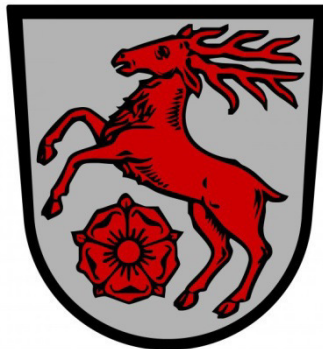


Gemeinde Kümmersbruck



**Bebauungsplan**  
**mit integrierter Grünordnung**  
**mit Berichtigung des Flächennutzungs-**  
**und Landschaftsplans**  
**nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**  
**Allgemeines Wohngebiet**  
**„Im Einweg“ in Köfering**  
**Endfassung vom 06. November 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](mailto:info@renner-consult.de) [www.renner-consult.de](http://www.renner-consult.de)

# Allgemeines Wohngebiet

## Im Einweg - in Köfering

mit Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Berichtigung

---

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan</b>	<b>M 1 : 1.000</b>
Unmaßstäblicher Lageplan am Bebauungsplan (Planteil) und in der Begründung	

<b>2. Textteil des Bebauungsplans Festsetzungen, Hinweise und Begründung</b>	<b>S. 1 – 50</b>
--	------------------

<b>3. Immissionsschutztechnisches Gutachten</b>	<b>S. 1 – 18</b>
---	------------------

#### Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Berichtigung:

<b>4. FNP- / LP-Planteil (Bestand und Planung)</b>	<b>M 1 : 5.000</b>
Anlage zum FNP: Legende zum Flächennutzungsplan (aus der FNP-Änd.)	

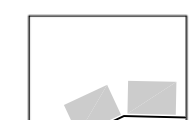
<b>5. FNP- / LP-Textteil – Begründung</b>	<b>S. 1 – 8</b>
---	-----------------

<b>6. Beschlussbuchauszug der Gemeinderatssitzung vom 06.11.2018 (1 Seite)</b>	<b>S. 1</b>
--	-------------



# Gemeinde Kümmersbruck - Bebauungsplan "Im Einweg" in Köfering

## 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)

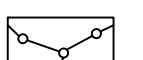
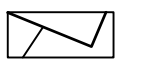
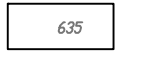


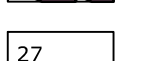
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BauNVO). Nicht der Wohnnutzung dienende Anlagen und Betriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sind nicht zugelassen, ebenso werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

### Lage (unmaßstäblich)

Kartengrundlage: [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)







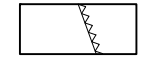



### Sonstige Planzeichen, Hinweise und Empfehlungen

-  bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzsteinen
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Flurstücksnummer Stand 2018
-  bestehende Gebäude
-  geplante Gebäude (die Lage ist nicht verbindlich)
-  Bauparzellenummer und ungefähre Grundstücksgröße


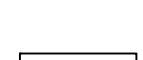

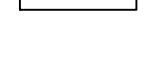
Weitere Hinweise: siehe Textteil des Bebauungsplans

### Weitere Festsetzungen durch Planzeichen:


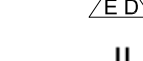
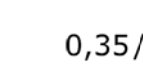
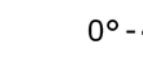
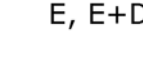
#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
-  Geh- und Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)
-  Parkplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
-  Leitungsschutzzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
-  Straßenbegleitgrün (öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-  Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### Anzupflanzende bzw. zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

-  Anzupflanzende Bäume: Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.
-  Anzupflanzende Gehölzgruppen / Sträucher
-  Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Lesesteinhaufen oder -riegel
-  Flächen für Versorgungsanlagen ... (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung: Elektrizität


### 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-  Offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig.
-  Vollgeschoss\*: siehe 1.4.3
-  GRZ / GFZ: siehe 1.4
-  Dachneigung: siehe 1.5.1
-  Erdgeschoss, Erdgeschoss+Dachgeschoss, Erdgeschoss + ein weiteres Vollgeschoss\*: siehe auch 1.5

\*: Als Grundlage der Festsetzungen zu den Vollgeschossen dient die Begriffsbestimmung in Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997.

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

#### 1.3.1 Baugrenzen

 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“.

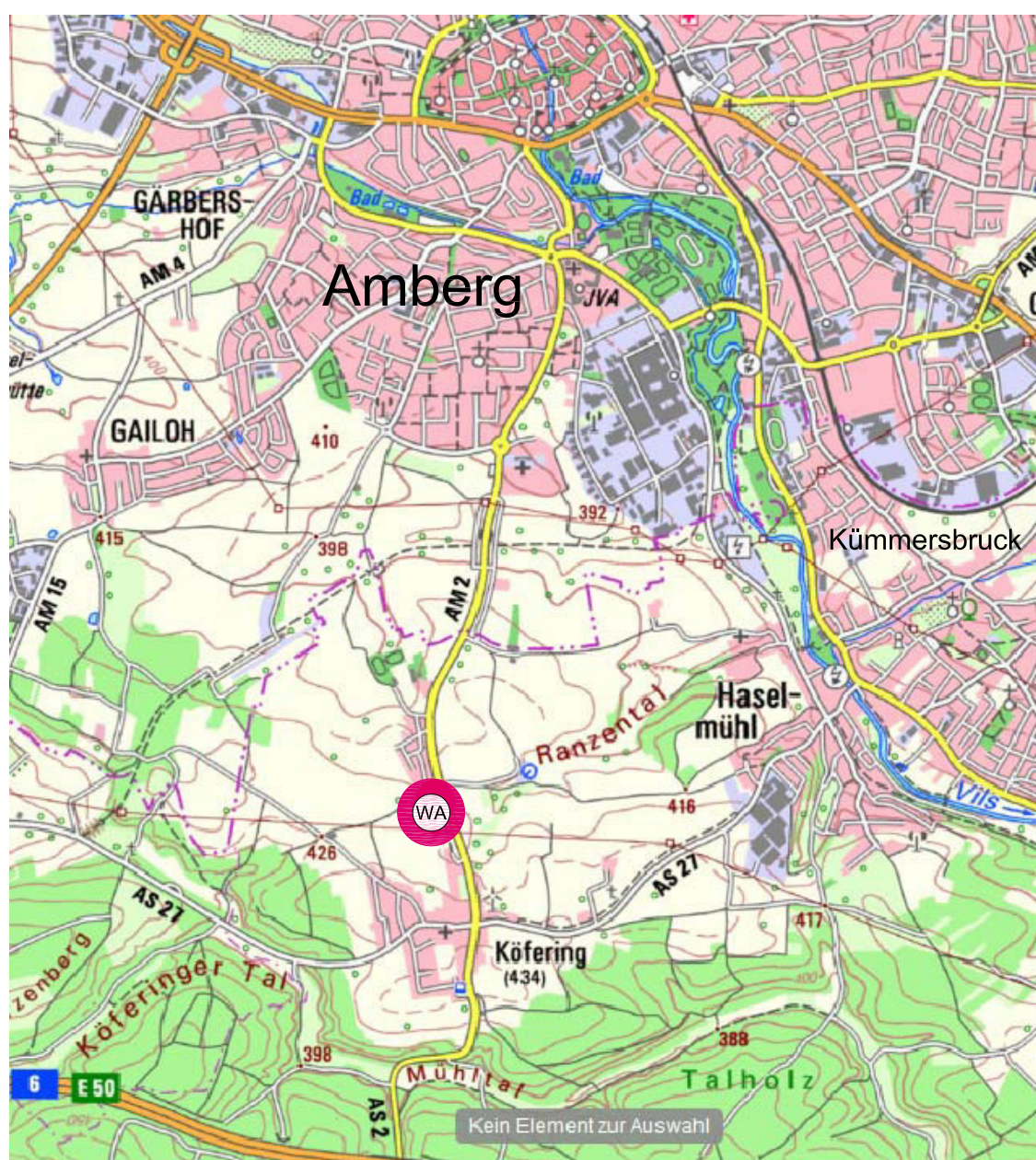
Es gilt jeweils die Höhe der Straßenoberkante (Randstein) als Bezugspunkt. Die Bezugshöhe wird gemessen in der Mitte der Straßenseite des Gebäudes im rechten Winkel zur Straße (siehe Grafik im Textteil). Bei mehreren möglichen Bezugspunkten gilt der tiefer gelegene Bezugspunkt.

Die Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt\* der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (\*: siehe Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO).

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

### Lage (unmaßstäblich)

Kartengrundlage: [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)



#### 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 das 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

- a) Bei der Ausführung E oder E+D (max. talseitige Wandhöhe 5,40 m) sind alle Dachformen mit einer maximalen Dachneigung bis 48° zulässig;
- b) bei der Ausführung E+1 (max. talseitige Wandhöhe 8,20 m) sind alle Dachformen mit einer maximalen Dachneigung 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 alle Dachformen mit Dachneigungen bis 48° zulässig. Dabei sollte möglichst eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform und Dachneigung gewählt werden.

#### 1.5.2 Dachaufbauten

Zwerggiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite zulässig.

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

- bei Einzelhäusern in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche.

#### 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 Holzlaten, 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 Holzlaten auch Maschendrahtzäune bis 2,00 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 %.

Zaunssockel 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 einzufließen 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 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.

### 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 wasserziehenden 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.

### 1.11 Oberflächenwasser

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

### 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 Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen 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, sowie private Grünflächen (soweit durch Planzeichen festgesetzt) sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden laut Artenliste zu bepflanzen. Die Restflächen der privaten Grünflächen sind zwei bis dreimal pro Jahr zu mähen oder zu beweidern, Mahdgut und Gehölzwuchs ist zu entfernen. Die Vorgaben in der Leitungsschutzzone sind zu beachten.

In privaten Gärten ist ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % 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.

Leitungsschutzzone entlang der Stromtrasse (je 30,00 m beiderseits der Leitungsschutzzone): Zulässig sind innerhalb der Leitungsschutzzone nur Gehölze mit einer Endwuchshöhe von maximal 7,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände (Stand 2018), ansonsten ist Rückschnitt oder Abholzen erforderlich; Geländeneueverhöhungen sind nicht zulässig

### 1.17 Artenlisten, Pflanzung, Pflege

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

Der Anteil der Pflanzung 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.

#### 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

Hinweis: Bei **Bebauungsplänen nach § 13b BauGB** (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB), im beschleunigten Verfahren ... gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. **Ein Ausgleich ist hier also nicht erforderlich.** Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind trotzdem zu berücksichtigen und Grundlage der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

### 1.19 Verbindliche Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. In den Gebäuden, die in der Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext mit roten Pegel-eintragungen „S“ für das entsprechende Geschoss versehen sind, ist mindestens ein Fenster von schutzbedürftigen Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) zu einer Seite ohne ausgewiesene Überschreitung der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung bzw. zu einer leiseren Seite zu orientieren.

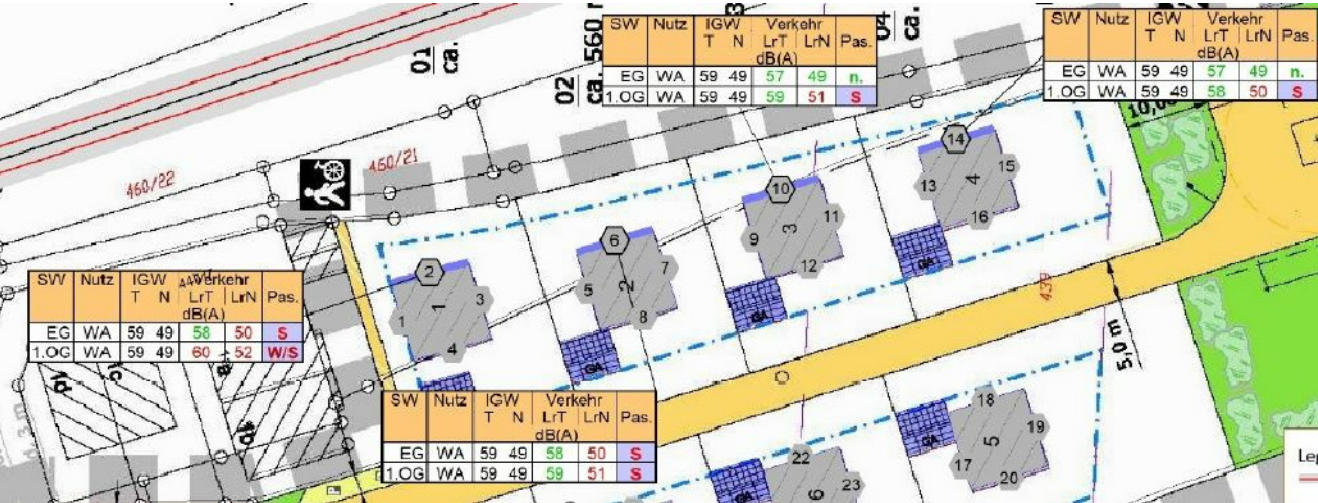
- Wohnräume, einschließlich Wohnküchen, Wohnzimmern;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

In den Gebäuden, die der Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext mit roten Pegel-eintragungen „W/S“ für das entsprechende Geschoss versehen sind, ist mindestens ein Fenster an der unter Festsetzung 1. aufgeführten schutzbedürftigen Räume zu einer Seite ohne ausgewiesene Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung bzw. zu einer leiseren Seite zu orientieren.

2. Abweichend von 1 gilt: Soweit die Orientierung mindestens eines Fensters der unter der Festsetzung 1. genannten schutzbedürftigen Räume zur leiseren Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen oder Doppelfassaden sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in schutzbedürftigen Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) ein Innenraumpegel von L<sub>eq,10h</sub> = 30 dB(A) während der Nachtzeit bzw. in allen weiteren schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von L<sub>eq,10h</sub> = 40 dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 zu erfolgen.

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

Hinweis: Die Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext findet sich in der schalltechnischen Untersuchung auf Seite 14 (im Anhang zur Begründung). Die folgende Abbildung ist ein Ausschnitt aus dieser Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext (unmaßstäblich, nicht genordet). Die genannten Einschränkungen betreffen die Wohngebäude der Parzellen 01 bis 04 an den nach Osten gerichteten Gebäudeseiten.



### Verfahren

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben entsprechend § 13 Absatz 2, § 13a Absatz 2 Nr. 1 und § 13b BauGB nicht stattgefunden.
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2018 bis 07.10.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2018 bis 24.09.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.11.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.11.2018 als Satzung beschlossen.

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

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

Hinweis: Die Verfahrensmerkmale sind auf der Auffertigung des Bauplans anzubringen. Die ortsübliche Bekanntmachung muss nach der Auffertigung erfolgen.



