Bodenversiegelung, deshalb wurden hier möglichst knappe Abmessungen gewählt, die aber erfahrungsgemäß noch ausreichend sind, da kein Durchgangsverkehr zu berücksichtigen ist. Eine Verbreiterung und Begrünung des öffentlichen Straßenraums entlang der Nord-Süd-Straße ist auch auf Grund der geringen Ost-West-Ausdehnung bei steiler Hanglage kaum machbar. Fußläufige Verbindungen sind mit dem Weg im Süden des Gebietes vorhanden; diese sollen soweit möglich erhalten bleiben. Der Radweg in der Bayerwerkstraße und damit das Radwegenetz sind gut erreichbar.</p> <p>Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt. Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes auch mit Bäumen wurden getroffen, weitere Baumpflanzungen sind nicht vorgesehen. Die Begrünung von Dächern ist ausdrücklich zugelassen und erwünscht, soll aber um die Rechte der Bauwilligen nicht zu schmälern, nicht zwingend festgesetzt werden.</p>	



14	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Infra I 3		Schreiben vom 15.01.2018 Az. 45-60-00/VI-232-17-BBP		
zu 14		<p>„...bei Einhaltung der beantragten Parameter bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken.</p> <p>Für den Bebauungsplan und die damit verbundenen Bauvorhaben in Haselmühl sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten.</p> <p>In der Nähe zur geplanten Bebauung befindet sich in östlicher Richtung ca. 4000 m entfernt die Standortschießanlage Amberg / Gailoh. Aufgrund der Lage, kann es je nach Windstärke und Windrichtung zu erhöhten Schallimmissionen im Baugebiet kommen.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>Bebauungen oder Flächennutzungen dürfen in Hinblick auf die dafür geltenden Schallpegelrichtwerte (Immissionsrichtwerte) keinen einschränkenden Einfluss auf den Dienstbetrieb der Liegenschaften der Bundeswehr ausüben.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Bei Änderung der Bauhöhe, des Bautyps oder der Standortkoordinaten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen. Ich bitte mir zu gegebener Zeit einen Nebenabdruck der Bekanntmachung bzw. der Baugenehmigung unter Angabe meines Zeichens zu übersenden. ...“</p>			
zu 14		<p>Abwägung / Beschluss:</p> <p>Der Belang ist zu beachten. Die Hinweise der Bundeswehr sind in den Bauleitplänen zu berücksichtigen.</p>			



15	Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg	Stellungnahme im Schreiben vom 12.01.2018	
zu 15	<p>„...Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonenvorgesehen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. • dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. 		



		<ul style="list-style-type: none"> Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: Deutsche Telekom Technik GmbH, TNLSüd, PTI12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.</p> <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>WICHTIG: Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann -wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen- auch folgende zentrale Email-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p> <p>Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. ...“</p>	
zu 15		<p>Abwägung / Beschluss:</p> <p>Der Belang ist zu beachten, die Hinweise und Einwendungen werden berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Planungen wird in Abstimmung mit der Telekom eine wirtschaftliche Trasse und Bauweise erarbeitet und in die Planung aufgenommen. Die Telekom wird frühzeitig über die weiteren Planungen informiert und mindestens 3 Monate vor Baubeginn in die Planung eingebunden. Ein Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans besteht nicht.</p>	



Nr.	Behörde / Tr. Öffentl. Bel.	Schreiben vom ...	Stellungnahmen mit Einwänden oder Hinweisen	Abwägung / Beschluss
16	Landratsamt Amberg-Sulz- bach, Gesundheits- amt SG 60	10.01.2018	<p>„ ... aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand und anhand der vorliegenden Unterlagen gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Untere Leite I" in Haselmühl keine Einwände.</p> <p>Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebietes. Die Trinkwasserversorgung wird lt. Angaben durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz des Eigenbetriebes Wasser und Energie Kümmersbruck sicher gestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an neu zu erstellende Schmutz- und Regenwasserkanäle. Gem. Unterlagen ist die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung verpflichtend. Auf die Verwendung von Regenwasser im Haushalt für die Toilettenspülung und Waschmaschine wird hingewiesen. Entsprechende Hinweise zur Regenwassernutzung wurden mit aufgenommen.</p> <p>Lt. immissionsschutztechnischem Gutachten sind keine schädlichen Auswirkungen durch Gerüche (Rinderstall) zu erwarten.</p> <p>Auflagen weiterer Dienststellen und Fachbehörden, sowie Auflagen, die sich im öffentlichen Interesse als notwendig erweisen sollten, bleiben vorbehalten. ...“</p>	<p>Das zu Grunde liegende immissionschutztechnische Gutachten wurde überarbeitet, der Immissionsschutz wird unten ab Nr. 19 ausführlich behandelt, die anderen in dieser Stellungnahme angesprochenen Belange sind nicht betroffen; die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, es besteht kein Konflikt mit der Planung; somit besteht Einverständnis.</p>



17	Landratsamt Amberg-Sulzbach – SG 53 – Naturschutzbehörde	Schreiben vom 12.01.2018 Zeichen: 53-N	
zu 17	<p>„... <u>Stellungnahme zum Naturschutz</u></p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege .. stehen der geplanten Bauleitplanung keine Bedenken entgegen, Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen, allerdings erfolgt durch die beabsichtigte Bebauung ein Eingriff insbesondere in den Naturhaushalt (Flächenversiegelung).</p> <p>Die Eingriffsregelung soll in vorliegendem Fall nicht entsprechend dem sonst gängigem und in der Regel angewandtem Leitfaden zur Eingriffsplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" sondern angelehnt an die Bayerische Kompensationsverordnung abgearbeitet werden.</p> <p>Diese Vorgehensweise steht der Gemeinde frei. Mit der Ermittlung des Kompensationsumfangs (30.117 Wertpunkte) besteht grundsätzlich Einverständnis, allerdings ist dieser Wert nicht direkt mit einer gleichgroßen Fläche gleichzusetzen, sondern nach Art der Aufwertung (entsprechend der Biotopwertliste) wieder auf eine entsprechende Fläche umzulegen.</p> <p>Diese externe Ausgleichsfläche ist konkret mit Flurnummer, Gemarkung, Gemeinde und Landkreis zu bezeichnen, sowie im Bebauungsplan darzustellen und als Ökoflächenkataster zu melden, bzw. von einem bestehenden Ökokonto abzubuchen.</p> <p>Da hierzu noch keine weiteren Angaben vorliegen, kann derzeit noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Zur Klärung der Problematik wird eine gemeinsame Besprechung mit Gemeinde, Planfertiger und der unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagen. ...“</p>		
zu 17	<p>Abwägung / Beschluss:</p> <p>Der Belang ist zu beachten. Zu den Änderungen bezüglich der Ausgleichsflächen ist die Zustimmung der Naturschutzbehörde einzuholen / beziehungsweise wurde eingeholt.</p>		



