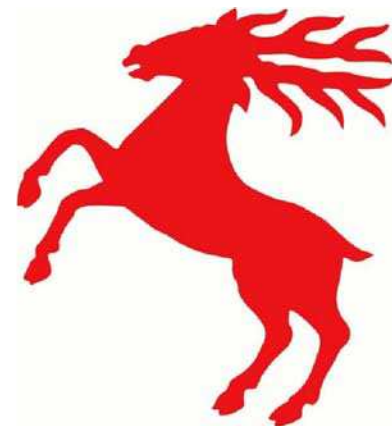
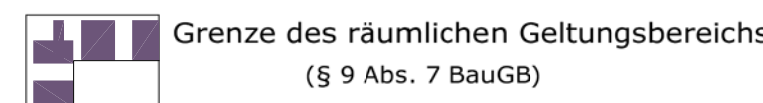


# Gemeinde Kümmersbruck - Bebauungsplan Sondergebiet "Siedlerstraße III" in Kümmersbruck



## Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO



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

#### SO Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung“:

**Mit erweitertem Bestandsschutz** für vorhandene (Wohn-) Bebauung und Gewerbenutzungen (wie vorhandene Busunternehmen und Kfz-Werkstätte) **sind zulässig:**  
Gewerbliche Nutzungen, Wohngebäude, sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie (entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB „Allgemeine Wohngebiete“) nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Nicht zulässig ist die Haltung von Pferden oder vergleichbare Nutzungen. Diese Nutzungen (Haltung von Pferden ...) werden nicht in den erweiterten Bestandsschutz einbezogen.  
Im Bereich der Flurnummern 324/175 und im südlichen Teil der Fl.Nr. 324/244 (Abgrenzung laut Gutachten KMB-5031-01 vom 18.03.2021) sind Wohnnutzungen, die über die Bestandsnutzung hinausgehen, nur zulässig, sobald die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich (Fl.Nrn. 324/175 und /244) vollständig aufgegeben wurde. Die bestehenden Nutzungen bleiben bis zu diesem Zeitpunkt zulässig.  
Auf Grund des erweiterten Bestandsschutzes gelten die folgenden Festsetzungen (ab 1.2) teilweise für die bestehenden Bebauungen und Gewerbebetriebe nicht.

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

- Offene Bauweise, mit den oben genannten Ausnahmen (Bestand ...): Es sind Reihenhäuser, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, mit seitlichem Grenzabstand. Hausgruppen sind nicht zulässig.
- Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind Reihenhäuser, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, mit seitlichem Grenzabstand. Hausgruppen sind nicht zulässig. Dies gilt mit den oben genannten Ausnahmen (Bestand ...). Carports sind davon abweichend als Grenzbebauung auch auf mehr als 15,0 Meter Länge zulässig, wenn der Brandschutz sichergestellt ist und eine maximale Höhe von 3,00 Meter an der Grenze im Mittel nicht überschritten wird, bzw. (im Bereich der vorhandenen Grenzbebauung zwischen „A“ und „B1“) wenn an dieser Stelle die maximale Höhe der Bestandsbebauung nicht überschritten wird.

0,35/1,05 GRZ / GFZ: siehe 1.4  
0,60/1,20  
0,60/0,80

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

- 1.3.1 Baugrenzen  
Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

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

### 1.3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.3 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.4 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.5 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.6 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.7 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.8 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.9 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.10 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.11 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.12 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.13 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.14 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.15 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.16 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.17 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.18 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.19 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.20 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.21 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.22 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.23 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.24 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.25 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.26 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

### 1.3.27 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahme: erweiterter Bestandsschutz.  
Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.  
Garagen außerhalb der Baugrenzen können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.  
Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

## zu: Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

### 1.3.2 Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen auch einzuhalten sind, wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde (mit den genannten Ausnahmen).

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

Für bestehende Gebäude und bauliche Anlagen gilt der erweiterte Bestandsschutz: Überschreitungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind für bestehende Gebäude und bestehende bauliche Anlagen zulässig.