Gemeinde Kümmersbruck

BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

Allgemeines Wohngebiet „Im Einweg“ in Köfering



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](mailto:info@renner-consult.de)

Projekt-Nr. 08017-53

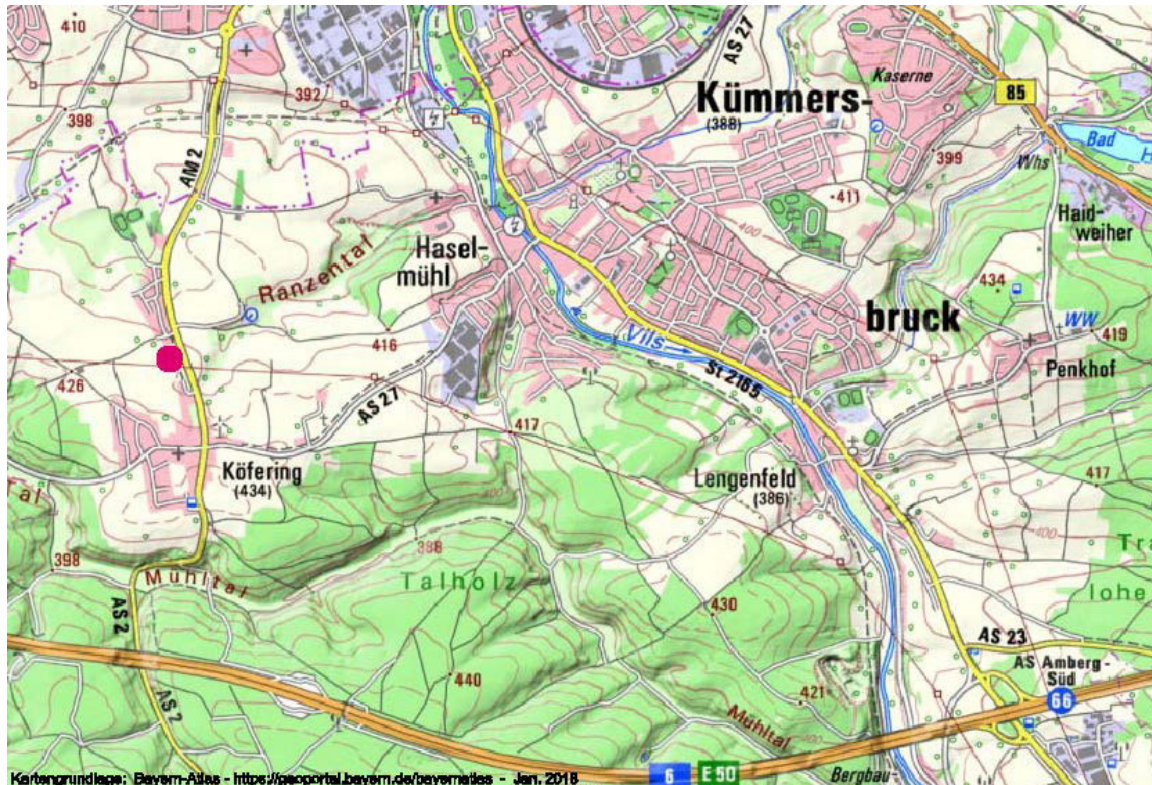
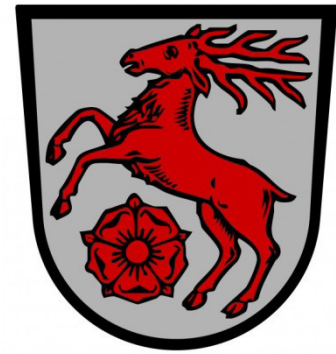


Gemeinde Kümmersbruck

# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Endfassung vom  
06. November 2018



## Allgemeines Wohngebiet „Im Einweg“ in Köfering

Festsetzungen, Hinweise, Begründung

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](mailto:info@renner-consult.de) [www.renner-consult.de](http://www.renner-consult.de)

Projekt-Nr. 08017



---

# Gliederung

<b>1.</b>	<b>Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO .....</b>	<b>5</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	5
1.2	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
1.3.1	Baugrenzen .....	5
1.3.2	Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) .....	5
1.4	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
1.5	Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude.....	7
1.6	Außenwerbung und Reklame.....	7
1.7	Stellplätze.....	7
1.8	Einfriedungen.....	7
1.9	Gestaltung des Geländes .....	7
1.10	Boden .....	7
1.11	Oberflächenwasser .....	7
1.12	Versiegelung .....	7
1.13	Bepflanzungen - öffentliche Flächen.....	7
1.14	Bepflanzungen - private Flächen.....	8
1.15	Fassadenbegrünung.....	8
1.16	Schutzzonen, Pflanzabstände .....	8
1.17	Artenlisten, Pflanzung, Pflege .....	9
1.17.1	Großbäume (Bäume 1. Ordnung) .....	9
1.17.2	Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung) .....	9
1.17.3	Sträucher.....	9
1.17.4	Pflege / Unterhaltung .....	10
1.18	Eingriffs-Ausgleichsregelung .....	10
1.19	Immissionsschutz .....	10
<b>2.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>11</b>
2.1	Telekommunikation .....	11
2.2	Denkmalschutz.....	11
2.3	Immissionen.....	11
2.4	Freileitung und Schutzzone.....	11
2.5	Außenwerbung und Reklame.....	12
2.6	Grundwasser .....	13
2.7	Niederschlagswasser und Oberflächenwasser.....	13
2.8	Schutz gegen wild abfließendes Wasser, Garteneinfriedungen und Bepflanzung entlang landwirtschaftlicher Flächen .....	13
2.9	Firstichtung.....	14
2.10	Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....	14
<b>3.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>17</b>
3.1	Rechtsgrundlagen, Satzungsbeschluss.....	17
3.2	Lage des Baugebietes.....	17
3.3	Geltungsbereich / Verfahren .....	18
3.4	Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation und Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen, Nullvariante .....	20
3.4.1	Baulandbedarf.....	22
3.5	Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	23
3.6	Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet .....	24
3.7	Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung .....	29
3.7.1	Erschließung.....	29
3.8	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	31



---

3.9	Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	32
3.9.1	Umweltbezogene Auswirkungen, Belange des Umweltschutzes .....	32
3.9.2	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	45
3.10	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	45
3.11	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung .....	47
3.12	Grünflächen, Eingrünungs- und sonstige Maßnahmen .....	47
3.13	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) .....	48
3.14	Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen .....	48
3.15	Sonstiges .....	49
3.15.1	Befreiungen .....	49
3.15.2	Land- und Forstwirtschaft .....	49
3.16	Zusammenfassende Erklärung, Einstellen in das Internet .....	49
4.	Hinweis zum Umweltbericht .....	50



---

# Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1 – Höhen baulicher Anlagen, Bezugshöhe (Begriffserklärung) .....	6
Abbildung 2 – Lage des Baugebietes zu Amberg und zur Autobahn .....	17
Abbildung 3 – Lage des Baugebietes in Köfering .....	18
Abbildung 4 – Alternative Erschließung .....	20
Abbildung 5 – Weitere alternative Erschließung .....	20
Abbildung 6 – Freifläche in der Mitte von Köfering .....	21
Abbildung 7 – Luftbild aus BayernAtlas - Okt. 2018.....	21
Abbildung 8 – Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Gemeinde Kümmersbruck (WA – schraffiert).....	22
Abbildung 9 – Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Begründungskarte 1: Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung .....	25
Abbildung 10 – Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Karte 3 „Landschaft- und Erholung“ .....	25
Abbildung 11 – Luftbild mit Biotopen (rot eng schraffiert), Naturpark „Hirschwald“ (senkrecht grün gestreift)und Landschaftsschutzgebiet „Köferinger Tal, Köferinger Heide, Hirschwald und Vilstal südlich von Amberg“ (grün gepunktet) .....	26
Abbildung 12 – Ausschnitt Karte 2.4 Wälder und Gehölze, Ziele und Maßnahmen .....	27
Abbildung 13 – Bodendenkmäler (flächig rot) .....	28
Abbildung 14 – Planausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Kümmersbruck mit Geltungsbereich (schraffiert) .....	29
Abbildung 15 – Zufahrt zum Baugebiet.....	30
Abbildung 16 - Luftbild mit Biotopen (rot eng schraffiert) und Landschaftsschutzgebiet „Köferinger Tal, Köferinger Heide, Hirschwald und Vilstal südlich von Amberg“ (grün gepunktet) .....	33
Abbildung 17 – Lage in der Landschaft (Luftbild aus BayernAtlas, geoportal.bayern.de) .....	37
Abbildung 18 – Blick über den Fuss- und Radweg Richtung Süden. Der Geltungsbereich liegt rechts vom Weg. ....	38
Abbildung 19 – Blick entlang des Radwegs in Richtung Norden, das Baugebiet liegt links des Rad- und Fusswegs .....	38
Abbildung 20 – Landschaftsbild (Luftbild aus BayernAtlas, geoportal.bayern.de) .....	39
Abbildung 21 – Geländestruktur (Topographische Karte BayerAtlas 2018-07) .....	40
Abbildung 22 – Foto der Umgebung des Planungsgebietes aus Richtung Haselmühl .....	41
Abbildung 23 – Blick vom Baugebiet aus in Richtung Amberg und Haselmühl .....	41
Abbildung 24 – Rad- und Wanderwege (Auszug aus BayernAtlas, geoportal.bayern.de) .....	42
 Tabelle 1 – Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB .....	 19

02\_\_Begründung\_06112018.docx



---

# **1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

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

Siehe Planblatt.

## **1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Siehe Planblatt.

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

### **1.3.1 Baugrenzen**

Siehe Planblatt.

### **1.3.2 Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO)**

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

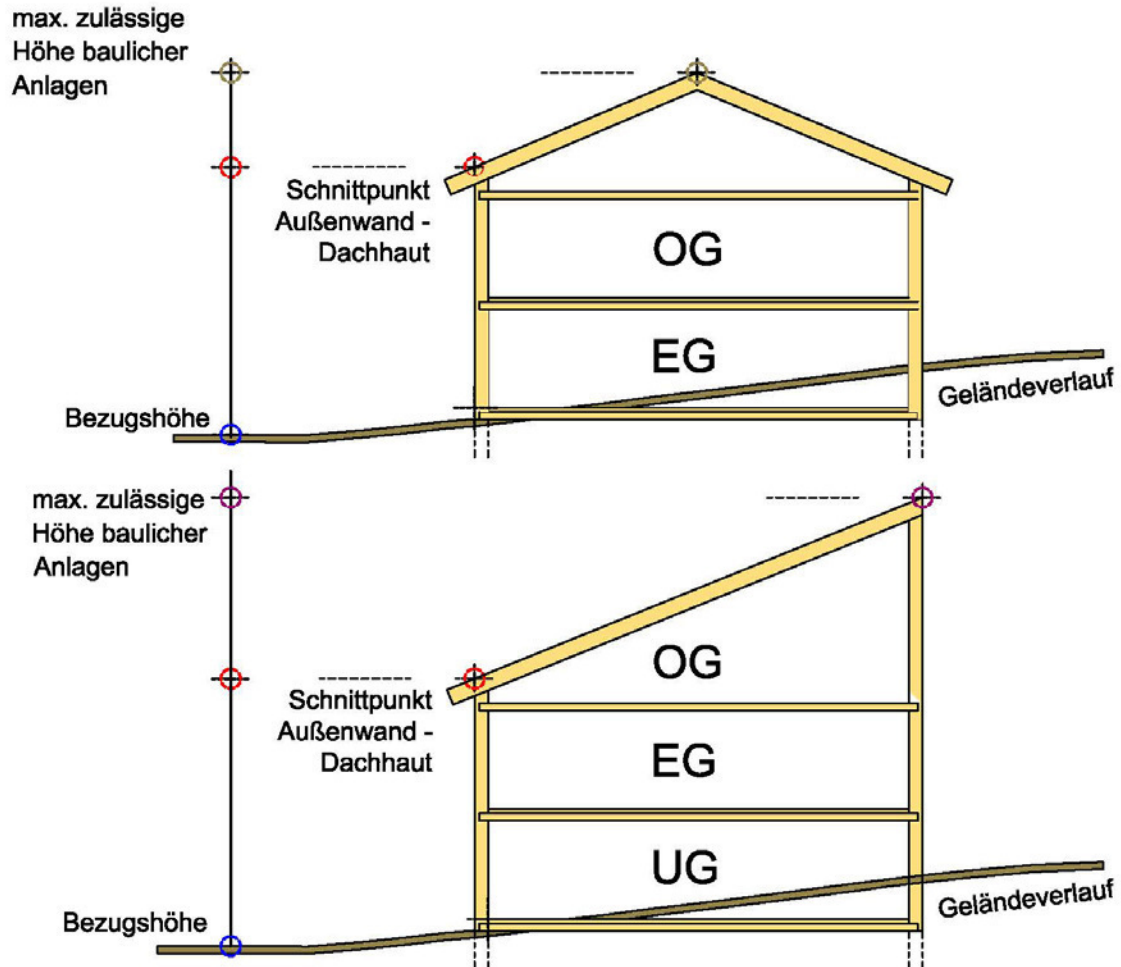


## 1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Siehe Planblatt.

Als Grundlage der Festsetzungen zu den Vollgeschossen dient die Begriffsbestimmung<sup>1</sup> in Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997.

### Höhe baulicher Anlagen: Systemschnitt durch die Gebäudemitte



### Messung des Höhenunterschiedes in Bezug auf die Straßenoberkante

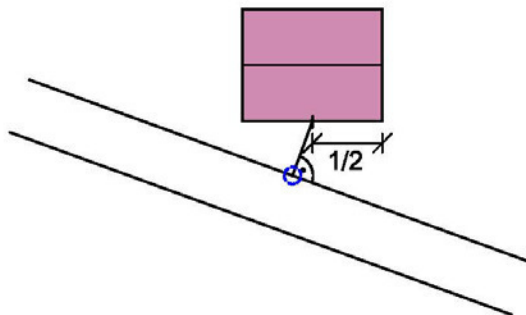


Abbildung 1 – Höhen baulicher Anlagen, Bezugshöhe (Begriffserklärung)

<sup>1</sup> Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“



## **1.5 Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude**

Siehe Planblatt.

## **1.6 Außenwerbung und Reklame**

Siehe Planblatt.

## **1.7 Stellplätze**

Anzahl und Anordnung von Stellplätzen regelt die gemeindliche Satzung.

## **1.8 Einfriedungen**

Siehe Planblatt.

## **1.9 Gestaltung des Geländes**

Siehe Planblatt.

## **1.10 Boden**

Siehe Planblatt.

## **1.11 Oberflächenwasser**

Siehe Planblatt.

## **1.12 Versiegelung**

Siehe Planblatt.

## **1.13 Bepflanzungen - öffentliche Flächen**

Siehe Planblatt.



## **1.14 Bepflanzungen - private Flächen**

Siehe Planblatt.

## **1.15 Fassadenbegrünung**

Siehe Planblatt.

## **1.16 Schutzzonen, Pflanzabstände**

Siehe Planblatt, sowie die Hinweise unter „2.4 Freileitung und Schutzzone“ ab Seite 11.



## 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. Dies gilt nicht für die verpflanzten Hecken.

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	Gewönl. Schneeball

Auf Grund der aktuellen Feuerbrandgefahr im Gebiet 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

Siehe Planblatt.

#### 1.19 Immissionsschutz

Siehe Planblatt.

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 Denkmalschutz

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

**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.

### 2.3 Immissionen

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Kreisstraße wegen Lärm und anderen von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Das Plangebiet liegt ca. 3.000 m Luftlinie entfernt zur Standortschießanlage Amberg. Es sind ggf. je nach Windrichtung von den militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen am Tag und zur Nachtzeit im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten.

### 2.4 Freileitung und Schutzzone

Für die Richtigkeit der in dem Bebauungsplan eingetragenen Leitungsachse besteht keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände.

Innerhalb der Leitungsschutzzone (jeweils **30,0 m** beiderseits der Leitungsachse) der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341 „Freileitungen über AC 45 kV“ und die DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zu den Leiterseilen festgelegt sind.



Alle Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Tankstellen, Fahnenmasten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der TenneT TSO GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Auf Grund der Abstände zwischen der Geländeoberkante und den überspannten Leiterseilen ist bei allen Bauarbeiten im direkten Leitungsbereich (Schutzzone) äußerste Vorsicht geboten. Die Höhe der dort eingesetzten Großgeräte (Kräne, Lader, Bagger, Muldenkipper u. ä.) ist beschränkt. Die möglichen Arbeitshöhen müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der TenneT TSO GmbH angefragt werden.

Die Baustelleneinrichtung (Aufstellung von Büro- und Lagercontainern) muss generell außerhalb der Leitungsschutzzone erfolgen. Dies gilt auch für das eigentliche Baulager.

Anpflanzungen innerhalb der Schutzzone der 110/220-kV-Freileitung sind mit der TenneT, Betriebszentrum Bayreuth, Bereich Leitungen, abzustimmen. Gegen Anpflanzungen mit niedrig wachsenden Gehölzen (Sträucher, Hecken) mit einer Endwuchshöhe von **+ 4,00 m**, bezogen auf das vorhandene Gelände bestehen keine Einwände.

An der Höchstspannungsfreileitung können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche auftreten.

Eine Überprüfung bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen (5 kV/m) und magnetischen (100µT) Feldstärken nach der 26. BImSchV ist noch nicht erfolgt.

Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dies ist zu beachten, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Außerhalb der Leitungsschutzzone der Höchstspannungsfreileitung sind alle Bauvorhaben ungehindert möglich. Ausgenommen sind Zeltaufbauten, Fahnenmasten, Biogas- und Tankanlagen etc., die bezüglich der Abstände zur Höchstspannungsfreileitung separat mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden müssen.

Außerhalb der Leitungsschutzzone der Höchstspannungsfreileitung ist eine unbeschränkte Arbeitshöhe möglich.

Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzeiten, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse / zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

## 2.5 Außenwerbung und Reklame

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

## 2.6 Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden.

## 2.7 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.

## 2.8 Schutz gegen wild abfließendes Wasser, Garteneinfriedungen und Bepflanzung entlang landwirtschaftlicher Flächen

Auch bei Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis der an den Planungsbereich angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzflächen, können Emissionen auftreten, die von den Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen sind. Bepflanzung sollte so erfolgen, dass landwirtschaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden. Auch ist bei der Bepflanzung zu beachten, dass der Abstand je nach Busch oder Baumart so gewählt wird, dass eine Durchwurzelung und auch größerer Schattenwurf auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglichst vermieden wird, ebenso wie eine Beeinträchtigungen durch Dünger- und Pflanzenschutzanwendungen auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Eventuell vorhandene Drainagen sind in ihrer Funktion zu erhalten. Auch der Abstand eventueller Zäune und Garteneinfriedungen ist so zu wählen, dass keine Konflikte entstehen.

Bei Starkregenereignissen, wie sie in Zeiten des Klimawandels immer öfter auftreten können, kann es selbst bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis zu erheblicher Erosion mit Wasser und Schlamm kommen, die eventuell an und in den Liegenschaften größere Schäden verursachen kann. Wegen der zunehmenden Starkregenproblematik wird zum Schutz vor wild abfließendem Wasser empfohlen, den zu bebauenden Bereich mit einer Erdumwallung  $h > 0,30$  m zu umschließen, bzw. Fußbodenoberkante, Eingänge, Terrassen, Einfahrten, Lichtschächte, Kellerfenster und dergleichen wenigstens 20 bis 30 cm über der Erdoberfläche anzuordnen. Teilweise können in Absprache mit den Nachbarn auf den Baugrundstücken zum Beispiel wasserabführende Mulden entlang der Grundstücksgrenzen angelegt werden.



Schäden, die eventuell daraus entstehen, dass auf den Parzellen unzureichende Maßnahmen zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser getroffen werden, haben die Bewohner auf sich zu nehmen.

Durch Maßnahmen (zum Beispiel Niederschlagswasserableitung, Versickerung ...) dürfen Dritte (Nachbargrundstücke, Unterlieger) nicht nachteilig beeinträchtigt werden, der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden (siehe § 37 WHG).

## 2.9 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist parallel zu mindestens einer Parzellengrenze festgesetzt (siehe 1.5). 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 emissionssenkenden Maßnahmen vorzusehen.

## 2.10 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).





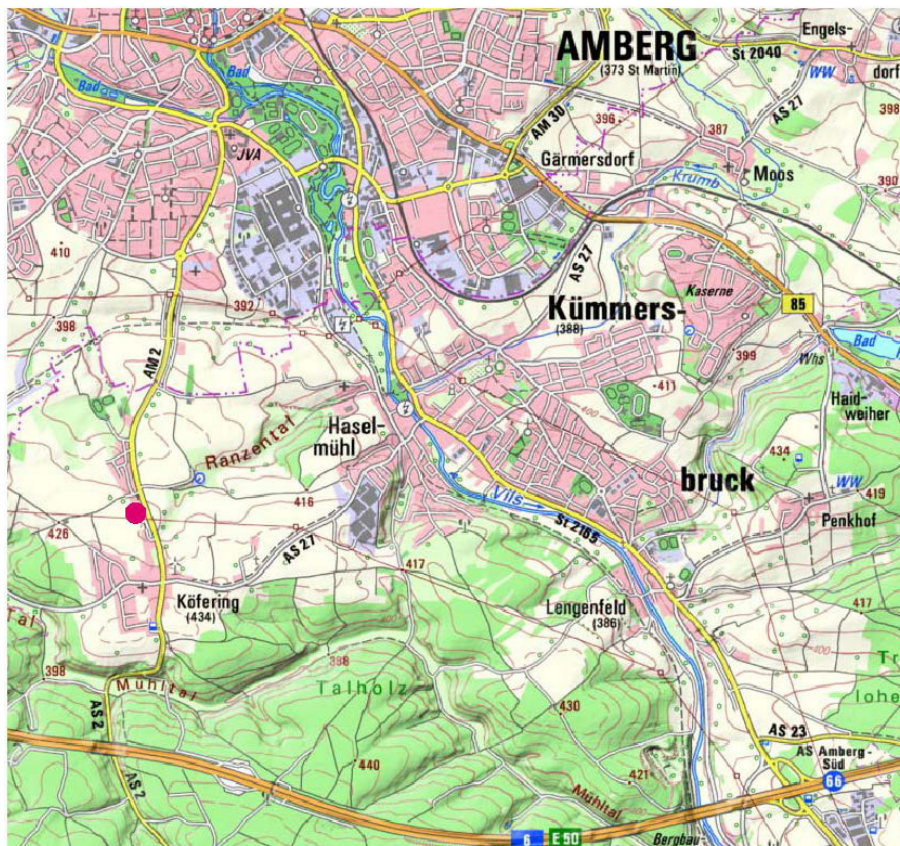
### 3. Begründung

#### 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

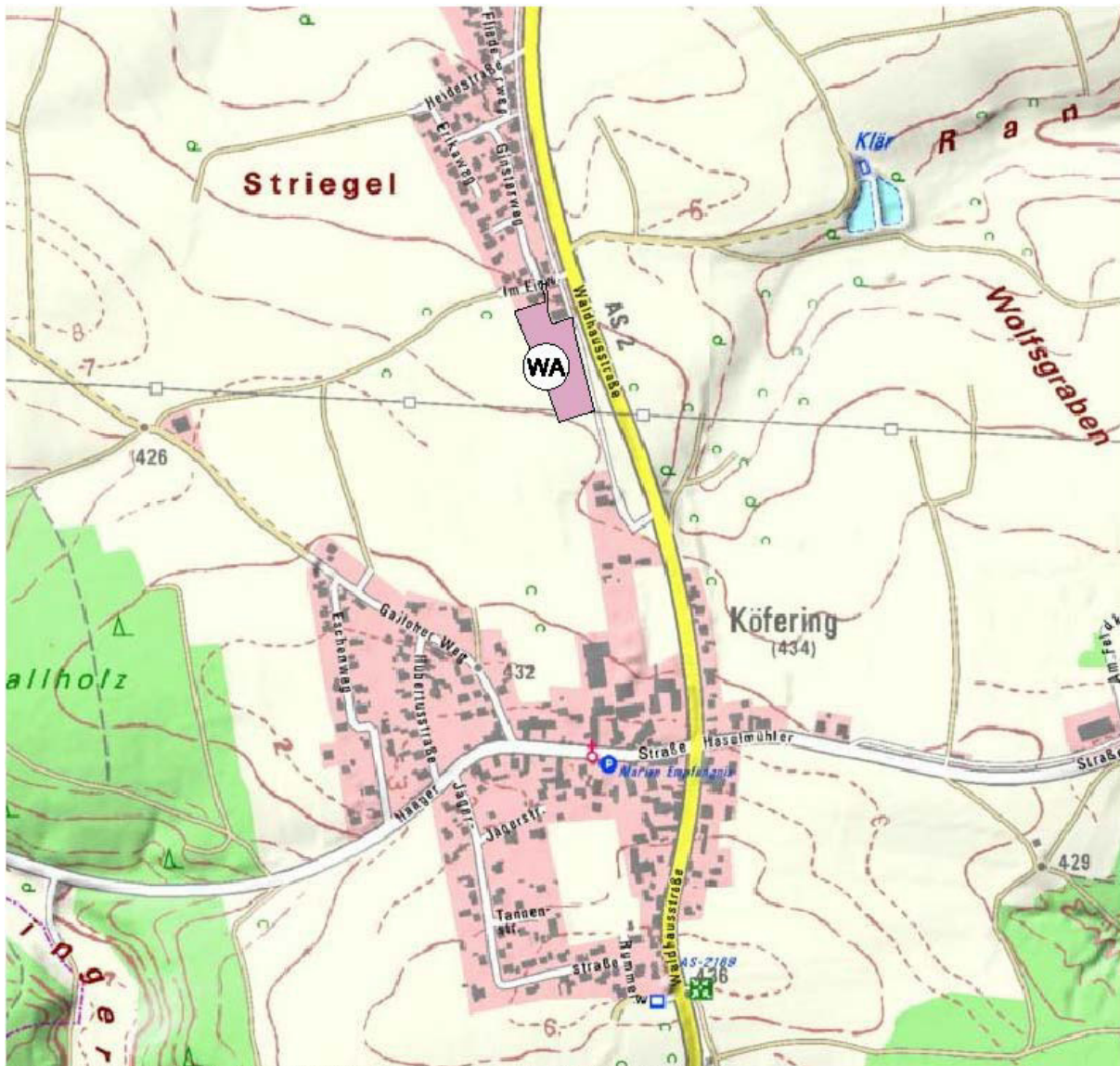


Kartengrundlage: Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayematlas> - Jan. 2018

Das Gebiet liegt im Norden des Ortsteils Köfering der Gemeinde Kümmerbruck im Anschluss an vorhandene Bebauung. Ca. 20 m östlich verläuft die Kreisstraße AS 2 (Waldhausstraße). Von dort zum Stadtzentrum von Amberg sind es etwas mehr als 3 km. Die St 2165 in Kümmerbruck (Vilstalstraße) ist etwa 3 km entfernt, von dort zur Autobahnauffahrt 66 der A 6 sind es weniger als 4 Kilometer.

Abbildung 2 – Lage des Baugebietes zu Amberg und zur Autobahn





Kartengrundlage: Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> - Jan. 2018

Abbildung 3 – Lage des Baugebietes in Köfering

### 3.3 Geltungsbereich / Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck hat am 06.02.2018 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO „Im Einweg“ in Köfering im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes umfasst (siehe Festsetzung durch Planzeichen) die Flurstücke der Gemarkung Köfering mit den Nummern: Fl.-Nr. 439 (eine Teilfläche), die Fl.-Nrn. 441/31, 439/6, 439/9, 441/61, 398/40, sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 398/41.

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 8.457 m<sup>2</sup> (ca. 0,85 ha).

Der räumliche Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. deren Teilflächen umgrenzt:

- im Süden eine Teilfläche der Fl.-Nr. 439;
- im Westen die Fl.-Nrn. 431 und 430;
- im Norden die Fl.-Nrn. 439/5, 439/4 und Teilflächen der Fl.Nr. 460/29 (Straße „Im

Einweg");

im Osten die Fl.-Nrn. 439/3, 441/58, 439/11, 439/10, 439/8, 439/7, 441/60, 441/7, sowie eine Teilfläche von Fl.Nr. 398/41.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet nur zum Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dargestellt. Der Großteil ist als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ab. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (FNP / LP) im Parallelverfahren erforderlich.

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

Das Baugebiet wird **im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB** durchgeführt (zu den Voraussetzungen hierfür siehe Tabelle 1 unten):

Nach § 13a Absatz 2: „... kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“. Die Prüfung ob die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets beeinträchtigt wird, erfolgt unter anderem durch die Regierung im Zuge der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange.

Tabelle 1 – Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Voraussetzung nach § 13b BauGB und § 1 Absatz 3 und 5 BauGB:	
1. Förmliche Einleitung des Verfahrens bis 31.12.2019	- wird eingehalten - ja
2. Satzungsbeschluss bis 31.12.2021	
3. Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO weniger als 10 000 Quadratmeter	- ja
4. Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung	- ja
5. Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an	- ja (im Norden)
6. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.	- ja
7. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen <u>nicht</u> vor.	- ja
8. Städtebaulich erforderlich (§ 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB)	- ja (siehe Begründung)
9. Vorrang der Innenentwicklung berücksichtigt (§ 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB)	- ja (Aufstellung in der Begründung: Bedarf und Angebot)

Zu 3: 9 Parzellen mit zusammen ca.  $5.980 \text{ m}^2 \cdot 0,35 = 2.093 \text{ m}^2$  zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO (= Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf).

## Verfahrensübersicht

Die Verfahrensvermerke befinden sich auf der Ausfertigung des Bauleitplans.



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

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) und die Verfügbarkeit dieser relativ stadtnahen Fläche, im Anschluss an vorhandene Bebauung, mit Anbindung über die Kr. AS 2 zum Stadtzentrum von Amberg und die St 2165 zur A 6 Prag - Nürnberg (siehe Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000, Übersichts- und Lageplan auf Seite 17 und Lageplan auf Seite 18 der Begründung). Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „Im Einweg“ in Köfering 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. Zur **Nichtdurchführung der Planung** (Nullvariante) siehe auch Kapitel 3.9 ab Seite 32.

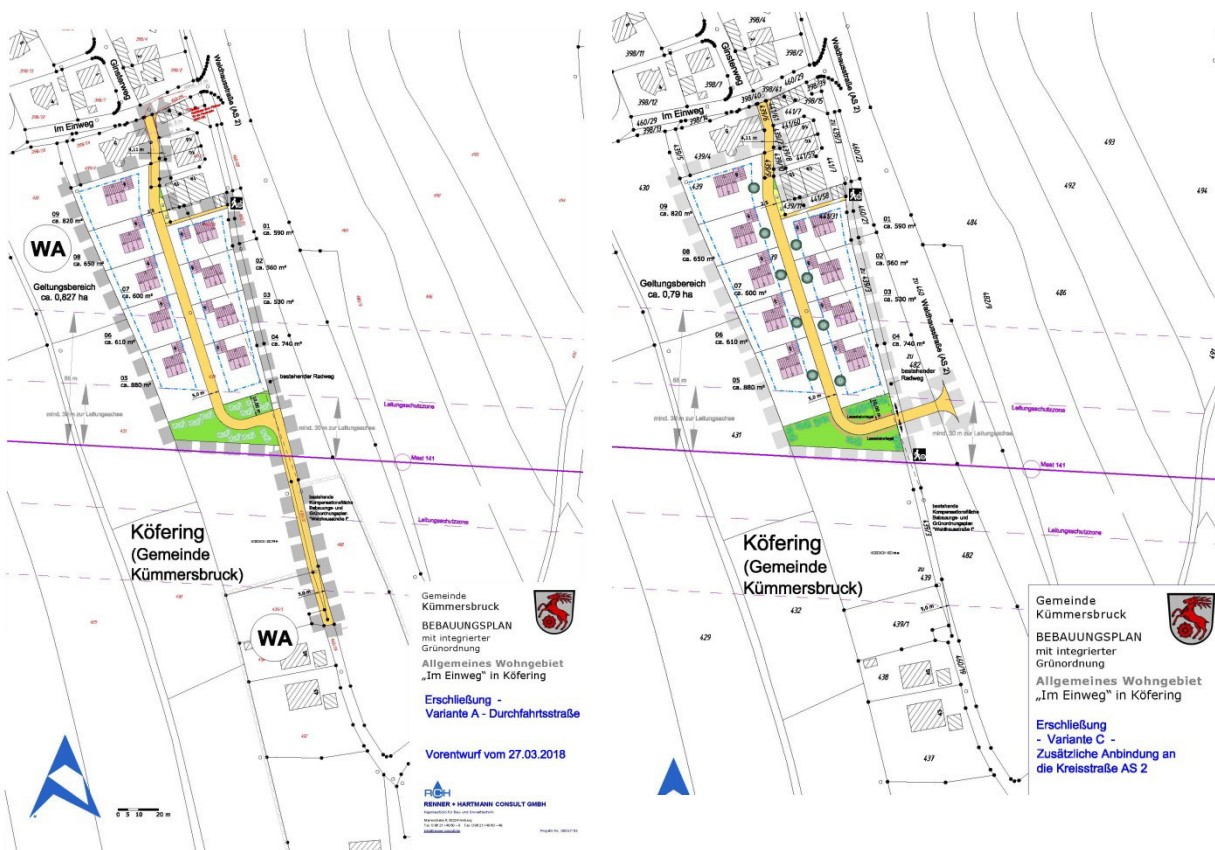


Abbildung 4 – Alternative Erschließung

Abbildung 5 – Weitere alternative Erschließung

2. Eine andere Erschließung hat auf Grund der Größe und Lage des Baugebietes nur Nachteile. So führt die Erschließung in den beiden folgenden Abbildungen zu einer verstärkten Gefährdung des Radverkehrs am Geh- und Radweg entlang der AS 2. Eine weitere Zufahrt die AS 2 – wie in Abbildung 5 – wird vom Tiefbauamt am Landratsamt Amberg-Sulzbach abgelehnt, im „Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

auf der Kreisstraße und insbesondere des Radverkehrs auf dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg“.