Nr.	Behörde / Tr. Öffentl. Bel.	Schreiben vom ...	Stellungnahmen mit Einwänden oder Hinweisen	Abwägung / Beschluss
18	Pledoc GmbH Essen	12.12.2017	<p>„Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen von dem angezeigten Vorhaben nicht berührt werden. Wir beauskunften die Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <p>Open Grid Europe GmbH, Essen, Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen, Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg, Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen, Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen, Nordrheinische Erdgas-transportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund, Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen, GasUNE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen, Viatel GmbH, Frankfurt.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.“</p>	In Hinsicht auf die externen Ausgleichsflächen wird die PLEdoc GmbH erneut beteiligt.



19	Regierung der Oberpfalz SG 24	Schreiben vom 10.01.2018 ROP-SG24-8314.11-90-7-5	
zu 19	<p>„... Landesplanerische Stellungnahme:“ „... die Gemeinde Kümmersbruck beabsichtigt im Ortsteil Haselmühl auf einem knapp 2 ha großen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 19 Bauparzellen auszuweisen und hierfür den Flächennutzungsplan zu ändern und den Bebauungsplan „Untere Leite I“ aufzustellen. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Nach § 1 Abs. 4 und 7 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen und bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Grundsätze der Raumordnung als öffentlicher Belang in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Aus landesplanerischer Sicht sind durch die Planung insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans Oberpfalz-Nord betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge u. Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z) - die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G), - flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G), - in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z) - in den regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig (LEP 7.1.4 Z) - als regionale Grünzüge sollen erhalten werden: [...] "Talraum südlich und nördlich von Amberg mit Verbindung nach Sulzbach-Rosenberg" [...] (Regionalplan Oberpfalz-Nord BI 4.1) <p>Gemäß des Vorrangs der Innenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Z) setzt die Ausweisung neuer Bauflächen eine entsprechende Bedarfsbegründung voraus. Im Zuge dessen sind vorhandene Potenzialflächen (z.B. Baulandreserven,</p>		



		<p>Brachflächen, leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) im gesamten Gemeindegebiet zu ermitteln und der zu erwartenden Einwohnerentwicklung gegenüberzustellen. Diese Untersuchung ist in den Planunterlagen zu ergänzen.</p> <p>Das geplante Wohngebiet überschneidet sich mit dem regionalen Grünzug "Talraum südlich und nördlich von Amberg mit Verbindung nach Sulzbach-Rosenberg". Die regionalen Grünzüge nehmen wichtige Freiraumfunktionen, die dem ökologischen Ausgleich, der Land- und Forstwirtschaft, der Erholung und der lufthygienischen Situation dienen, wahr und sollen daher gem. B I 4.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord erhalten werden. Gem. LEP-Ziel 7.1 .4 sind dort Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.</p> <p>Der zur Bebauung vorgesehene Teilbereich des Grünzugs ist jedoch bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben, so dass damit - wie in den Umweltberichten der Bauleitpläne dargelegt - voraussichtlich nur geringfügige Funktionsverluste einhergehen. Durch die relativ flächensparende Planung und Erschließung sowie entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, wird zudem sichergestellt, dass diese Verluste möglichst gering ausfallen, so dass die vorgesehene Bebauung des Grünzugs noch hingenommen werden kann.“</p>	
zu 19		<p>Abwägung / Beschluss:</p> <p>Der Belang ist zu beachten. Die in der Stellungnahme genannten Punkte sind Grundlagen des Bauleitplanverfahrens. Die Bedarfsbegründung mit Ermittlung der Baulandreserven wurde ergänzt. Die Hinweise und Einwendungen werden somit berücksichtigt.</p>	



20	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	Schreiben vom 11.01.2018 Zeichen 22-6160 mit der Stellungnahme des Regionsbeauftragten vom 10.01.2018	
zu 20		<p>„... Die gutachterliche Äußerung des Regionsbeauftragten wird als Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes übermittelt. ...“</p> <p>Ziele der Raumordnung und Landesplanung , die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</p> <p>Das geplante Wohngebiet überschneidet sich mit dem regionalen Grünzug ‚Talraum südlich und nördlich von Amberg mit Verbindung nach Sulzbach-Rosenberg‘. Die regionalen Grünzüge nehmen wichtige Freiraumfunktionen, die dem ökologischen Ausgleich, der Land- und Forstwirtschaft, der Erholung und der lufthygienischen Situation dienen, wahr und sollen daher gem. 8 I 4.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord erhalten werden.</p> <p>Der zur Bebauung vorgesehene Teilbereich des Grünzugs ist jedoch bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben, so dass damit - wie in den Umweltberichten der Bauleitpläne dargelegt - voraussichtlich nur geringfügige Funktionsverluste einhergehen. Durch die relativ flächensparende Planung und Erschließung sowie entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, wird zudem sichergestellt, dass diese Verluste möglichst gering ausfallen, so dass die vorgesehene Bebauung des Grünzugs noch hingenommen werden kann.“</p> <p>„Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG</p> <p>Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. Gem. der Begründung zu B III 2.1 des Regionalplans fällt hierunter u.a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen. Gem. der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) herrschen im Bereich des geplanten Wohngebietes günstige Erzeugungsbedingungen vor. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche, die nicht direkt kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen. ...“</p>	