#### 1.4.1 Grundflächenzahl

Maximal zulässige Grundflächenzahl in den Bereichen B1 und B2 **GRZ 0,60** in den Bereichen A, C, D und E **GRZ 0,35**

#### 1.4.2 Geschossflächenzahl

Maximal zulässige Geschossflächenzahl im Bereich B1 **GFZ 1,20** im Bereich B2 **GFZ 0,80** in den Bereichen A, C, D und E **GFZ 1,05**

#### 1.4.3 Höhe von Hauptgebäuden

Die maximal zulässige (Gesamt-) Höhe baulicher Anlagen beträgt 13,0 m in allen Bereichen.

Die Wandhöhe an der Traufseite von Hauptgebäuden (Wohngebäuden) darf bei eingeschossiger Bebauung (E, sowie E+DG) 5,40 m nicht überschreiten; bei zweigeschossiger Bebauung (E+1) 8,20 m nicht überschreiten; bei Bebauung E+1+DG 10,00 m nicht überschreiten; bei dreigeschossiger Bebauung (E+2) 11,00 m nicht überschreiten; der Kniestock darf jeweils nicht mehr als 1,25 m betragen; Ausnahme „Zwerggiebel“.

Die Wandhöhe ist das Maß (Differenz) von der Bezugshöhe am Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt\* der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (\*: siehe Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO mit Bezug auf die Geländeoberfläche).

Es gilt jeweils die Höhe der Straßenoberkante (Randstein) als Bezugshöhe. 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 tiefere Bezugspunkt.  
Bei einer Entfernung von mehr als 10 Metern zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) wird die Höhe des Bezugspunktes wie folgt definiert:  
im Bereich A auf Fl.Nr. 324/172: Höhe des Bezugspunktes = 388,00;  
im Bereich A auf Fl.Nr. 324/215: Höhe des Bezugspunktes = 384,00;  
im Bereich B1: Höhe des Bezugspunktes = 389,00;  
im Bereich B2: Höhe des Bezugspunktes = 387,00;  
im Bereich C: Höhe des Bezugspunktes = 389,00;  
im Bereich D: Höhe des Bezugspunktes = 392,00;  
im Bereich E: Höhe des Bezugspunktes = 393,00.

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.

### 1.4.6 Höhe und Wandhöhen von Garagen und Nebenanlagen

Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden: Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe beträgt im Regelfall 3,00 m über Oberkante Straßenkante der Erschließungsstraße (am Fahrbahnanrand) an der Grenze zwischen den Parzellen.  
Diese Festlegung des Bezugspunktes für die Höhenermittlung gilt bis zu einer Grundstückstiefe von 15 m – gemessen ab Fahrbahnanrand. Für Garagen und Nebengebäude außerhalb dieses Grundstücksbereichs ist die maßgebende Bezugshöhe, die bei 1.4.3 definierte Höhe des Bezugspunktes. Die Wandhöhe an der Traufseite darf im Regelfall in diesem Bereich im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen, mit den an anderer Stelle genannten Ausnahmen (Bestandsbebauung, ...). Zur Definition der Wandhöhe ... siehe 1.4.3).

Grundstück sind Garagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zugelassen.  
Carports sind an der Grenze der Flurnummern 324/172 und 324/175 ausdrücklich zulässig – wie bei 1.2 beschrieben bis zur maximalen Höhe der Bestandsbebauung.

### 1.5 Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

#### 1.5.1 Dachformen

- a) Bei der Ausführung E oder E+D sind alle Dachformen mit einer maximalen Dachneigung bis 48° zulässig;
- b) bei der Ausführung E+1 oder E+1+D, sowie bei der Ausführung E+2 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.

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 Schiepgauben 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 Balkon- und Terrassenüberdachungen

Balkon- und Terrassenüberdachungen sind entsprechend Art. 57 BayBO zulässig bis einer Fläche von maximal 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m. Transparente Ausführungen (Glasdach ...) sind zulässig. Zulässige Dachformen wie oben.