3. Eine bauliche Weiterentwicklung einer Freifläche in der Mitte von Köfering (blau markierter Bereich in der Abbildung und Luftbild aus BayernAtlas) als Wohnbaufläche ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Geruch ...) so lange nicht möglich, wie direkt angrenzend an diese Fläche, auf der Flurnummer 242/15 eine Pferdehaltung besteht.

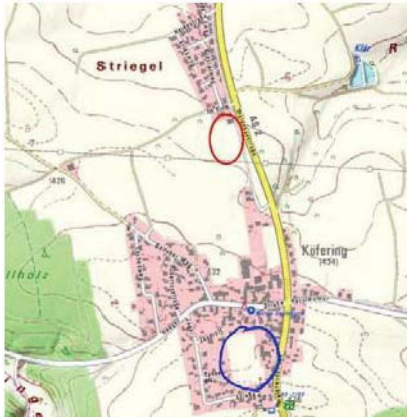


Abbildung 6 – Freifläche in der Mitte von Köfering



Abbildung 7 – Luftbild aus BayernAtlas - Okt. 2018

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) bzw. WA dargestellt (siehe folgende Abbildung).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen wesentlich von der Darstellung des FNP ab. Deshalb wäre eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren erforderlich, wenn die Aufstellung des Bebauungsplans nicht nach § 13 b BauGB erfolgen würde. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a oder § 13 b „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen ...“ (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



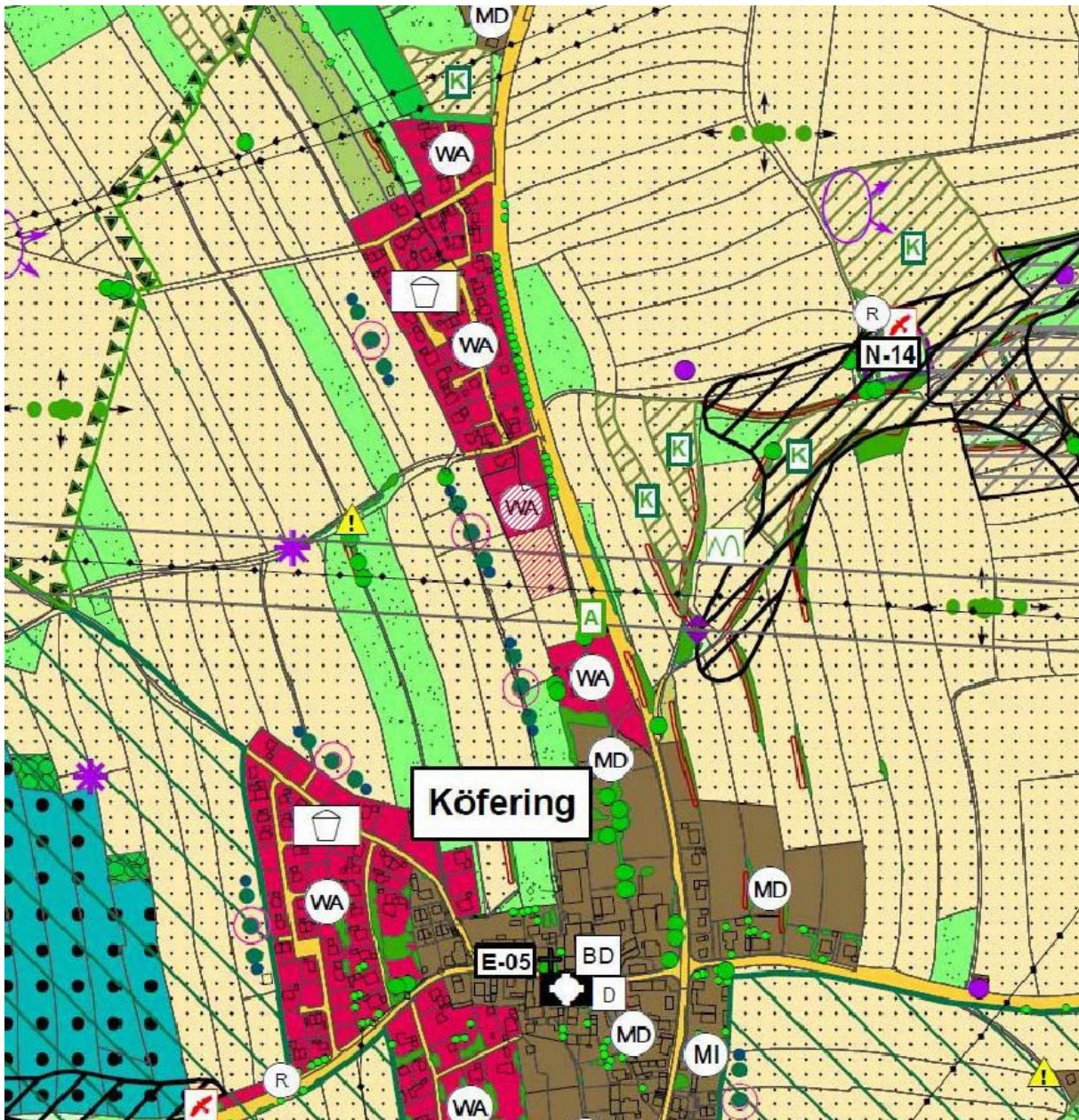


Abbildung 8 – Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Gemeinde Kümmersbruck (WA – schraffiert)

### 3.4.1 Baulandbedarf

Die Gemeinde Kümmersbruck verfügt derzeit über nur wenige Bauplätze. Die noch nicht bebauten Grundstücke im gesamten Gemeindegebiet (in Bebauungsplangebieten und sonstigen Flächen) sind im Privatbesitz und für die Gemeinde nicht verfügbar. Eine extrem hohe Nachfrage besteht nicht nur im Hauptort Kümmersbruck sondern auch im Bereich der Ortschaft Köfering. Durch die Nähe zur Stadt Amberg, die gute Infrastruktur und die dadurch gute Lage zu Arbeitsplätzen sind Bauplätze für Einfamilienhausbebauungen sehr gefragt. Der Bedarf kann zurzeit durch die Gemeinde Kümmersbruck nicht 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.

Da der Bedarf an Bauflächen im Gemeindegebiet Kümmersbruck nicht gedeckt werden kann, ist die Ausweisung weiterer Baugebiete zwingend erforderlich. Durch die bereits



bestehende Bebauung an der Waldhausstraße mit Baulücken zur Kreisstraße sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit zur Schließung dieser Lücken. Aus Sicht der Gemeinde sind diese Baulücken vordringlich zu schließen, bevor weitere große Baugebiet ausgewiesen werden. Die Vorgaben der Regionalplanung sind hierbei zu beachten (keine bandartige Siedlungsentwicklung – siehe unten ab Seite 24).

### 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 Eigentumsbildung 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 wurde von der Gemeinde ein „Immissionsschutztechnisches Gutachten“ in Auftrag gegeben<sup>2</sup>, welches Grundlage nicht nur für die Abwägung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist;
- 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 Kaltluftabflüssen), 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 3.8 ab Seite 31 genauer behandelt werden.

### 3.6 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

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

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord und die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes ... werden auf Grund des Fehlens eines Umweltberichtes im beschleunigten Verfahren hier in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt.

#### Landesentwicklungsprogramm

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). Das Bauleitplanverfahren dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum (siehe Kapitel 3.4 und 3.4.1).

„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 Allgemeine Wohngebiete) und widerspricht diesen Vorgaben nicht.

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). „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). Das Bauleitplanverfahren dient der Schaffung von Wohnraum; die Wohnbebauung kann - wie unten begründet - auf Grund der Erweiterung vorhandener Strukturen nicht stärker verdichtet ausgeführt werden; die Wohnbebauung ist an diesem Standort mit weniger Beeinträchtigungen verbunden als bei alternativen Standorten.

#### Regionalplan

Der **Regionalplan** der Region Oberpfalz-Nord<sup>3</sup> - Teil B II Siedlungswesen (Fachliche Ziele mit Begründung) gibt vor (1.5 Ziele S. 1 L3): „Dem Entstehen ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen soll ... entgegengewirkt werden. Vorhandene gliedernde Freiräume sollen erhalten werden“. „Eine bandartige Siedlungsentwicklung soll vor allem wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, aber auch in Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden ...“ (zu 1.5 Begründung S. 2 L3). Das vorliegende Bauleitplanverfahren sieht den Erhalt einer Grün-

<sup>3</sup> Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) <http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

zäsur im Bereich der Stromtrasse vor – in Fortsetzung der Gehölzstrukturen im Bereich des Ranzentals.

Im **Regionalplan** der Region Oberpfalz-Nord<sup>4</sup>, „Begründungskarte 1 Raumgliederung“ 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).



Abbildung 9 – Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Begründungskarte 1: Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung

Legende zur Abbildung:

ocker dargestellte Fläche = „Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)“;

blaue Linie = „Grenze der naturräumlichen Haupteinheit“

In Bezug auf die „Ökologisch-funktionelle Raumgliederung“ ist der überplante Bereich als „Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung“ gekennzeichnet (siehe Abbildung).

„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, ...“ (Regionalplan<sup>5</sup> - Begründung zu 3.2.3).

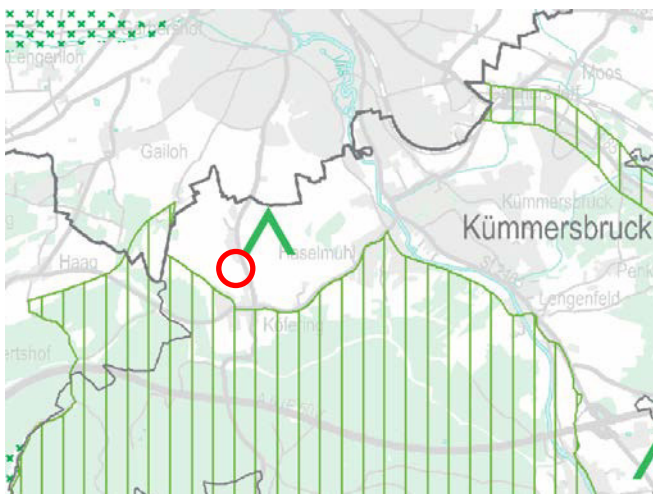


Abbildung 10 – Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Karte 3 „Landschaft und Erholung“

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans liegt der Geltungsbereich in einem Bereich, für den „Flurdurchgrünung“ als Ziel dargestellt ist.

<sup>4</sup> Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)

<http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

<sup>5</sup> Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)

<http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>



Die vorliegende Planung setzt die geforderte Schaffung von naturnahen Landschaftselementen wie folgt um: Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird – in Fortsetzung der Strukturen im Ranzental – eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen und anderen naturnahen Strukturen geschaffen. Diese neuen Strukturen ergänzen die Ausgleichsflächen des südlich gelegenen Bebauungsplans „Waldhausstraße I“.

## Schutzgebiete, Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark „Hirschwald“ – NP-00017 (Bay. FIS<sup>6</sup>).

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes.



Abbildung 11 – Luftbild mit Biotopen (rot eng schraffiert), Naturpark „Hirschwald“ (senkrecht grün gestreift) und Landschaftsschutzgebiet „Köferinger Tal, Köferinger Heide, Hirschwald und Vilstal südlich von Amberg“ (grün gepunktet)

Im Geltungsbereich sind keine Biotope der Biotopkartierung Bayern erfasst. Ca. 170 m westlich befindet sich ein biotopkartierter Gehölzbestand – Biotop-Nr. 6537-0074-003. Aufgrund der Entfernung bleibt er jedoch unbeeinträchtigt.

<sup>6</sup> Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): <http://fisnat.bayern.de/finweb> Feb. 2018

Ca. 400 m südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Köferring Tal, Köferring Heide, Hirschwald und Vilstal südlich von Amberg“ - LSG-00125.01.

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

Der Punkt „Verbotstatbestände im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Kapitel 3.9 ab Seite 33ff abgehandelt.

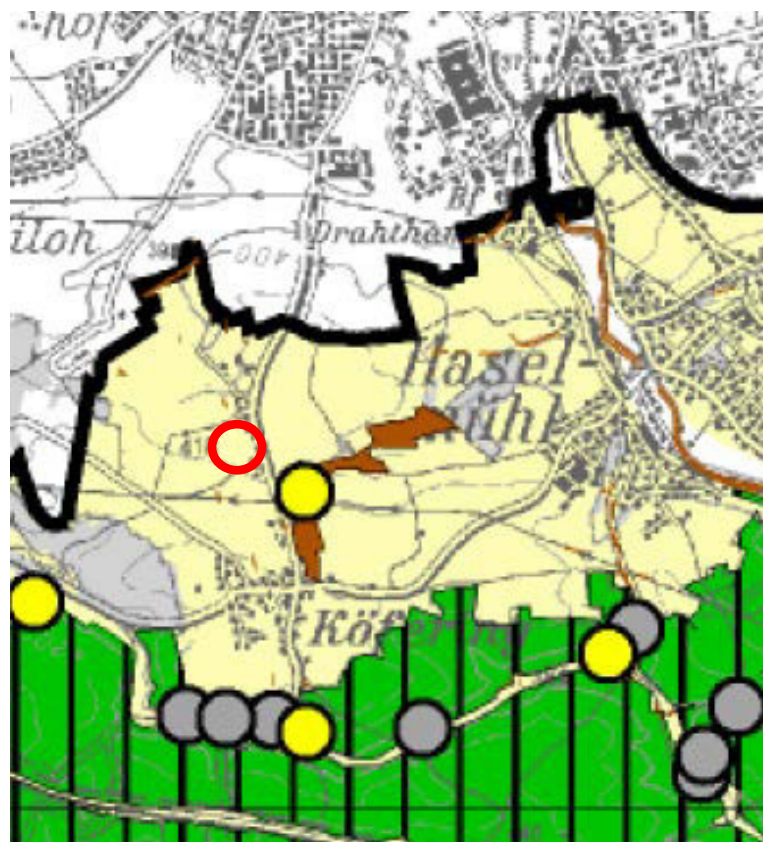
## ABSP

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)<sup>7</sup> nennt für den Bereich um Köfering folgende erforderliche Naturschutzmaßnahmen:

„Förderung von Hecken und Feldgehölzen in den Agrarlandschaften; Ergänzung, Optimierung und Neuschaffung von Biotopstrukturen“ (siehe Karte 2.4).

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. Außerhalb des Geltungsbereichs östlich der AS 2 (Ranzental) sind hochwertige Heckengebiete zu finden.

Die vorliegende Planung sieht die Neuschaffung von Gehölzstrukturen und anderen naturnahen Strukturen vor, in Fortsetzung der Strukturen des Ranzentals und der Ausgleichsflächen des südlich gelegenen Bebauungsplans „Waldhausstraße I“.



Förderung von Hecken und Feldgehölzen in den Agrarlandschaften; Ergänzung, Optimierung und Neuschaffung von Biotopstrukturen

Abbildung 12 – Ausschnitt Karte 2.4 Wälder und Gehölze, Ziele und Maßnahmen

<sup>7</sup> ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN LANDKREIS AMBERG-SULZBACH März 2001 BayStMLU



## Wasserschutzgebiete, Oberflächenwasserabfluss

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets und sind deshalb von der Gebietsausweisung nicht betroffen. Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden, ebenso wenig über Quellen oder Hangschichtwasser.