ZU 20			<p>Abwägung / Beschluss:</p> <p>Der Belang ist zu beachten. Die in der Stellungnahme genannten Punkte sind Grundlagen des Bauleitplanverfahrens und der erforderlichen Abwägung. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen.</p>
21	Landratsamt Amberg-Sulzbach – SG 53 – Immissionsschutz	Schreiben vom 6.9.2017 Z53-6102.03	
zu 21		<p>„...die Gemeinde Kümmersbruck plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Untere Leite I" in Haselmühl und die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren.</p> <p>Das geplante Allgemeine Wohngebiet soll westlich der Bayernwerkstraße entlang einer bereits bestehenden Häuserreihe ausgewiesen werden. Es soll auch über diese Straße erschlossen werden. Westlich des Allgemeinen Wohngebietes liegt die Rinderhaltung Birner auf dem Grundstück Flurnummer 635 der Gemarkung Köfering. Zu den aus der Rinderhaltung zu erwartenden Geruchsimmissionen liegt den Unterlagen ein immissionsschutztechnisches Gutachten der Firma hooock farny ingenieure vom 24.02.2017 bei. Das Gutachten ermittelt einen erforderlichen Mindestabstand zur geplanten Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet von 96 Meter, welcher von der östlichen Giebelseite des Rinderstalles gerade eingehalten wird. Dies deckt sich mit unseren Erkenntnissen aus Berechnungen entsprechend der VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2 "Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, Methode zur Abstandsbestimmung Geruch" vom November 2012.</p> <p>Die an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrückende Wohnbebauung und die annähernde Ausschöpfung des erforderlichen Mindestabstandes bedeutet, dass für den landwirtschaftlichen Betrieb nur noch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Aus unserer Sicht widerspricht dies einer geordneten Bauleitplanung. Auf die Entwicklungsmöglichkeiten von landwirtschaftlichen Betrieben und insbesondere von bereits ausgesiedelten Betrieben ist in der Bauleitplanung Rücksicht zu nehmen. Auf Seite 5 des Gutachtens wird erwähnt, dass die Stallungen auf dem Grundstück Flurnummer 560 der Gemarkung Köfering nicht mehr zur Haltung von Schweinen sondern anderweitig genutzt werden. Eine Tierhaltung soll in absehbarer Zeit nicht mehr aufgenommen werden. Nach Rücksprache mit Herrn Stefan Schönberger, Eigentümer der bestehenden Stallanlage, ist innerhalb der nächsten zwei Jahre vorgesehen, einen Teil der Stallanlagen für die Haltung von 200 Masthähnchen und circa 100 Legehennen umzunutzen.</p>	



	Diese Tierhaltungsgröße ist hinsichtlich der zu erwartenden Immissionsbelastung relativ unbedeutend, ist jedoch der Vollständigkeit halber in die Begutachtung aufzunehmen.	
--	---	--

	Aus der Sicht des Immissionsschutzes kann dem vorliegenden Bebauungsplan in dieser Form nicht uneingeschränkt zugestimmt werden. Aus unserer Sicht ist die Planung so anzupassen, dass der bestehenden Rinderhaltung die Möglichkeit einer sinnvollen Erweiterung eingeräumt wird. ...“	
--	---	--

Sachstand: Auch in der folgenden Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird das Thema Immissionsschutz und Erweiterung der Landwirtschaftlichen Betriebe angesprochen. Aufgrund Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG und der Lage des Baugebietes in einem Gebiet mit günstigen Erzeugungsbedingungen ist den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen bei der Abwägung besondere Bedeutung beizumessen.

Um den Bestand und Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu gefährden, wurden weitere Gespräche mit den betroffenen Landwirten geführt, das immissionsschutztechnisches Gutachten auf dieser Grundlage mehrmals überarbeitet, sowie in der Folge der Entwurf des Bauleitplans geändert.

Eine Festsetzung des Nordteils des geplanten Baugebietes als MD / Dorfgebiet oder MI / Mischgebiet widerspricht als „Scheinfestsetzung“ den gesetzlichen Vorgaben, solange hier keine landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung geplant ist. Zur Frage ob es denkbar wäre den Nordteil des Baugebietes mit der vorhandenen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung im MI (Stall ...) als eine Einheit zu sehen und diesen Nordteil als MD / Dorfgebiet (oder MI) darzustellen, um mögliche Konflikte zwischen neuer Bebauung und vorhandener landwirtschaftlicher Rinderhaltung mit möglichen Erweiterungen zu entschärfen, antwortete Herr Schlegl vom Bauamt am Landratsamt (Mail vom 30.01.2018): „die Gebietsart kann nur innerhalb des Bebauungsplanes definiert werden. Die Umgebung kann man sozusagen nicht nach innen anrechnen.“

Herr Schönberger hat am 31.01.2018 telefonisch der Gemeindeverwaltung mitgeteilt, dass er für die Zukunft plant 200 Mastschweine auf seinem Hof in der Nähe des neuen Baugebietes „Untere Leite I“ zu halten, dazu wäre die Umnutzung eines ehemaligen Stallgebäudes zur Haltung von 200 Masthähnchen und 100 Legehennen geplant. Das Gutachten zur Prognose und Beurteilung von Geruchsmissionen wurde daraufhin überarbeitet, allerdings stellt die Gutachterin (Mail vom 14.02.2018) fest, dass eine solche Erweiterung auf Grund der bereits vorhandenen Wohnnutzungen nicht genehmigungsfähig wäre. Soweit für die Nutzung bis 1. Mai. 2016 mit unter anderem 120 Zuchtsauen Bestandsschutz besteht, wurde die Wiederaufnahme dieser Nutzung im nochmals überarbeiteten Gutachten berücksichtigt. Die Angaben von Herrn Schönberger vom 14.03.2018 führen zu folgender Situation: Wie der



Geruchsbelastungskarte „Plan 6“ aus dem Gutachten zu entnehmen ist, wird im geplanten Wohngebiet "Untere Leite I" durch den Zuchtsauenbetrieb Schönberger mit Geruchsbelastungen von 2 bis 5 % der Jahresstunden zu rechnen. Der in einem Wohngebiet zulässige Immissionswert von max. 10 % der Jahresstunden wird demnach flächendeckend eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Auch die mögliche Erweiterung des Rinderstalls auf bis zu 225 GV (Angaben von Herrn Birner und Herrn Neidl) wurde in Gutachten und Planung berücksichtigt: Der Entwurf des Bauleitplanes hat deshalb einen geänderten Geltungsbereich und einen Mindestabstand der „Baufenster“ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen von 130 Metern zum Rinderstall.