In den Bereichen A2, B2, C, E1 und E2 des Geltungsbereichs gilt:  
Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 48° sind nur zulässig soweit mindestens 80 % der südost-, süd- bis südwest-exponierten Dachfläche mit **Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen** genutzt werden.  
Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sind nur in der Ebene der Dachdeckung oder knapp darüber zulässig (keine „Aufständerung“).  
Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind nur zulässig soweit eine **Dachbegrünung** auf der ganzen Flachdachfläche erfolgt (technische Aufbauten, Mauerkronen usw. sind hiervon ausgenommen).

Für die verbleibenden Dachflächen auch der anderen Bereiche gilt:  
Die **Dachdeckung** hat mit roten, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldachdeckungen in den genannten Farbtönen sind zulässig. Anders farbige oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig, mit folgenden Ausnahmen: Warmwasser- und PV-Kollektoren wie oben beschrieben sind grundsätzlich zulässig.  
Die extensive **Begrünung von Dachflächen** ist grundsätzlich zulässig und ausdrücklich erwünscht.

#### 1.5.5 Hauptfrischrichtung

Die Hauptfrischrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein (siehe auch die Hinweise).

### 1.6 Außenwerbung und Reklame

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

### 1.7 Stellplätze

Anzahl und Anordnung von Stellplätzen regelt die gemeindliche Satzung.

### 1.8 Einfriedungen

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

Zwischen den Grundstücken sind neben Metallzäunen und Holzlattenzäunen aus senkrechten Holzlatten auch Maschendrahtzäune bis 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 sind bis zu einem Anteil von maximal 50 % zulässig.

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

### 1.9 Gestaltung des Geländes

Das natürliche Landschaftsrelief ist soweit wie möglich zu erhalten. Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abtragungen sind zulässig, wenn diese sich in das natürliche Gelände einfügen. Die Geländehöhe ist so zu gestalten, dass das Gelände beibehalten oder nur geringfügig verändert werden. An den Parzellengrenzen ist das natürliche Gelände einzuhalten. Davon abweichend können angrenzende Grundstücke auch bis zur Parzellengrenze aufgeführt werden, wenn sich alle Anlieger hierauf einigen und keine Beeinträchtigungen Dritter erfolgen; es können außerdem die einzelnen Grundstücke im Anschluss zur Straße bis maximal Straßenoberkante aufgeführt werden.

Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern aus Naturstein mit Vorpflanzung sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Böschungswurzel bzw. die Mauer muss einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die Einschränkungen gelten nicht für Wasserflussmulden, soweit deren Funktion eine Überschreitung erfordert.

Der Baurauplatz ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahren ein Gelände-schnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkte sind die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der jeweilige Höhen-bezugspunkt darzustellen.

Die gezielte Bodenbearbeitung ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

### 1.10 Boden

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

Oberböden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Ober-fläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberböden- und Unter-bodennieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tief-wurzelnenden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (zur Ver-minderung von Quasiverlust und zur Erosionsminderung). Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Bodenaußubaterial soll möglichst direkt im Baubereich wieder eingesetzt werden. Über-schüssiger Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Ab-stimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

### 1.11 Oberflächenwasser, Anlage von Zisternen und Sickeranlagen

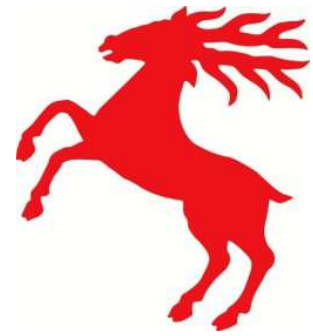
Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung ist verpflichtend: Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte 75 Liter pro m² projizierte Dachfläche betragen. Im Einzelfall kann bei einer entsprechenden Prüfung des Baugr