Oberflächengewässer und festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden.

## Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege, Orts- und Landschaftsbild

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DschG) und Belange nach § 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB:

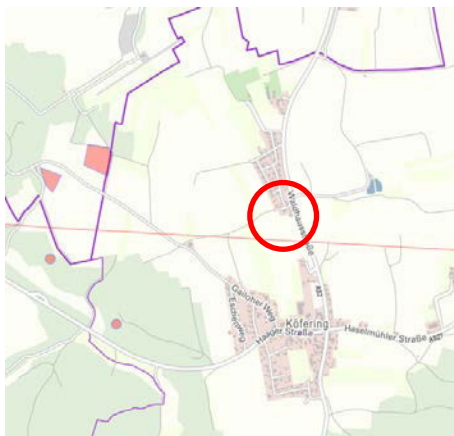


Abbildung 13 – Bodendenkmäler (flächig rot)

Der Bayerische Denkmal-Atlas weist im Geltungsbereich keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus<sup>8</sup>, die nächsten dargestellten Bodendenkmäler (flächig rot) sind westlich des Geltungsbereichs dargestellt (siehe Abbildung 13). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist in der Stellungnahme vom 14.09.2018 auf folgenden Sachverhalt hin: „Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der besonderen Topographie des Planungsgebietes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Auf der Hochfläche bei Köfering westlich von Kümmersbruck gibt es oberflächennahe Erzvorkommen, die in der Regel in vor- und frühgeschichtlicher Zeit ausgebeutet

wurden. Allein schon aufgrund der Tatsache, dass das Baugebiet direkt an einer überörtlichen Straße liegt, die seit dem Mittelalter eine wichtige Verkehrsachse war, lässt die Annahme zu, dass im Bereich des Baugebietes montanarchäologische Relikte existieren dürften. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ..., die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.“ Diesen Vorgaben wird im Zuge der Erschließung entsprochen.

## Schutzzone entlang der Höchstspannungsfreileitung

Im Geltungsbereich verläuft die mit niederohmiger Sternpunkterdung betriebene Höchstspannungsfreileitung 110/220-kV-Ltg. Ludersheim – Schwandorf der TenneT TSO GmbH (Ltg. Nr. B82, Mast 140 – 141).

Die Leitungstrasse der Freileitung einschließlich der Leitungsschutzzone (je **30,0 m** beiderseits der Leitungsachse), die Leitungsbezeichnung, die Mastnummerierung und den Eigentümervermerk sind im Bebauungsplan M 1 : 1.000 dargestellt. Für die Richtigkeit der in dem Bebauungsplan eingetragenen Leitungsachse besteht keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände.

In der Schutzzone sind Einschränkungen bezüglich Bebauung, Arbeitshöhen bei Bauarbeiten, Bepflanzung, Gestaltung des Geländes, Abständen von Zeltaufbauten, Fahnenmasten, Biogas- und Tankanlagen etc., zur Höchstspannungsfreileitung zu beachten. Siehe hierzu die Hinweise unter „2.4 Freileitung und Schutzzone“ ab Seite 11.

<sup>8</sup> Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik und <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>) Januar 2018



## Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck wurde 1984 aufgestellt; die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgte ab 2013 durch die Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR. Diese Änderung wurde mit der Bekanntmachung vom 22.03.2018 wirksam. Im geltenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Gebiet nur im nördlichen Teilbereich 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.

Zur Berichtigung des Flächennutzungsplans siehe Seite 22f.

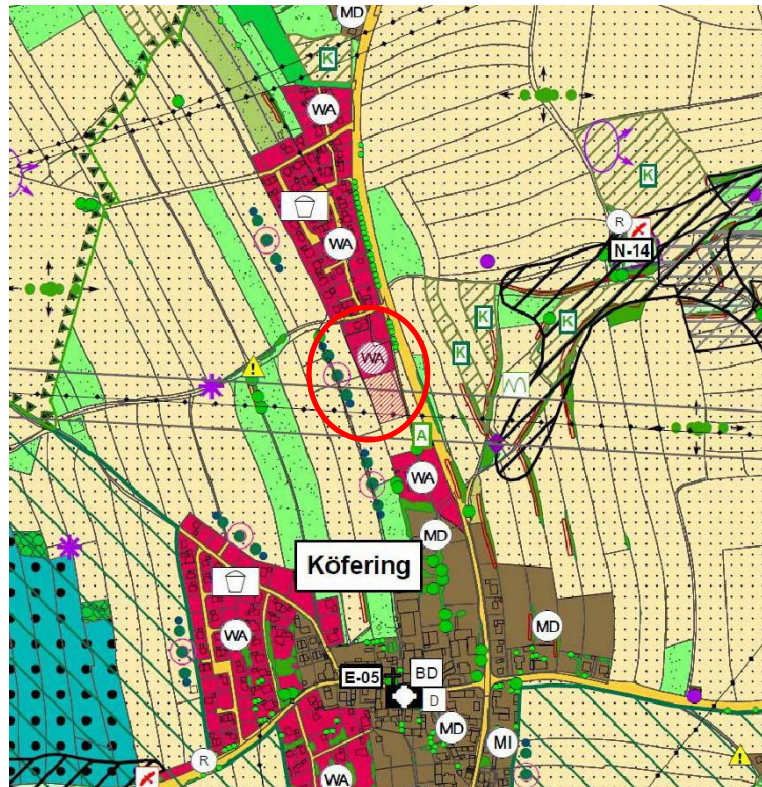


Abbildung 14 – Planausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Kümmersbruck mit Geltungsbereich (schraffiert)

### 3.7 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Auf der im Norden von Köfering gelegenen Fläche, im Anschluss an vorhandene Bebauung, mit Anbindung zum Stadtzentrum von Amberg und zur Autobahnauffahrt Amberg-Süd der A 6 wird neuer Wohnraum geschaffen (siehe Kapitel 3.4).

#### 3.7.1 Erschließung

##### Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die Anliegerstraße „Im Einweg“ im Norden, welche östlich in die Kreisstraße AS 2 (Waldhausstraße) einmündet.

Die Bebauung wird mit einer Straße parallel zur Kreisstraße AS 2 erschlossen. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,0 m. Der bestehende Fuß- und Radweg östlich des Baugebietes (Fl.Nr. 439/3) bleibt in seiner jetzigen Funktion erhalten.

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

Amberg und Kümmersbruck sind nicht nur mit dem KFZ sondern auch mit dem Rad oder dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut zu erreichen. Haltestellen des ÖPNV befinden sich nördlich des Baugebietes in der Nähe zur Heidestraße und südlich in der Haager Straße in Köfering (Quelle: <https://www.bayern-fahrplan.de/de/auskunft>).

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 die Festsetzungen unter 1.7.

Auf Grund von Vorgaben des Betreibers der Höchstspannungsfreileitung wurde für den Bereich der Erschließungsstraße unter der Stromleitung ein Kreuzungsheft erstellt, das Grundlage der Stellungnahme des Betreibers ist (TenneT TSO GmbH Bayreuth, Stellungnahme vom 23.10.2018, Z: GSG-BTL-oh-li-23628). Zur Freileitung siehe auch die Begründung ab Seite 28 und die Hinweise ab Seite 11.

## Müllentsorgung

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



Abbildung 15 – Zufahrt zum Baugebiet

Eine Überprüfung der Zufahrt zum Baugebiet fand am 12.03.2018 durch den Fahrer der Restmüllabfuhr im Beisein des Anliegers und Erschließungsträgers Herrn Schmalzl statt. Ein Befahren mit Vierachsern wurde bei dieser Gelegenheit für nicht möglich gehalten. Daraufhin hat sich Herr Schmalzl telefonisch am 12.03.2018 bereit erklärt den Einfahrtsbereich auf sein Grundstück 441/17 zu verbreitern (da wo in der Abbildung das Kraftfahrzeug hinter den Mülltonnen steht), so dass das Einbiegen möglich wird. Der Entwurf, der der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu Grunde liegt, berücksichtigt eine Verbreiterung der Verkehrsflächen auf das Grundstück 441/17 und eine Wendemöglichkeit am Ende der Sackgasse mit den Ausmaßen 22 Meter mal 22 Meter.

## Kanäle

Das geplante Gebiet kann ordentlich im Mischsystem an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden. Neu zu erstellende Kanäle leiten das Abwasser zu den bestehenden Kanälen zwischen dem Radweg und der Waldhausstraße. Diese leiten das anfallende Mischwasser zur Zweckverbandskläranlage Amberg-Kümmersbruck.

Auch auf Grund der gesetzlichen Vorgaben (§ 55 Abs. 1 WHG) wurde geprüft ob eine Entwässerung im Trennsystem und / oder eine ortsnahe Versickerung möglich ist. Da das bestehende Kanalsystem im Mischsystem vorliegt und ein Vorfluter im Umfeld nicht vorhanden ist wurde für die kleinflächige Neuausweisung die vorliegende Lösung gewählt. Im „Bestandsplan der Gesamtanlage“ zur „Entwässerungsanlage Köfering“ der Gemeinde Kümmersbruck vom 07.07.1988 (Büro Dietrich) ist die gesamte Fläche – aufgeteilt in mehrere „Teilgebiete“ – innerhalb der dargestellten „Grenze der Bebauung“ berücksichtigt.

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 Wasserzweckverband der Hohenkemnather Gruppe. 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.

## Telekommunikation

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

## 3.8 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird im Folgenden unter „Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit“(ab Seite 43) behandelt.



### 3.9 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 beschrieben und bewertet werden. Warum hier kein Umweltbericht als Teil der Begründung folgt wird auf Seite 50 dargelegt.

Aber auch ohne Umweltbericht sind die Belange nach § 1 Absatz 6 BauGB zu berücksichtigen und nach § 1 Absatz 7 BauGB gerecht abzuwägen. Nach § 2 Absatz 3 BauGB sind „Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.“

#### 3.9.1 Umweltbezogene Auswirkungen, Belange des Umweltschutzes

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung, beziehungsweise der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern wurden nachträglich eingearbeitet.

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

Wenn das Baugebiet nicht errichtet würde, wäre zu erwarten, dass die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung des Ackers fortgeführt würde, mit der daraus folgenden Beeinträchtigung der angrenzenden Lebensräume durch Dünger und Pflanzenschutzmittel. Die Bodenerosion würde im Vergleich mit dem geplanten Wohngebiet auf einem höheren Niveau bleiben. Die Versiegelung von maximal ca. 3.500 m<sup>2</sup> würde unterbleiben, ebenso wie der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen.

#### Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen (Fach-) Plänen

Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasserrechts, Abfall- und Immissionsschutzrechts werden – soweit beachtlich – im Kapitel 3.6 ab Seite 24 behandelt.

#### Natura 2000-Gebiete – Schutzzweck und Erhaltungsziele

Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

## Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, biologische Vielfalt

Als potentielle natürliche Vegetation nennt das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (Bay. FIS<sup>9</sup>) „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.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark „Hirschwald“ – NP-00017 (Bay. FIS<sup>10</sup>). FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes.

Im Geltungsbereich sind keine Biotopkartierung Bayern erfasst. Ein biotopkartierter Gehölzbestand – Biotop-Nr. 6537-0074-003 befindet sich ca. 170 m westlich. Aufgrund der Entfernung bleibt er jedoch unbeeinträchtigt.

Ca. 400 m südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Köferinger Tal, Köferinger Heide, Hirschwald und Vilstal südlich von Amberg“ - LSG-00125.01.

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt: Der Geltungsbereich wird intensiv als landwirtschaftliche Ackerfläche.



Abbildung 16 - Luftbild mit Biotopen (rot eng schraffiert) und Landschaftsschutzgebiet „Köferinger Tal, Köferinger Heide, Hirschwald und Vilstal südlich von Amberg“ (grün gepunktet)

Die Vegetationsstruktur und Flächennutzung des Gebiets ist auch im Luftbild oben zu sehen, Biotop sind rot schraffiert, das Landschaftsschutzgebiet im Süden ist grün gepunktet dargestellt.

<sup>9</sup> Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): <http://fisnat.bayern.de/finweb> Feb. 2018

<sup>10</sup> Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): <http://fisnat.bayern.de/finweb> Feb. 2018

Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Die strukturarme Ackerfläche weist auch auf Grund der intensiven Nutzung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf. Auch die Lage zwischen ausgeräumter Flur und der KR AS 2 (Waldhausstraße) 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.

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 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.

## Boden und Fläche

Der Untersuchungsraum befindet sich (Bay. FIS<sup>11</sup>) in der Naturraum-Haupteinheit ‚D61‘ ‚Fränkische Alb‘, in der naturräumlichen Untereinheit ‚Hochfläche der Mittleren Frankenalb‘ (081-A). Die Geologische Karte 1:500.000<sup>12</sup> nennt hier „Ton- u. Sandstein, Eisenerz (vorwiegend Brauneisenerz), Kalksandstein z.T. kieselig (z.B. "Neuburger Kieselkreide")“, Mergelstein“.

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000<sup>13</sup> stellt für den Bereich „8f - Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus (grus- führendem) Schluff bis Lehm (Gesteine der Kreide, Lösslehm)“ 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.

Bau- und Bodendenkmäler siehe ab Seite 44.

**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. Zusammen mit der Versiegelung durch die Verkehrsflächen ergibt sich eine Versiegelung von maximal ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Es entstehen durch die Wohnnutzung 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. Ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt verfahrensbedingt nicht.

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 0,8 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.

**Ergebnis:** Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten. Nicht ausgleichbar ist der Verlust landwirtschaftlicher Flächen, wobei der Eingriff hier verfahrensbedingt als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gilt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

<sup>11</sup> Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): <http://fisnat.bayern.de/finweb> Feb. 2018

<sup>12</sup> Geologische Karte von Bayern 1:500.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>...

<sup>13</sup> Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

## Wasser

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.

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Osten in Richtung Ranzental, einem Seitental der Vils (siehe Abbildung 21 mit Höhenlinien). Das geplante Gebiet kann ordentlich im Mischsystem an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen werden. Neu zu erstellende Kanäle leiten das Abwasser zu den bestehenden Kanälen in der Straße „Im Einweg“. Diese leiten das Schmutzwasser zur Zweckverbandskläranlage Amberg-Kümmersbruck.

**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.

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

Auf den privaten Bauparzellen ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird.

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

## Luft und Klima

Der Untersuchungsbereich ist weder als Frischluftentstehungsgebiet noch als Abflussbahn für Frischluft von Bedeutung. Von einer bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem angrenzenden Straßenverkehr (v. a. Waldhausstraße) 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.

## Landschaft, Orts- und Landschaftsbild, Erholungseignung

Die Frankenalb ist durch den kleinräumigen Wechsel von Tälern, ackerbaulich genutzten Hochflächen und bewaldete Kuppen geprägt. Diese Vielgestaltigkeit ist durch zunehmende Intensivierung der Landwirtschaft bedroht. „In der Frankenalb soll vor allem durch eine Durchgrünung landwirtschaftlich genutzter Flächen auf ein vielgestaltiges Landschaftsbild mit einer stärkeren Vernetzung naturnaher Bereiche hingewirkt werden“ (Landschaftliches Leitbild im Regionalplan<sup>14</sup> 1.2 S. 1 Teil Natur).



Abbildung 17 – Lage in der Landschaft (Luftbild aus BayernAtlas, geoportal.bayern.de)

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





Abbildung 18 – Blick über den Fuss- und Radweg Richtung Süden. Der Geltungsbereich liegt rechts vom Weg.



Abbildung 19 – Blick entlang des Radwegs in Richtung Norden, das Baugebiet liegt links des Rad- und Fusswegs



## Landschaft, Orts-und Landschaftsbild

Prägend für den Geltungsbereich sind - neben den angrenzenden intensiv genutzten, strukturarmen Ackerflächen - vor allem die nördlich und südlich gelegenen Siedlungsflächen, sowie die Kreisstraße AS 2 im Osten.