zu 21			<p>Abwägung / Beschluss:</p> <p>Der Belang ist zu beachten. Die weitere Entwicklung und Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe muss gewährleistet sein. Das Immissionsschutzgutachten wurde angepasst, so dass die Erweiterungsabsichten der Betriebe berücksichtigt werden. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans wurde angepasst, so dass kein Konflikt des Belangs mit den Festsetzungen besteht.</p>
22	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg</p>	19.12.2017	<p>„Mit der Maßnahme besteht grundsätzlich Einverständnis. Der landwirtschaftliche Betrieb Neidl hat jedoch erst vor etwa 4 Jahren eine Teilbetriebsaussiedlung des Rinderstalles auf die westlich von der Bebauung vorgesehenen Fläche Flurnr. 635 vorgenommen und den Bestand von etwa 35 Kühen auf 80 Kühe aufgestockt. Eine weitere Aufstockung des Kuhbestandes auf etwa 120 Kühe in den nächsten 15 - 20 Jahren, ist für eine Betriebsentwicklung aus unserer Sicht normal und sollte im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Eventuell müssten die drei näherliegenden Wohneinheiten in ein MD Gebiet geändert werden.</p> <p>Die geplante Ausgleichsfläche ragt weit in gut arrundierte landwirtschaftliche Nutzfläche hinein. Eine etwas veränderte Lage entlang des Waldsaumes wäre aus landwirtschaftlicher Sicht günstiger. Wald ist weder von der Bauleitplanung noch von den</p> <p>Der Belang ist zu beachten.</p> <p>Die weitere Entwicklung und Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe muss gewährleistet sein.</p> <p>Deshalb wird der Entwurf so geändert, dass auch bei einer Erweiterung ausreichend Abstand zwischen den Betrieben und der Wohnbebauung verbleibt.</p>

Gemeinde Kümmersbruck

Allgemeines Wohngebiet
„Untere Leite I“ in Haselmühl



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 - 49

Projekt-Nr.: 05415-53



			derzeit vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen betroffen. Da die externe Ausgleichsfläche noch nicht endgültig feststeht, wird darum gebeten, die Forstverwaltung nochmals zu bewilligen, wenn die Kompensationsfläche definitiv feststeht.“	Zu den inzwischen feststehenden Ausgleichsflächen wird die Forstverwaltung nochmals beteiligt.
--	--	--	--	--

Sachstand: siehe oben (bei der Stellungnahme „Landratsamt Amberg-Weizsach – SG 53 – Immissionsschutz“).



Nr.	Behörde / Tr. Öffentl. Bel.	Schreiben vom ...	Stellungnahmen mit Einwänden oder Hinweisen	Abwägung / Beschluss
23	Veolia Umwelt- service Süd Verwaltungs- GmbH	Mail vom 14.12.2017	<p>„... Soweit alle gängigen Vorschriften der BG eingehalten werden, bestehen unsererseits keine Einwände. Sollten diese im Anschluss stehenden Anforderungen nicht erfüllt werden, so ist es uns leider verboten, in solche Straßen einzufahren und die stehenden Mülltonnen zu leeren. Somit müssten die Anwohner ihre Tonnen an einen zentral anfahrbaren Punkt bringen.</p> <p>Die Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, der BG Verkehr sagt unter §16 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C 27) folgendes aus: Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung. Sackgassen, die nach dem Erlass der UVV "Müllbeseitigung" am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Die Vorgaben habe ich Ihnen als Anhang beigelegt. ...“</p>	<p>Dieser Belang ist zu beachten. Im Entwurf des Bebauungsplans wurde eine ausreichend große Wendeanlage eingeplant, die Stichstraße im Norden fällt weg. .</p>

Anmerkung zur
Stellungnahme: Die
Abkürzung „BG“ steht
für Berufsgenossen-
schaft.



Nr.	Behörde / Tr. Öffentl. Bel.	Schreiben vom ...	Stellungnahmen mit Einwänden oder Hinweisen	Abwägung / Beschluss
24	Wasserwirtschaftsamt Weiden	Schreiben vom 12.01.2018	<p>„... Die Planungsfläche mit ca. 1,93 ha und 19 Bauparzellen liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Haselmühl der Gemeinde Kümmersbruck an einer nordost bis ost gerichteten Hanglage. Der Geltungsbereich wird zurzeit im Wesentlichen als Acker genutzt.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt hat im dortigen Bereich keine eigenen Planungen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Wegen der Hanglage muss durch geeignete Maßnahmen - wie in den Unterlagen auch beschrieben - sichergestellt werden, dass wild abfließendes Wasser von der Siedlung ferngehalten und schadlos dem Vorfluter zugeführt wird. Es wird dringend empfohlen, die zum Schutz vor wild abfließendem Wasser erforderlichen Einrichtungen auf öffentlichen Flächen zu errichten, da derartige Einrichtungen im Besitz von Anwohnern gelegentlich "umgestaltet" oder zweckentfremdet werden. ...“</p>	<p>Dieser Belang ist zu beachten.</p> <p>Zur Empfehlung zum Schutz vor wild abfließendem Wasser: Die erforderlichen Einrichtungen werden manchmal auch auf öffentlichen Flächen von Anwohnern zweckentfremdet. Auch auf den privaten Flächen sind sie durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Es werden keine Bedenken erhoben. Somit besteht Einverständnis.</p>

Es folgt der Billigungsbeschluss zum Entwurf.



**Billigungsbeschluss
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Untere Leite I“ in Haselmühl
mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren
nach § 8 Abs. 3 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck billigt den Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „**Untere Leite I“ in Haselmühl** und den Entwurf für die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB jeweils unter Einbeziehung der im Zuge der gemeindlichen Abwägung und der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gefassten Beschlüsse in der Fassung vom 10. April 2018.

Mit der Ausarbeitung des Planes ist das Ingenieurbüro Renner+Hartmann Consult GmbH, 92224 Amberg, beauftragt.

Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Gemeinde Kümmersbruck

10. April 2018

Tagesordnungspunkt

4 Bauleitplanung

a) Bebauungsplan Untere Leite I – in Haselmühl – mit gleichzeitiger Änderung Flächennutzungsplan; Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat billigt die Endfassung des vom Ingenieurbüro Renner + Hartmann Consult GmbH, Amberg, ausgearbeiteten qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Untere Leite I“ in Haselmühl, und die Endfassung der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB jeweils unter Einbeziehung der im Zuge der gemeindlichen Abwägung und der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gefassten Beschlüsse, jeweils in der Fassung vom 05.06.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.11.2017 bis 15.01.2018 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.04.2018 bis 28.05.2018 statt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung ist als Planzeichen festgesetzt.

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Untere Leite I“ in Haselmühl (Planblätter und Textteil) in der Fassung vom 05. Juni 2018 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Anlage zu dieser Niederschrift wird verwiesen.

Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Zu Nr. 1 (21:0 St.)

Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der TÖB:

Zu lfd.Nrn. 1-10, keine Einwendungen

Zu lfd.Nrn. 11-18 (21:0 St.)

Satzungsbeschluss

Die parallele Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung in der Fassung vom 05. Juni 2018 wird festgestellt, und wird nach der Genehmigung durch das Landratsamt und deren ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.

(21:0 St.)

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt

Kümmersbruck, 06.06.2018
Gemeinde Kümmersbruck

Roggenhofer,
Verw.-Betriebswirt







**Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
Allgemeines Wohngebiet "Untere Leite I" in Haselmühl,
mit Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren**

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung ist / sind vom 26.04. bis 28.05.2018 eine Stellungnahme(n) eingegangen.

Nr.		Schreiben vom ...	Stellungnahmen mit Einwänden oder Hinweisen	Abwägung / Beschluss
1		03.01.2018	<p>„... hiermit legen wir gegen den Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet Untere Leite I" in Haselmühl Widerspruch ein.</p>  <p>Folgende Einwände führen wir zur Begründung an: Das vorgesehene Baugebiet im direkten Anschluss an unser Grundstück weist eine sehr starke Hangneigung aus. Durch die im Bebauungsplan festgelegte Bebauung wird unser Wohnhaus erheblich durch die Sonneneinstrahlung und den Lichteinfall beeinträchtigt. Vor allem die Sonne am Nachmittag und Abend wird dann durch die Neubauten komplett verdeckt. Auf der Flurstück-Nr. 635/18 ist die neue Zufahrtsstraße für das Baugebiet geplant. Wie aus den Planunterlagen zu entnehmen ist, grenzt der Gehsteig direkt an unser</p>	<p>Die Verkehrssicherungspflicht (Streu-, und Räumspflicht etc.) ist durch Gesetze und gemeindliche Verordnungen geregelt und nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Ein Rechtsanspruch auf Erhalt der Ortsrandlage besteht nicht und lässt sich auch nicht aus den rechtskräftigen Bauleitplänen ableiten. Zum Schutz der Anwohner vor unzulässigen Beeinträchtigungen dienen, neben den hier geltenden Abstandsregeln der BayBO, die festgesetzten Baugrenzen und Höhenbeschränkungen für Gebäude durch Festsetzungen.</p>



			<p>Grundstück an. Wir übernehmen in Zukunft keine Verkehrssicherungspflicht (Streu-, und Räumpflicht etc.) für diesen Bereich. Die Zufahrt und Erschließung für unser Grundstück erfolgt über die Bayernwerkstraße.</p> <p>Durch die extreme Hangneigung ist der Grenzabstand von 5 Metern für das neue Gebäude zu gering damit die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.</p> <p>Außerdem ist die Lage für das geplante Wohngebiet geradezu nicht ideal, da eine Rinderstallung im westlichen Bereich für erhebliche Geruchsbelästigung sorgt. Besonders im Sommer, wenn die Mieter auf dem Balkon sitzen, ist diese Beeinträchtigung spürbar. ...“</p>	<p>Laut immissionsschutztechnischem Gutachten sind im Geltungsbereich des Bauleitplans keine erheblichen Belästigungen durch Gerüche zu erwarten.</p> <p>Die geltend gemachten Belange sind nicht betroffen.</p>
--	--	--	--	--

Sachstand (wie bei der Abwägung vom 10.04.2018; damals wurden drei fast gleichlautende Stellungnahmen behandelt):

Thema Verkehrssicherungspflicht ...:

In der gemeindlichen „Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter“ vom 04.05.2011 (<http://www.kuemmnersbruck.de/index.php?id=0,33>) ist festgelegt, wer Gehwege zu räumen und zu streuen hat. Im Bebauungsplan finden sich hierzu keine Festsetzungen.

Thema Abstand zu / bzw. Beeinträchtigung durch neue Gebäude usw.:

Hier sehen die geltenden Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die hier einzuhalten sind, keine zusätzlichen Abstände für Hanglagen vor; abhängig von der Wandhöhe (festgesetzt: talseitig maximal 8,20 m) sind Abstandfläche einzuhalten, mindestens jedoch 3 Meter (siehe BayBO Art. 6). Der vorliegende Bauleitplan setzt darüber hinausgehend einen Mindestabstand von 5 Metern zur Parzellengrenze im Bereich vorhandener Bebauung fest.

Zur Rechtslage: (BVERWG – Beschluss, BVerwG 4 BN 38.00 vom 22.08.2000) „Der Umstand allein, dass ein bisher unbebautes Grundstück künftig bebaut werden darf, macht das Interesse des Nachbarn an der Erhaltung dieses Zustandes, z.B. wegen der Ortsrand- und Aussichtsfrage, noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang mit der Folge, dass damit die Verletzung des Rechts auf gerechte Abwägung im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO geltend gemacht werden könnte (im Anschluss an Urteil vom 24. September 1998 - BVerwG 4 CN 2.98 - BVerwGE 107, 215). Beschluss des 4. Senats vom 22. August 2000 - BVerwG 4 BN 38.00 - I. VGH Mannheim vom 11.05.2000 - Az.: VGH 3 S 690/99 –, (Quelle: <https://www.juraforum.de/urteile/begriffe/ortsrandlage>).



„Der Eigentümer eines den Abschluss der Wohnbebauung und die Grenze zum Außenbereich bildenden Grundstücks ist auch in Ansehung des - drittschützenden - Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 6 BauGB grundsätzlich nicht allein wegen seines Interesses am Erhalt dieser Ortsrandlage und der ungeschmälernten Wahrung der Aussicht auf die sich anschließende freie Außenbereichslandschaft im Normenkontrollverfahren gegen einen den bisherigen Außenbereich überplanenden Bebauungsplan nach § 47 Abs. 2 VwGO antragsbefugt. In den Grenzen des bisherigen Bebauungsplans kommen solche Schutzzwecke zu Gunsten der "Randlieger" in aller Regel nicht zum Ausdruck“
(VGH-BADEN-WUERTTEMBERG – Urteil, 3 S 690/99 vom 11.05.2000 Quelle: <https://www.juraforum.de/urteile/begriffe/ortsrandlage>).