Abbildung 20 – Landschaftsbild (Luftbild aus BayernAtlas, geoportal.bayern.de)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf der Hochfläche der Frankenalb an einem Hang zwischen dem Höhenrücken auf dem Köfering liegt (ca. 434 m ü. NN.) und dem Ranzental, einem Seitental der Vils. Die Geländehöhen<sup>15</sup> im Geltungsbereich liegen zwischen ca. 420 m ü. NN am Tiefpunkt im Nordosten und ca. 425 m ü. NN. - dem höchsten Punkt im Südwesten des Geltungsbereichs.

Direkt an das Gebiet angrenzend sind im Norden und Osten mit der bestehenden Siedlungsflächen und der Kreisstraße, sowie südlich mit der Leitungstrasse anthropogene Strukturen dominant. Auch die im Übrigen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind nicht naturnah, sondern durch intensive menschliche Nutzung geprägt.

<sup>15</sup> Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> Juli 2018

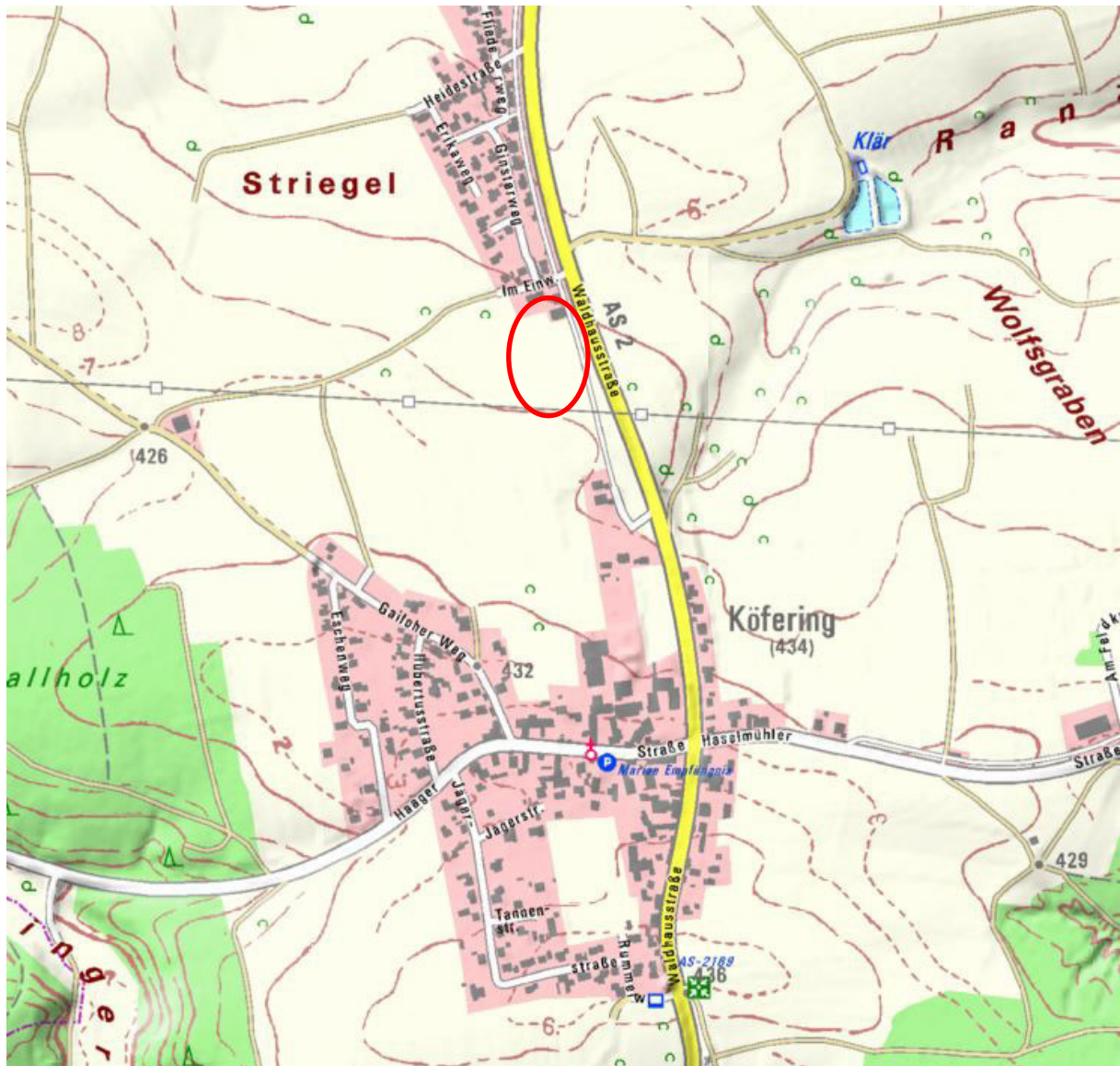


Abbildung 21 – Geländestruktur (Topographische Karte BayerAtlas 2018-07)

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. Die neue Bebauung wird an die angrenzende Bebauung angepasst, die Bebauung im Geltungsbereich führt deshalb lediglich zu einer geringfügigen Verschiebung der Grenze zwischen vorhandenen Strukturen. Wie der Blick aus Richtung Haselmühl (Abbildung 22, Standort am Waldrand bei einer Sitzbank, Blickrichtung ca. Richtung Westen) zeigt, verdecken die vorhandenen Gehölzgruppen am Ranzental bei dieser Ansicht die neue Bebauung, die in der Abbildung etwas links von der Bildmitte hinzukommt.





Abbildung 22 – Foto der Umgebung des Planungsgebietes aus Richtung Haselmühl



Abbildung 23 – Blick vom Baugebiet aus in Richtung Amberg und Haselmühl

### **Erholungseignung**

Die durch den Bebauungsplan unmittelbar beanspruchten Flächen besitzen durch die Nutzung als Acker keine erkennbare Erholungsfunktion und sind für die landschaftsgebundene Erholung maximal als Teil der Kulisse von Bedeutung.

In der Nähe des geplanten Baugebietes befinden sich mehrere Rad- und Wanderwege (siehe Übersichtskarte).

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches verläuft ein Radwanderweg (grün dargestellt), der Anschluss an den Schweppermann-Radweg im Norden und einen Radweg im Süden bietet. Hierüber erfolgt eine Anbindung an den Fünf-Flüsse-Radweg im Westen von Kümmersbruck.

Zudem verläuft nördlich des Baugebietes ein örtlicher Wanderweg (orange dargestellt). Die Wegeverbindungen werden durch die vorliegende Planung nicht verändert.

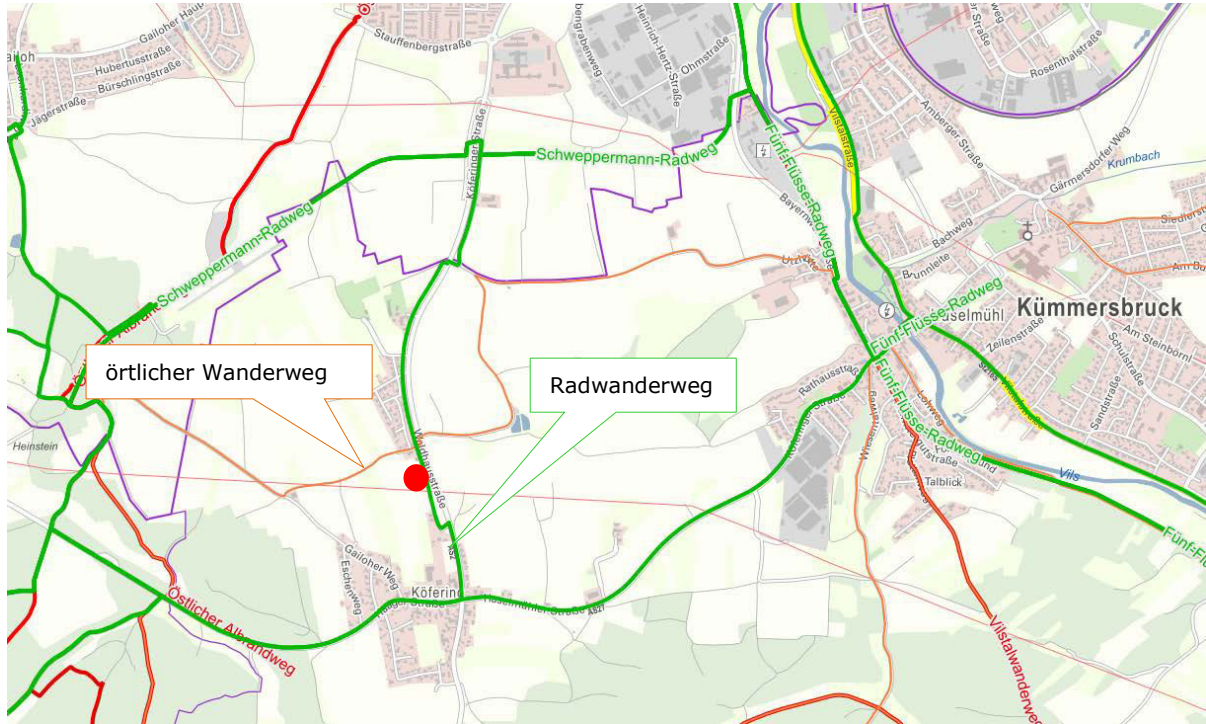


Abbildung 24 – Rad- und Wanderwege (Auszug aus BayernAtlas, geoportal.bayern.de)

### Auswirkungen:

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 relevanten Wegeverbindungen bleiben aber erhalten. Während der Baumaßnahmen sind lokal und zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr zu erwarten.

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

**Ergebnis:** Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Die Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung durch Baumpflanzungen) ist hierfür Voraussetzung.

## Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Das Baugebiet schließt an die vorhandene Bebauung an.

Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung.

Im südlichen Geltungsbereich verläuft eine 110/220-kV-Stromleitung. Die Leitungsschutzzone erstreckt sich je 30,00 m beiderseits der Leitungsachse. Die zwei südlichen Parzellen (04 und 05) des geplanten Baugebietes liegen teilweise innerhalb der Leitungsschutzzone, die Baugrenze überschreitet die Grenze der Leitungsschutzzone nicht, die geplante Bebauung befindet sich somit außerhalb der Leitungsschutzzone. Die Vorgaben der TenneT TSO GmbH (siehe hierzu die Hinweise unter „2.4 Freileitung und Schutzzone“ ab Seite 11) sind zu beachten.

### Auswirkungen:

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.

**Verkehrslärm:** „Auf das Gebiet wirken die Lärmimmissionen der südlich gelegenen AS 27, der östlich gelegenen AS 2 und der Autobahn A6 Amberg West – Amberg Süd ein“ (Lärmschutzgutachten<sup>16</sup> S. 3). „Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich innerhalb des Bebauungsplangebietes Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte ... Die ... Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden ... überschritten. Aufgrund der Überschreitung wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet“ (Lärmschutzgutachten S. 11).

„In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen. Im vorliegenden Fall bieten sich konkrete Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen an (Lärmschutzgutachten S. 4)“.

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.

In Bezug auf **Luftschadstoffe** sind bei Einhalten öffentlich-rechtlicher Vorschriften (TA Luft, TA Lärm, Verordnungen und Regelwerke für nicht-genehmigungspflichtige Anlagen) sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Umweltauswirkungen bzw. keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Da sich die geplante Bebauung außerhalb der **Leitungsschutzzone** der Freileitung befindet, ist mit keiner Beeinträchtigung der Sicherheit des Leitungsbestandes und -betriebes zu rechnen. Der Betreiber, Fa. TenneT TSO GmbH weist darauf hin, dass an Höchstspannungsfreileitungen durch die Witterungsverhältnisse, insbesondere Regen, Nebel oder Rauheis Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastung sind bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohngebieten, die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm) einzuhalten.

Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage und Strukturierung ist die Bedeutung des Gebiets für die **Erholung der Bevölkerung** vergleichsweise gering (siehe auch Punkt „Landschaft, Orts- und Landschaftsbild, Erholungseignung“ ab Seite 37). Dem entsprechend sind nur geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten.

**Ergebnis:** Die Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung werden in den Bebauungsplan eingearbeitet, die Vorgaben zur „Höchstspannungsfreileitung“ sind zu beachten. Unter diesen Voraussetzungen sind aufgrund der wenig dichten Bebauung

<sup>16</sup> Schalltechnische Untersuchung Nr. 1384\_0 vom 30.07.2018 Ingenieurbüro abConsultants GmbH Vohenstrauß



(Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet WA) und der Lage Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## Kulturgüter und sonstige Sachgüter

**Bau- und Bodendenkmäler** / archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Der Bayerische Denkmal-Atlas<sup>17</sup> weist im Geltungsbereich und der Umgebung keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus (siehe Seite 28). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hingegen weist in der Stellungnahme vom 14.09.2018 auf folgenden Sachverhalt hin: „Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der besonderen Topographie des Planungsgebietes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Auf der Hochfläche bei Köfering westlich von Kümmersbruck gibt es oberflächennahe Erzvorkommen, die in der Regel in vor- und frühgeschichtlicher Zeit ausgebeutet wurden. Allein schon aufgrund der Tatsache, dass das Baugebiet direkt an einer überörtlichen Straße liegt, die seit dem Mittelalter eine wichtige Verkehrsachse war, lässt die Annahme zu, dass im Bereich des Baugebietes montanarchäologische Relikte existieren dürften. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ..., die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.“

**Auswirkungen:** Grundsätzlich gilt: 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. Im vorliegenden Verfahren wurde bereits eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt, Eingriffe in den Boden werden nach Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen unter fachlicher Begleitung erfolgen.

**Ergebnis:** Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich allein durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen.

## Abfälle und Abwässer, Vermeidung von Emissionen

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern werden soweit erforderlich in den Kapiteln 3.7.1 und 3.9.1 (Seite 35ff) behandelt.

## Nutzung erneuerbarer Energie, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energie sowie die möglichst sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird befürwortet und trägt zur Erhaltung der Luftqualität bei.

<sup>17</sup> Bayerischer DENKMAL-ATLAS ([geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik))

## 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.

## Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine Anfälligkeit nach § 1 Absatz 6 Nr.7 j ist nicht zu erwarten.

### 3.9.2 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Ein schalltechnisches Gutachten wurde erstellt und dessen Ergebnisse berücksichtigt (siehe Seite 43), 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.

Die Eingriffsregelung kam auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB nicht zum Tragen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nur insofern: Die Grundwasserabstände sind nicht bekannt.

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

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).

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.“

Bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – siehe Seite 19 u. A.) gilt § 13a:

§ 13a Abs. 2 BauGB: „Im beschleunigten Verfahren ... gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ **Ein Ausgleich ist also nicht erforderlich.** Alle möglichen Schritte zur

Vermeidung und Verringerung eines Eingriffs sind auf Grund der Vorgaben der Naturschutzgesetze und § 5 Abs. 6 BauGB dennoch zu ergreifen.

**Vermeidung und Verringerung:** Die Standortwahl ist grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten, da Bereiche im Anschluss an bebauten Bereich ohne wertvolle Strukturen überbaut werden. Empfindlichere Landschaftsräume und Lebensraumstrukturen können dadurch geschont und Eingriffe von vornherein vermieden werden.

Als weitere Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind die geplanten Pflanzmaßnahmen (u.a. Gehölzpflanzungen) und die Festsetzungen und Hinweise zur baulichen Gestaltung zu nennen.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die **Vermeidungsmaßnahmen** aus Liste 2 auf Seite 31 des Leitfadens<sup>18</sup>, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen“ soweit möglich übernommen:

- ☒ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen zur freien Landschaft oder zwischen den Baugrundstücken)
- ☒ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- ☒ Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen ist festgesetzt
- ☒ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- ☒ Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- ☒ 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.
- ☒ Aufgrund der Lage ist keine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild zu erwarten, die das Maß der vorhandenen Bebauung überschreitet. Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind vorgesehen.