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB

**32 Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden angeschrieben,
davon haben 14 TÖB keine Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben,
18 TÖB haben wie unten (ab Seite 5) aufgeführt eine Stellungnahme abgegeben:**

Keine Stellungnahme im Verfahren abgegeben haben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Freudenberg
- Landratsamt Amberg-Sulzbach – Kreisbrandrat

- Landratsamt Amberg-Sulzbach – SG 41 – Verkehrsbehörde
- Regierung der Oberpfalz – Städtebau – SG 34



Keine Stellungnahme im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben haben auch die folgenden Träger öffentlicher Belange; hier liegen jedoch Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB vor, die in der Sitzung vom 10.04.2018 behandelt wurden und deren zu beachtende Einwendungen und Hinweise Grundlagen der Bauleitplanung sind:

- **Kreisheimatpfleger Mathias Conrad** („Keine Äußerung“)
- **Landratsamt Amberg-Sulzbach, Bauamt, SG 31** („...keine Einwände ...“)
- **Landratsamt Amb.-Sulzbach, Zweckverband Nahverkehr, SG 13** („Keine Einwände“)
- **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung (ZAB) der Stadt Amberg und der Gemeinde Kümmersbruck** („Keine Äußerung, keine Einwände“)
- **Bund Naturschutz in Bayern e. V Ortsgruppe Kümmersbruck** – siehe Abwägung / Beschluss der Sitzung vom 10.04.2018

- **Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt SG 60** – siehe Abwägung / Beschluss der Sitzung vom 10.04.2018
- **Landratsamt Amberg-Sulzbach – SG 53 – Naturschutzbehörde** – siehe Abwägung / Beschluss der Sitzung vom 10.04.2018
- **Pledoc GmbH Essen** – siehe Abwägung / Beschluss der Sitzung vom 10.04.2018
- **Veolia Umweltservice Süd Verwaltungs-GmbH** – siehe Abwägung / Beschluss der Sitzung vom 10.04.2018

Gemeinde Kümmersbruck

Allgemeines Wohngebiet
„Untere Leite I“ in Haselmühl



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 - 49

Projekt-Nr.: 05415-53



Nr.	Behörde / Träger Öffentl. Belange	Schreiben vom ...	Stellungnahmen	Abwägung / Beschluss
			Keine Einwände oder Hinweise	
01	Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth	07.05.2018	„... gegen o. a. Planungen bestehen keine Einwände. ...“	siehe unten
02	Bayerischer Bauern- verband (BBV), Amberg	22.05.2018	„Keine Äußerung“ (am Formblatt unter 2.2)	
03	Gemeinde Ebermanns- dorf	18.05.2018	„Keine Äußerung“ (am Formblatt unter 2.2)	
04	Gemeinde Ensdorf	22.05.2018	„... der Gemeinderat Ensdorf hat Kenntnis von der Anhörung der Gemeinde Kümmersbruck vom 19.04.2018 für die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungs- und Grünordnungsplan allgemeines Wohngebiet „Untere Leite I“ in Haselmühl mit paralleler Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung und erhebt dagegen keine Einwendungen. ...“	
05	Gemeinde Ursensollen	26.04.2018	„zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplans ‚Untere Leite I‘ in Kümmersbruck erhebt die Gemeinde Ursensollen keine Einwände“	



Nr.	Behörde / Träger Öffentl. Belange	Schreiben vom ...	Stellungnahmen	Abwägung / Beschluss
06	Landratsamt Amberg-Sulzbach, Tiefbauamt, SG 33	Mail vom 14.05.2018	„... von der im Betreff genannten Bauleitplanung ist keine Kreisstraße unmittelbar betroffen. Daher besteht seitens der Tiefbauverwaltung des Landkreises Amberg-Sulzbach keine Einwände ...“	siehe unten
07	Landratsamt Amberg-Sulzbach, Wasserrecht, SG 52	30.04.2018	„Keine Äußerung“ (am Formblatt unter 2.2)	
08	Stadt Amberg - Referat für Stadtentwicklung und Bauen – Stadtplanungsamt	04.05.2018	„...Durch den Bebauungsplan „Untere Leite I“ der Gemeinde Kümmersbruck sollen westlich der Bayernwerkstraße in integrierter Randlage 20 Einzelhausparzellen entwickelt werden. Eine unmittelbare Auswirkung auf die Stadt Amberg besteht dadurch nicht. Deshalb besteht aus Sicht der Stadt Amberg mit der Bauleitplanung der Gemeinde Kümmersbruck im Bereich „Untere Leite I“ Einverständnis ...“	
09	Wasserwirtschaftsamt Weiden	25.05.2018	„... Das Wasserwirtschaftsamt hat sich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2018 zustimmend zur vorgelegten Bauleitplanung geäußert. Um Erweiterungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft zu bieten, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden verschoben. Die vorgenommene Änderung tangiert keine wasserwirtschaftlichen Belange.	



Nr.	Behörde / Träger Öffentl. Belange	Schreiben vom ...	Stellungnahmen	Abwägung / Beschluss
			Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans keine Bedenken. ...“	
10	Zweckverband zur Wasserversorgung, Hohenkemnather Gruppe	26.04.2018	„Keine Äußerung“ (am Formblatt unter 2.2)	Die von diesen Trägern öffentlicher Belange (01 bis 10) zu vertretenden Belange sind nicht betroffen; es besteht kein Konflikt mit der Planung; es besteht Einverständnis.



Nr.	Behörde / Träger Öffentl. Belange	Schreiben vom ...	Stellungnahmen mit Einwänden oder Hinweisen	Abwägung / Beschluss
11	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg	04.05.2018	<p>„... Hinweis mit der Bitte um Korrektur: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. April 2018 erhält im Kapitel 3.7 Land- und Forstwirtschaft einen Schreibfehler. <u>Zitat: „Auf Grund der möglicherweise geplanten Erhöhung des Tierbestandes auf bis zu 200 GV“ Die Zahl 200 ist durch die Zahl „225 GV“ zu ersetzen.</u> Ansonsten besteht mit der Maßnahme aus landwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.</p> <p>Der Bereich Forsten des Amtes ist nur von den Ausgleichsmaßnahmen im Wald betroffen (siehe dazu Stellungnahme vom 26.01.2018), die absprachegemäß in den BBPI übernommen wurden. Mit dem BBPI-Entwurf der Gemeinde Kümmersbruck besteht daher aus forstlicher Sicht Einverständnis. Die Durchführung der Waldumbaumaßnahme sollte allerdings auch weiterhin in Absprache mit dem zuständigen Revierleiter Werner Lang erfolgen ...“</p>	<p>Der Hinweis wurde eingearbeitet.</p> <p>Die Durchführung der Waldumbaumaßnahme soll auch weiterhin in Absprache mit dem zuständigen Revierleiter erfolgen.</p> <p>Somit besteht kein Konflikt mit der Bauleitplanung.</p>



12	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg	17.05.2018	<p>„... aus der fachlichen Sicht des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg ergeben sich gegen die o. g. Maßnahme keine Einwände.</p> <p>Da georeferenzierte Lagebezeichnungen für Wirtschaft, Rettungs- und Zustellungsdienste sowie die öffentliche Verwaltung von großer Bedeutung sind, bitte ich die Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern frühzeitig, möglichst bis zur Rechtskraft des Plans, anzustreben.</p> <p>Die Umfangsgrenzen des Einbeziehungsgebiets sind noch nicht vollständig vermessen – betrifft das Flurstück 642. Es empfiehlt sich die betroffenen Grenzen vor einer Bebauung vermessen zu lassen. ...“</p>	<p>Die Hinweise werden soweit möglich in den weiteren Planungen berücksichtigt.</p> <p>Die Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern soll möglichst frühzeitig erfolgen.</p> <p>Auch die Gemeinde Kümmersbruck befürwortet eine Vermessung, die in der Regel im Auftrag der Grundbesitzer erfolgt.</p>
----	---	------------	--	--



13	Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Schwandorf	Schreiben vom 02.05.2018	
zu 13	<p>„... Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Außerdem verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 15.Dezember 2017, die weiterhin ihre Gültigkeit behält.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen ...“</p> <p>Schreiben vom 15.12.2017: „...zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH und es sollen neue erstellt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind</p>		



			<p>im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“</p>	
ZU 13			<p>Abwägung / Beschluss:</p> <p>Der Belang ist zu beachten, die Hinweise und Einwendungen werden soweit möglich berücksichtigt.</p> <p>Die Bayernwerk Netz GmbH wird frühzeitig über die weiteren Planungen informiert und mindestens 2 Monate vor Bau-beginn in die Planung eingebunden. Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung mit dem beauftragten Planungsbüro und der Gemeinde.</p> <p>Ein Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans besteht nicht.</p>	



14	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – Infra I 3		Mail vom 23.04.2018 Az. 45-60-00/K-VI-247-18		
zu 14		<p>„... Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Immissionsschutzrechtliche Hinweise: Für das im Betreff genannte Bauvorhaben sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Von diesen Liegenschaften gehen bei Tag und in der Nacht Lärmimmissionen aus. Hinweis: Bei der Ermittlung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit nach DIN 18005 Teil 1 – „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung“ ist bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB (A) tags und nachts auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen / militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden. Bei der o.a. Maßnahme bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht keine Bedenken. Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zwingend zu beteiligen. ...“</p>			
zu 14		<p>Abwägung / Beschluss: Der Belang ist zu beachten. Ein Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans besteht nicht. Die Hinweise der Bundeswehr sind in den Bauleitplänen zu berücksichtigen.</p>			



15	Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg	Stellungnahme im Schreiben vom 09.05.2018	
zu 15	<p>„...Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 12.01.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter ...“</p> <p>Stellungnahme im Schreiben vom 12.01.2018 „...Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. • dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. • Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus</p>		



		<p>wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: Deutsche Telekom Technik GmbH, TNLSüd, PT112, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.</p> <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p><u>WICHTIG:</u> Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann -wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen- auch folgende zentrale Email-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p> <p>Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. ...“</p>	
zu 15		<p>Abwägung / Beschluss:</p> <p>Der Belang ist zu beachten, die Hinweise und Einwendungen werden berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Planungen wird in Abstimmung mit der Telekom eine wirtschaftliche Trasse und Bauweise erarbeitet und in die Planung aufgenommen. Die Telekom wird frühzeitig über die weiteren Planungen informiert und mindestens 3 Monate vor Baubeginn in die Planung eingebunden. Ein Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans besteht nicht.</p>	



16	Landratsamt Amberg-Sulzbach – SG 53 – Immissionsschutz	Schreiben vom 24.05.2018 Z53-6102.03	
zu 16	<p>„... Stellungnahme zum Immissionsschutz“: „...in unserer Stellungnahme vom 12.01.2018 wurde auf die auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen durch die bestehenden bzw. noch genehmigten landwirtschaftlichen Betriebe näher eingegangen. Die damaligen Hinweise und Anregungen wurden in das aktuelle immissionsschutztechnische Gutachten der hooock farny ingenieure vom 10.04.2018 eingearbeitet. Das führte dazu, dass das geplante WA-Gebiet im Nordwesten soweit zurückgenommen wurde, dass die vorhandenen Tierhaltungsbetriebe in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Aus der Sicht des Immissionsschutzes kann der nun vorliegenden Planung des allgemeinen Wohngebiets "Untere Leite I" zugestimmt werden.</p> <p><u>Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird jedoch auf folgendes hingewiesen:</u></p> <p>Die Errichtung von Wärmepumpen zur Nutzung von Umgebungswärme bei der Beheizung von Gebäuden erfreut sich besonders unter Eigenheimbesitzern immer größerer Beliebtheit. Gleichzeitig führen die Geräusche, die durch den Betrieb von Wärmepumpen verursacht werden, zu erhöhten Lärmimmissionen für die Umgebung.</p> <p>Luftwärmepumpen sind gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und 2. Vorkehrungen getroffen werden, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken, <p>soweit dies erforderlich ist, um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen.</p> <p>Die Bundesregierung hat Immissionsrichtwerte festgesetzt, bei deren Überschreitung schädliche Umwelteinwirkungen durch erhebliche Lärmbelästigungen für die (Wohn) Nachbarschaft durch die Geräusche technischer Anlagen zu besorgen sind (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm).</p> <p>Für Gebiete, in denen Wohnen regelmäßig zulässig ist, sind folgende Immissionsrichtwerte festgesetzt worden:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (Mischgebiet) tagsüber 60 dB(A) 		



nachts **45 dB(A)**

b) Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (**Allgemeines Wohngebiet**)

tagsüber **55 dB(A)**

nachts **40 dB(A)**

c) Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind (**Reines Wohngebiet**)

tagsüber **50 dB(A)**

nachts **35 dB(A)**

Nachtzeit ist nach dieser Vorschrift die Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Betreiber von stationären Anlagen haben dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Bei den gesetzlichen Lärmschutzvorgaben handelt es sich um Betreiberpflichten, die im Verantwortungsbereich des Bauherrn liegen und ggf. von betroffenen Nachbarn auch auf dem Privatrechtsweg eingeklagt werden können. Es wird dringend empfohlen, die Verträglichkeit der Anlage bereits in der Planungsphase bzw. in den Bauvorlagen zu berücksichtigen, da zu diesem Zeitpunkt noch Einfluss auf den Standort der haustechnischen Anlagen genommen werden kann.

Da die Berechnungen der Lärmimmissionen und eine Beurteilung einer Anlage nach TA Lärm besondere Fachkenntnisse erfordern, sollten diese von einem Sachkundigen durchgeführt werden, insbesondere wenn als Vorbelastung noch andere technische Lärmquellen zu berücksichtigen sind.