Insgesamt kann unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen davon ausgegangen werden, dass hier die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege bei der gemeindlichen Abwägung ausreichend berücksichtigt und gerecht mit den anderen Belangen abgewogen werden. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

<sup>18</sup> Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003)



### 3.11 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.

Bei **Bebauungsplänen nach § 13b BauGB** (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – siehe Seite 19f u. A.) gilt § 13a:

§ 13a Abs. 2 BauGB: „Im beschleunigten Verfahren ... gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ **Ein Ausgleich ist hier also nicht erforderlich.** Alle möglichen Schritte zur Vermeidung und Verringerung eines Eingriffs sind auf Grund der Vorgaben der Naturschutzgesetze und der Vorgaben von § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB dennoch zu ergreifen. Maßnahmen und Festsetzungen hierzu wurden in die Satzung eingearbeitet, unter anderem durch die Festsetzung mit Planzeichen von Eingrünungsmaßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20).

### 3.12 Grünflächen, Eingrünungs- und sonstige Maßnahmen

Die im Bebauungsplan aus grünordnerischen und städtebaulichen Gründen festgesetzten „Privaten Grünflächen“ werden laut Darstellung des Bebauungsplanes begründet. Wie dargestellt sind Hochstamm-Bäume und Strauchgruppen zu pflanzen, beziehungsweise mindestens 3-reihige, freiwachsende Hecken aus standortgerechten Gehölzen anzulegen und weitere Maßnahmen durchzuführen (Lesesteinriegel). Die Bepflanzungen und anderen Maßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Erschließungsbeginn auszuführen. Zu verwenden sind auf öffentlichen Flächen Pflanzen laut Artenlisten der Festsetzungen durch Text (Grünordnung).

Ob die Flächen zur Aufnahme in das gemeindliche Ökokonto geeignet sind, kann in einem späteren Schritt geprüft werden.

**Entwicklungsziel:** **Schaffung naturraumtypischer Lebensräume und Vernetzungsstrukturen in einem möglichst kleinteiligem Nebeneinander verschiedener Biotope.**

**Maßnahmen:** Pflanzung von mindestens dreireihigen Wildgehölzhecken und Strauchgruppen (standortgerechte, heimische Arten), mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen);  
Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre.

### 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.

In Verfahren nach § 13, § 13a und § 13b ist § 4c „nicht anzuwenden“ (§ 13 Abs. 3 Satz 1, § 13a Abs. 2, § 13b Satz 1).

### 3.14 Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

Aus den unter „Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans“ (Seite 23f) 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. Die Zufahrtstraße wird als Straßenverkehrsflächen (§ 29 Abs. 11 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt.

Nicht der Wohnnutzung dienende Anlagen und Betriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sind nicht zugelassen, ebenso werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Der Grund für diese Festsetzung ist zum einen der dringende Bedarf an Wohnungen, zum anderen soll das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

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

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 Festsetzungen zur Gestaltung dienen dem Schutz von Orts- und Landschaftsbild.

Um Beeinträchtigung der Anwohner und Anlieger zu vermeiden, sind Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzverordnung<sup>19</sup> nachzuweisen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz des Bodens, des Oberflächenwassers, dem Artenschutz (zum Beispiel Verzicht auf Zaunsockel), also dem Schutz von Natur und Landschaft und der menschlichen Lebensgrundlagen.

Eingrünungsmaßnahmen sind für das Orts- und Landschaftsbild notwendig und erfüllen ökologische Funktionen. Deshalb werden zu pflanzende Bäume festgesetzt. 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

<sup>19</sup> Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Kümmersbruck vom 30.04.1997

temperaturregulierend und CO<sub>2</sub>-bindend wirken sowie Staub und Kleinstpartikel aus der Luft filtern können.

Vorgaben zur Einfriedung, Aufschüttungen und Abgrabungen dienen der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte, aber auch der Eingriffsminimierung in Bezug auf Orts- und Landschaftsbild.

Die Festsetzung von Schutzzonen 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.

Das Ziel der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen begründet weitere Festsetzungen.

## **3.15 Sonstiges**

### **3.15.1 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.

### **3.15.2 Land- und Forstwirtschaft**

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 nach der derzeitigen Gesetzeslage hinzunehmen.

## **3.16 Zusammenfassende Erklärung, Einstellen in das Internet**

In der Regel gilt: „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)

§ 13 Abs. 3 BauGB: „Im vereinfachten Verfahren wird ... von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen ...“.

„Im beschleunigten Verfahren ... gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend“ (§ 13a Abs. 2).

Bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – siehe auch Seite 19f) „gilt § 13a entsprechend“.

Von der zusammenfassenden Erklärung wird im Zuge dieses Verfahrens also abgesehen.



## 4. Hinweis zum Umweltbericht

§ 13 Abs. 3 BauGB: „Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a ... abgesehen ...“.

„Im beschleunigten Verfahren ... gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend“ (§ 13a Abs. 2).

Bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – siehe auch Seite 19f) „gilt § 13a entsprechend“.

Von der Umweltprüfung wird also abgesehen.

Allerdings sind die Inhalte, die sonst im Umweltbericht behandelt werden, aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans immer zu berücksichtigen, und nach § 1 Abs. 7 mit den anderen Belangen gerecht abzuwägen. Nach § 2 Absatz 3 BauGB sind „Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten“. Deshalb werden auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, als Grundlagen der Abwägung weiter oben in der Begründung behandelt und liegen der gemeindlichen Abwägung zugrunde.

Fassung vom 06. November 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](mailto:info@renner-consult.de) - [www.renner-consult.de](http://www.renner-consult.de)



Verfahren

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2018 die Aufstellung des Bebauungs-plans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungs-beschluss wurde am 14.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht.  
In diesem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
- 2. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine früh-zeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben entsprechend § 13 Absatz 2, § 13a Absatz 2 Nr. 1 und § 13b BauGB nicht stattgefunden.
- 3. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.07.2018 den Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 31.07.2018 gebilligt.
- 4. Zu dem Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 31.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2018 bis 07.10.2018 beteiligt.
- 5. Der Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 31.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2018 bis 24.09.2018 öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.11.2018 die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Fassung vom 06.11.2018 festgestellt.

Kümmersbruck, den .....  
(Gemeinde Kümmersbruck)  
(Siegel)

Erster Bürgermeister Roland Strehl

7. Ausgefertigt  
Kümmersbruck, den .....  
(Gemeinde Kümmersbruck)  
(Siegel)

Erster Bürgermeister Roland Strehl

- 8. Die Feststellung der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Berichtigung und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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-Berichtigung 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.

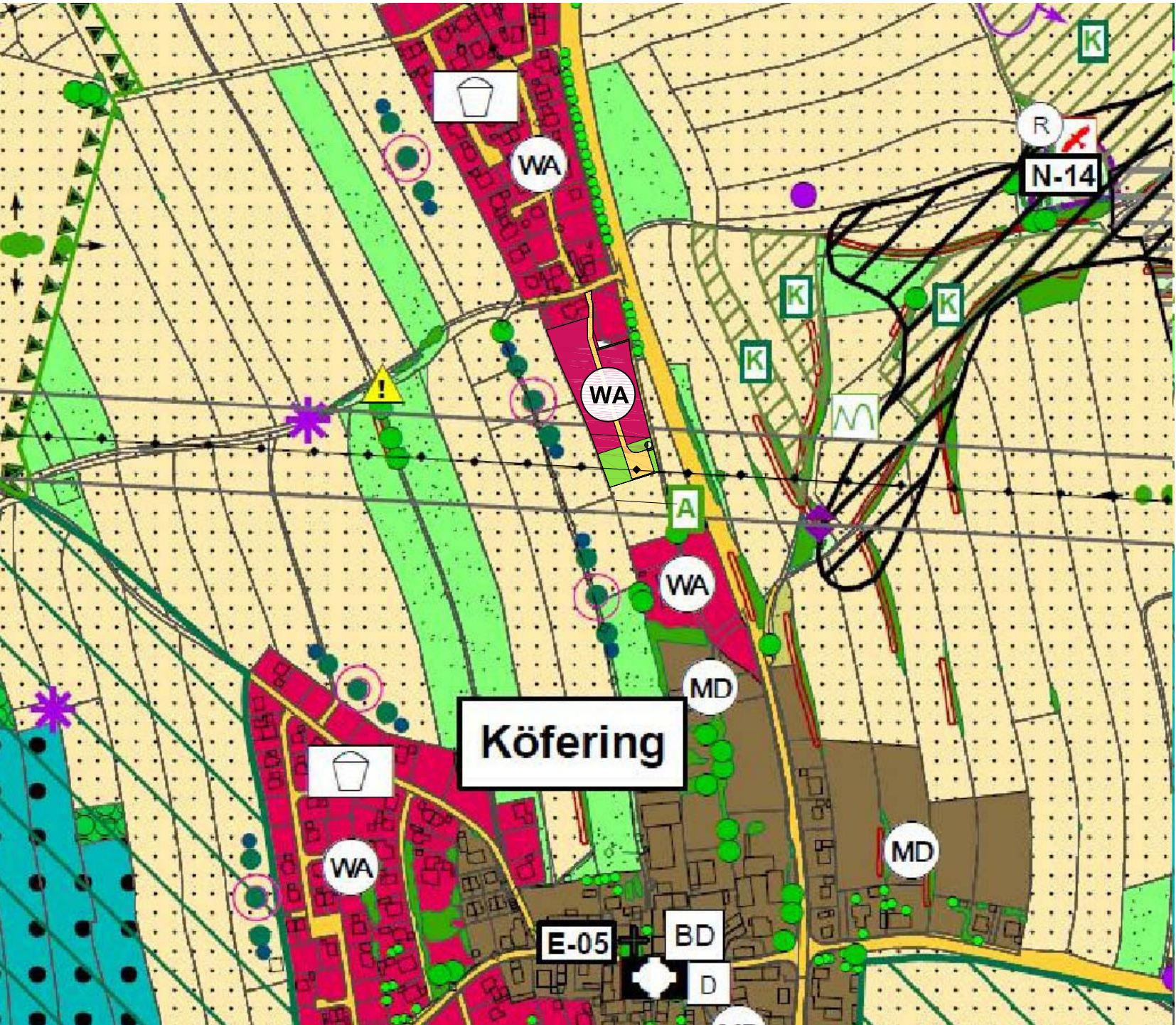
Geltungsbereich des Bebauungsplans: ca. 0,85 ha

Noch nicht im FNP als Baugebiet dargestellt: ca. 0,43 ha

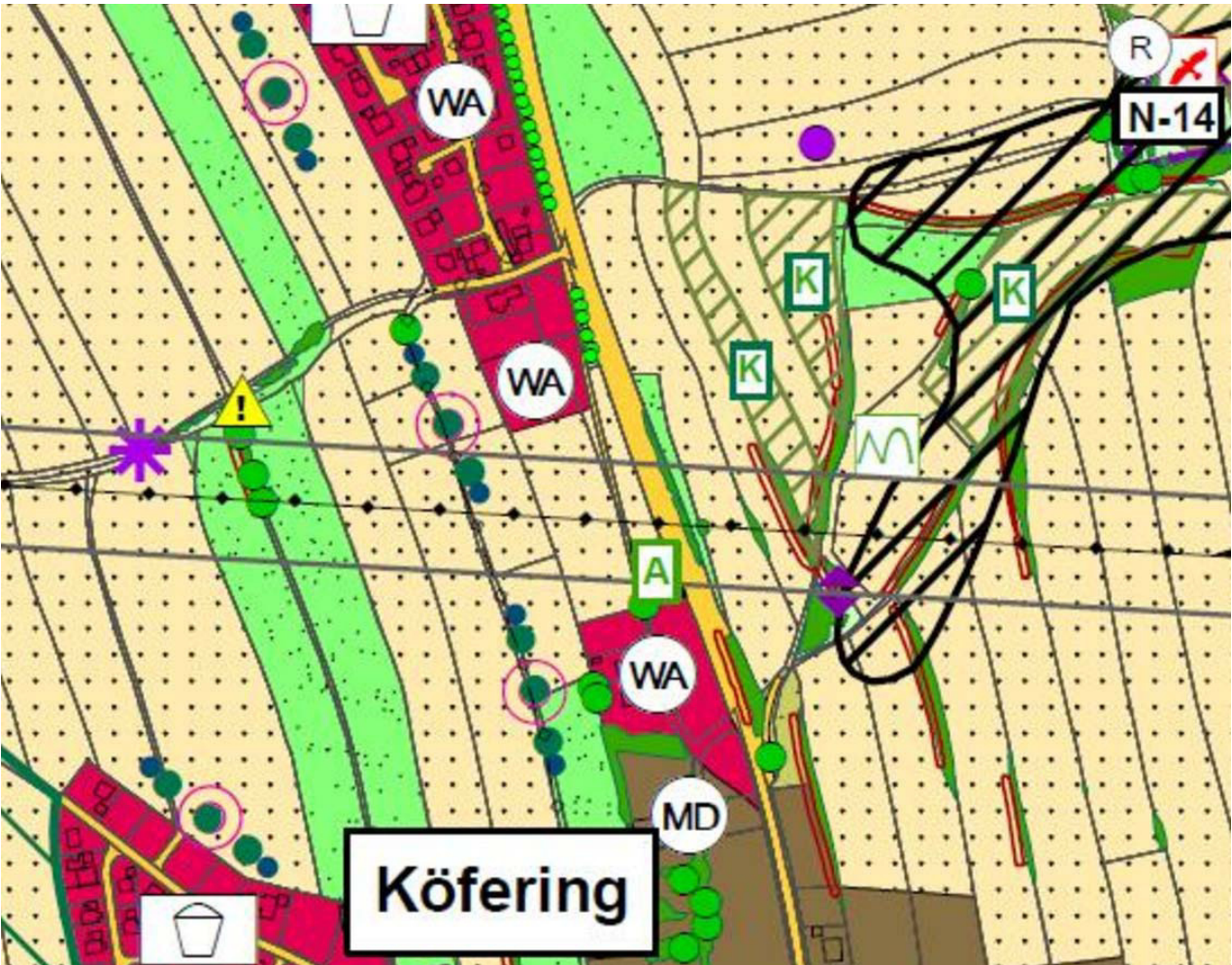
- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Grünflächen

\* Anmerkung:  
Ab dem 22.03.2018 ist der  
Flächennutzungs- und Landschaftsplan in  
der Fassung vom 07.03.2017 wirksam  
und liegt hier zu Grunde.

Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans  
für einen Teilbereich (Allgemeines Wohngebiet "Im Einweg", vor der  
Berichtigung: "Flächen für die Landwirtschaft", bzw. WA):

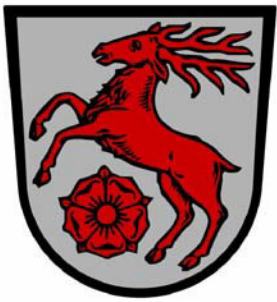


Wirksamer Flächennutzungsplan \*  
(Ausschnitt) - aktueller Stand vor der Berichtigung (Bestand):



0 50 100 200 m Beide Pläne sind genordet. Die Legende des wirksamen FNP/LP bleibt unverändert gültig.

Gemeinde Kümmersbruck  
Flächennutzungsplan mit  
integriertem Landschaftsplan



Berichtigung zum Bebauungsplan  
Allgemeines Wohngebiet  
"Im Einweg"

Endfassung vom 06. Nov. 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. 08017-53



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
	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
	Amtlich 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/Mühltal
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:

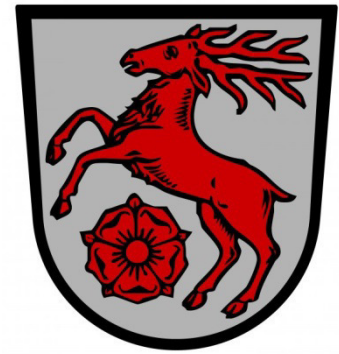
**LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**  
FUGGERSTRASSE 9A, 92224 AMBERG  
TEL.: 09621/6000 57 FAX: 6000 58  
MAIL: sl@loesch-landschaft.de

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

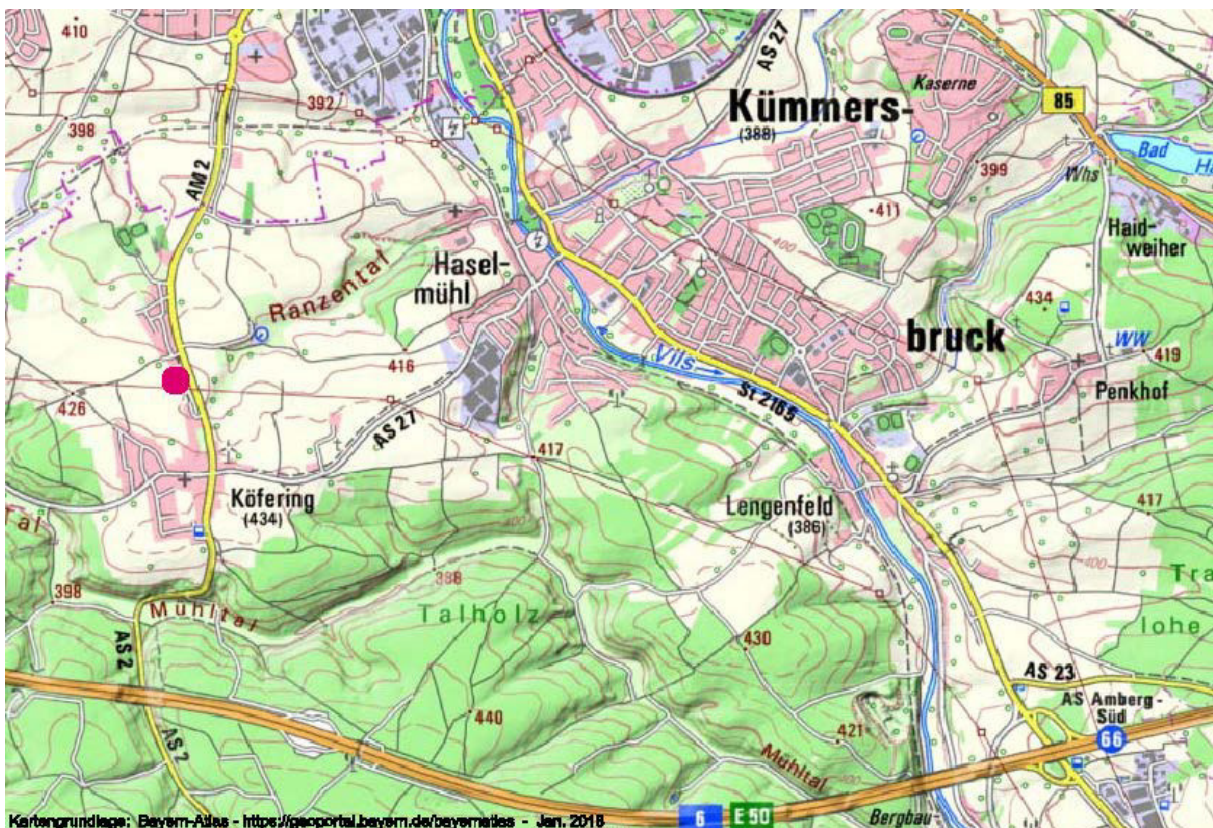


Gemeinde Kümmersbruck

# Flächennutzungs- und Landschaftsplan- Berichtigung



Begründung zur  
Endfassung vom 06. November 2018



## Allgemeines Wohngebiet „Im Einweg“ in Köfering

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](mailto:info@renner-consult.de) [www.renner-consult.de](http://www.renner-consult.de)

Projekt-Nr. 08017-53

# Gliederung

1.	Begründung.....	3
1.1	Lage .....	3
1.2	Geltungsbereich und Nutzungen .....	4
1.3	Verfahren .....	5
1.4	Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen .....	5
1.5	Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung .....	6
1.6	Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung .....	7
1.7	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	7
1.8	Landschaftsplanung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	7
1.8.1	Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen .....	7
1.8.2	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	7
1.8.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	7
1.8.4	Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter .....	8
1.9	Anhang / Umweltbericht .....	8

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Lage .....	3
Abbildung 2 – Ausschnitt aus dem FNP-Entwurf mit Lage des Baugebietes (rot schraffiert; flächig rot: Bestand WA im rechtskräftigen FNP) .....	4
Abbildung 3 – Alternative Erschließung .....	6
Abbildung 4 – Weitere alternative Erschließung .....	6

05\_\_FNP\_Begründung\_06112018.docx



# 1. Begründung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Allgemeines Wohngebiet "Im Einweg" in Köfering erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

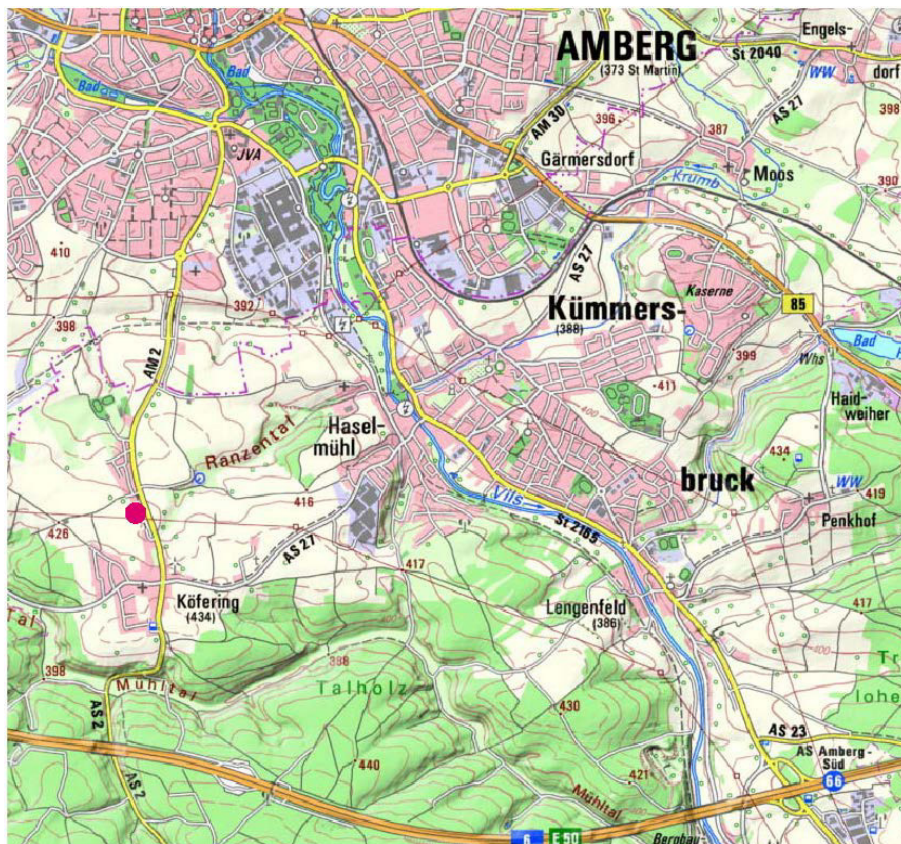
Ab dem 22.03.2018 ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kümmersbruck in der Fassung vom 07.03.2017 wirksam.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) bzw. WA dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit wesentlich von der Darstellung des FNP ab.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a oder § 13 b „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen ...“ (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

## 1.1 Lage

Das Gebiet liegt im Norden des Ortsteils Köfering der Gemeinde Kümmersbruck im Anschluss an vorhandene Bebauung. Ca. 20 m östlich verläuft die Kreisstraße AS 2 (Waldhausstraße). Von dort zum Stadtzentrum von Amberg sind es etwas mehr als 3 km. Die St 2165 in Kümmersbruck (Vilstalstraße) ist etwa 3 km entfernt, von dort zur Autobahnauffahrt 66 der A 6 sind es weniger als 4 Kilometer.



Kartengrundlage: Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayematlas> - Jan. 2018

Abbildung 1 – Lage



## 1.2 Geltungsbereich und Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes umfasst die Flurstücke der Gemarkung Köfering mit den Nummern: Fl.-Nr. 439 (eine Teilfläche), die Fl.-Nrn. 441/31, 439/6, 439/9, 441/61, 398/40, sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 398/41.

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 8.457 m<sup>2</sup> (ca. 0,85 ha).

Der räumliche Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. deren Teilflächen umgrenzt:

im Süden eine Teilfläche der Fl.-Nr. 439;

im Westen die Fl.-Nrn. 431 und 430;

im Norden die Fl.-Nrn. 439/5, 439/4 und Teilflächen der Fl.Nr. 460/29 (Straße „Im Einweg“);

im Osten die Fl.-Nrn. 439/3, 441/58, 439/11, 439/10, 439/8, 439/7, 441/60, 441/7, sowie eine Teilfläche von Fl.Nr. 398/41.



Abbildung 2 – Ausschnitt aus dem FNP-Entwurf mit Lage des Baugebietes (rot schraffiert; flächig rot: Bestand WA im rechtskräftigen FNP)

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan für die Gemeinde Kümmersbruck ist das Gebiet nur zum Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dargestellt (nördliche Teilfläche). Der Großteil ist als „Flächen für die Landwirtschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ab.

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

### 1.3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck hat am 05.06.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Im Einweg“ mit integrierter Grünordnung aufzustellen.

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 nicht statt. Die Bauleitplanung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach §§ 13, 13a und 13b BauGB (zu den Voraussetzungen hierfür siehe die Begründung zum Bebauungsplan u. A. Tabelle 1).

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet nur im nördlichen Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Deshalb ist eine Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan erforderlich.

Im Bereich der Flächennutzungsplanberichtigung wird für den südlichen, bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Bereich mit einer Größe von ca. 0,43 ha eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### 1.4 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen

Siehe hierzu die Begründung zum Bebauungsplan. Zielsetzung der Gemeinde ist es ihre Wohnfunktion weiter zu stärken. Ziel dieser Bauleitplanung ist es ortszentrumsnahe Bauplätze für ansiedlungswillige Familien zu schaffen.

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) und die Verfügbarkeit dieser relativ stadtnahen Fläche, im Anschluss an vorhandene Bebauung, mit Anbindung über die Kr. AS 2 zum Stadtzentrum von Amberg und die St 2165 zur A 6 Prag - Nürnberg (siehe Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000, Übersichtslageplan auf Seite 3). Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „Im Einweg“ in Köfering in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante - siehe auch Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet „Im Einweg“ in Köfering): 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.



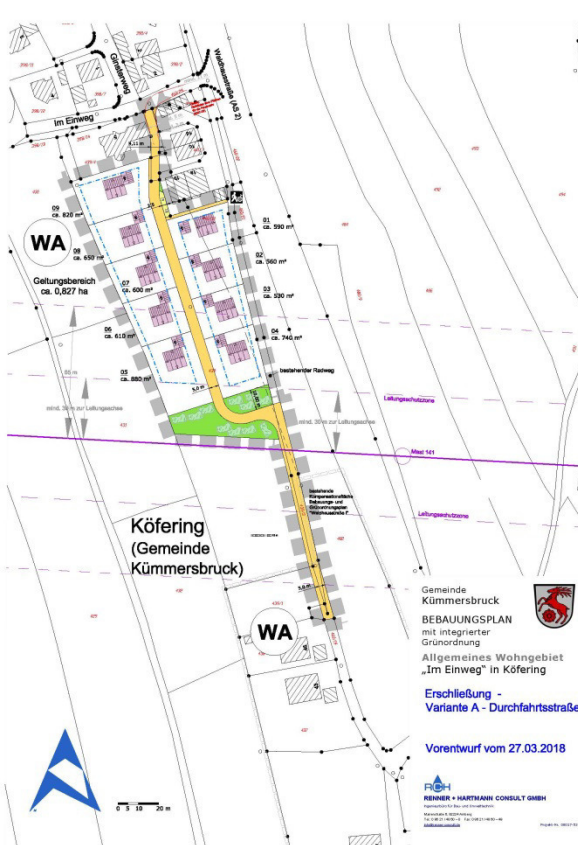


Abbildung 3 – Alternative Erschließung

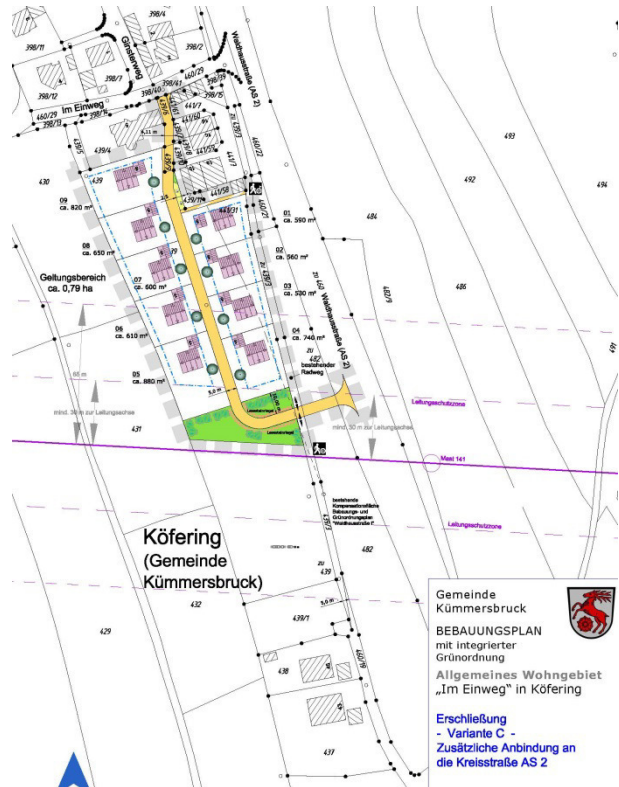


Abbildung 4 – Weitere alternative Erschließung

2. Eine andere Erschließung hat auf Grund der Größe und Lage des Baugebietes nur Nachteile. So führt die Erschließung in den beiden folgenden Abbildungen zu einer verstärkten Gefährdung des Radverkehrs am Geh- und Radweg entlang der AS 2. Eine weitere Zufahrt in die AS 2 – wie in Abbildung 4 - wird vom Tiefbauamt am Landratsamt Amberg-Weizsach abgelehnt, im „Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße und insbesondere des Radverkehrs auf dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg“.

## 1.5 Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern<sup>1</sup> (LEP vom 1.9.2013) wie Erfordernis einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ werden wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

<sup>1</sup> <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>



## **1.6 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung**

Art und Maß der Nutzung werden im Bebauungsplan behandelt, die Begründung für die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet findet sich wie der Anlass der Planaufstellung dort unter „3.4 Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation und Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen, Nullvariante “ ab Seite 5.

Die Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung sind sichergestellt (siehe auch hierzu den Bebauungsplan). Das Baugebiet soll so schnell wie möglich verwirklicht werden; die Finanzierung der Erschließung ist gesichert.

## **1.7 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Dieser Punkt wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit “ behandelt.

## **1.8 Landschaftsplanung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Landschaftsplanung und naturschutzrechtlicher Ausgleich werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt, ebenso die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung.

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ werden wie die Biotope der bayerischen Biotopkartierung als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt.

### **1.8.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie Vermeidungsmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt.

### **1.8.2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ (ausführlich mit Hinweisen zu Schwierigkeiten und Kenntnislücken in der „Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ zum Bebauungsplan).

### **1.8.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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

### 1.8.4 Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung erfolgt ausführlich in der Begründung des Bebauungsplans. Zusammenfassend wird dort festgestellt: Insgesamt kann unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen davon ausgegangen werden, dass hier die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der gemeindlichen Abwägung ausreichend berücksichtigt und gerecht mit den anderen Belangen abgewogen werden. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

## 1.9 Anhang / Umweltbericht

Auf Grund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB und der Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den Umweltbericht als Teil der Begründung verzichtet. Die Inhalte, die sonst im Umweltbericht behandelt werden, sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bauleitplans immer zu berücksichtigen, und nach § 1 Abs. 7 mit den anderen Belangen gerecht abzuwägen. Nach § 2 Absatz 3 BauGB sind „Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten“. Deshalb werden auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, als Grundlagen der Abwägung in den Begründungen behandelt und liegen der gemeindlichen Abwägung zugrunde.

Aufgestellt, 06.11.2018

**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](mailto:info@renner-consult.de)

(Datei: 05\_\_FNP\_Begründung\_06112018.docx)