Um Nachbarschaftskonflikte und spätere kostenintensive Nachbesserungen zu vermeiden, sollten bereits in einem frühen Planungsstadium folgende Maßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte berücksichtigt werden:

1. Aufstellung des Gerätes

- Die Wärmepumpe sollte nicht in der Nähe von Wohn- und Schlafräumen aufgestellt werden.
- Die in der Tabelle genannten überschlägigen Mindestabstände zu den nächstgelegenen Wohn- oder Schlafzimmerfenstern können als Orientierungswerte dienen:



	Schalleistungspegel der Wärmepumpe					
	45 dB	50 dB	55 dB	60 dB	65 dB	70 dB
Gebietseinstufung	Mindestabstand Wärmepumpe – Immissionsort (in Metern)					
Mischgebiet	2	4	7	13	23	32
Allgemeines Wohngebiet	4	7	13	23	32	49
Reines Wohngebiet	7	13	23	32	49	80

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt: Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen, Augsburg 2016.

- Das Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Die Aufstellung einer Wärmepumpe innerhalb des eigenen Wohnhauses beugt Lärmbelästigungen der Nachbarschaft vor. Durch eine schwingungsisolierende Aufstellung kann eine Körperschallübertragung in das Gebäude vermieden werden.
- Bei einer Außenaufstellung der Wärmepumpe können Lärmschutzwände oder Einhausungen eine Lärminderung bringen. Um die gewünschte Lärmreduzierung zu erreichen, sind Schallschutzwände möglichst nah an der Lärmquelle zu errichten. Sie sollten höher und breiter als das Gerät selbst sein.

2. Auswahl des Gerätes

- Bereits beim Kauf der Wärmepumpe sollte ein Gerät mit einem möglichst geringen Schalleistungspegel gewählt werden. Ein Schalleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.
- Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher bei Luftwärmepumpen können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.
- Die Anlage sollte möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzeltöne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.

Nähere Informationen zum Lärmschutz bei Luftwärmepumpen erhalten Sie auch auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgendem Link: <http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/index.htm> ...“



zu 16			Abwägung / Beschluss: Der Belang ist zu beachten, die Hinweise werden im Textteil berücksichtigt.
17	Regierung der Oberpfalz SG 24	Schreiben vom 24.05.2018 ROP-SG24-8314.11-90-7-16	
zu 17		<p>„... Landesplanerische Stellungnahme“: „... die im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vor dem Hintergrund des LEP-Ziels 3.2 (‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘) geforderte Ergänzung der Bedarfsbegründung und eine Aufstellung der Reserve- bzw. Potentialflächen ist erfolgt und kann nachvollzogen werden, so dass die Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht akzeptiert werden kann.</p> <p>Im Hinblick auf die Aussagen unter 1.3.1 der Begründung des Flächennutzungsplans, wonach die Bauleitplanung u.a. auch dazu beitragen soll, Bevölkerungsverluste zu verhindern und die Einwohnerzahl um ca. 200 Personen zu steigern, wird auf den Widerspruch zur Begründung zum LEP-Ziel 1.3.1 hingewiesen, wonach „Baulandausweisungen zur Bewältigung des Wohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet sind und die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken können“. Dementsprechend ist eine Überarbeitung dieser Textpassage angeraten. ...“</p>	
zu 17		Abwägung / Beschluss: Der Belang ist zu beachten, die Hinweise werden berücksichtigt, der Text überarbeitet.	
18	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	Schreiben vom 25.05.2018 (Az.: 22-6160 8314.11-90-7) mit Abdruck der gutachterlichen Äußerung des Regionsbeauftragten vom 17.05.2018 in der Anlage	
zu 18		<p>„... Die gutachterliche Äußerung des Regionsbeauftragten wird als Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes übermittelt. ...“</p> <p>„Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art.3 Abs. 1 S. 1 BayLplG“:</p> <p>„Die Land- und Forstwirtschaft soll gem B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere</p>	



		<p>für Gebiete mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. Gem. der Begründung zu B III 2.1 des Regionalplans fällt hierunter u.a. auch die Vermeidung von Bewirtschaftungerschwernissen durch eine allgemeine Wohnbebauung und der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen. Gem. der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) herrschen im Bereich des geplanten Wohngebietes günstige Erzeugungsbedingungen vor. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche, die nicht direkt kompensiert werden kann. Zudem können auch die Erweiterungsabsichten des sich im Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs eingeschränkt werden.</p> <p>Durch die Anpassung des Bauleitplanentwurfs wurden die landwirtschaftlichen Belange berücksichtigt. Im Hinblick auf die Bewertung, ob dies in ausreichendem Maße erfolgte, ist den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen besondere Bedeutung beizumessen. ...“</p>	
--	--	---	--

Sachstand: Die Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden in Absprache mit den betroffenen Landwirten und den zuständigen Fachstellen berücksichtigt.

Da die Gemeinde keine alternativen Standorte in Gebieten ohne günstige Erzeugungsbedingungen hat, kann die Gemeinde der hohen vorhandenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern ohne Verlust an landwirtschaftlichen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen nicht nachkommen.

Auf Grund der Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen wird davon ausgegangen, dass die Belange der Landwirtschaft in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden. Siehe hierzu die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg (Nr. 11 auf Seite 8): „... besteht mit der Maßnahme aus landwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. ...“

zu 18		<p>Abwägung / Beschluss:</p> <p>Der Belang ist zu beachten, die Hinweise und Einwendungen wurden soweit möglich berücksichtigt. Nach Abwägung der Belange hält die Gemeinde an der Bauleitplanung fest.</p>	
------------------	--	--	--

Es folgt der Billigungs-, Satzungs- und Feststellungsbeschluss.



Billigungs- und Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat billigt die Endfassung des vom Ingenieurbüro Renner + Hartmann Consult GmbH, Amberg ausgearbeiteten qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Untere Leite I“ in Haselmühl, und die Endfassung der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB jeweils unter Einbeziehung der im Zuge der gemeindlichen Abwägung und der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gefassten Beschlüsse, jeweils in der Fassung vom 05.06.2018.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung ist als Planzeichen festgesetzt.

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Untere Leite I“ in Haselmühl (Planblätter und Textteil) in der Fassung vom 05. Juni 2018 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Die parallele Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung in der Fassung vom 05. Juni 2018 wird festgestellt, und wird nach der Genehmigung durch das Landratsamt und deren ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Gemeinde Kümmersbruck, 05. Juni 2018