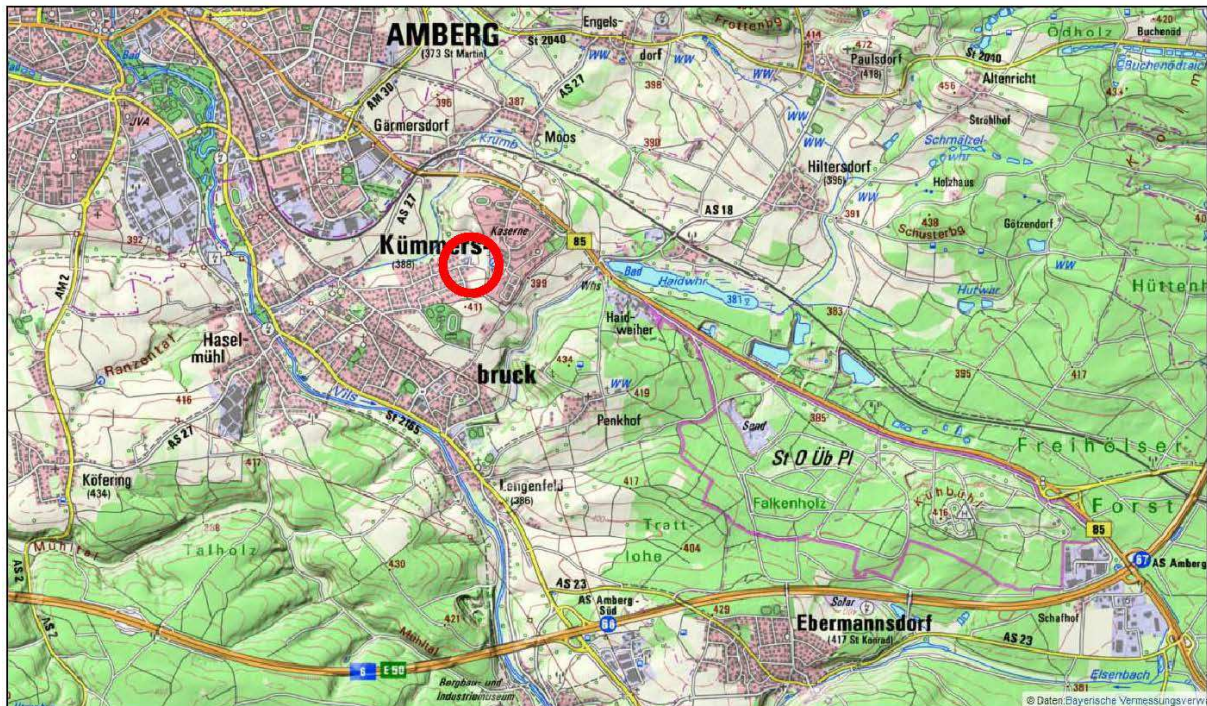
Gemeinde Kümmersbruck

# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



## Sonstiges Sondergebiet "Siedlerstraße III" in Kümmersbruck



Lage (unmaßstäblich) - Kartengrundlage: Bayern-Atlas (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> 2019)

Endfassung vom 07. Dez. 2021 – Textteil

mit redaktionellen Änderungen bis 14.12.2021

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. 05619-53

---

# Gliederung

Teil A – Bebauungsplan.....	6
1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO .....	6
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
1.4 Maß der baulichen Nutzung .....	6
Hinweis / Anmerkung: Anzahl der Vollgeschosse .....	6
Hinweis / Anmerkung: Anzahl der Wohneinheiten .....	6
1.5 Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude.....	7
1.6 Außenwerbung und Reklame.....	7
1.7 Stellplätze.....	7
1.8 Einfriedungen.....	8
1.9 Gestaltung des Geländes .....	8
1.10 Boden .....	8
1.11 Oberflächenwasser, Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen .....	8
1.12 Versiegelung .....	8
1.13 Bepflanzungen - öffentliche Flächen .....	8
1.14 Bepflanzungen – private Flächen.....	8
1.15 Fassadenbegrünung.....	8
1.16 Schutzzonen, Pflanzabstände .....	9
1.17 Artenlisten, Pflanzung, Pflege .....	9
1.18 Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	9
1.19 Verbindliche Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	10
1.19.1 Schutzanspruch der Nutzungen im Sondergebiet.....	10
1.19.2 Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen.....	10
2. Hinweise.....	13
2.1 Belange der Verteidigung / mögliche Immissionen .....	13
2.2 Immissionsschutz .....	13
2.3 Denkmalschutz.....	13
2.4 Außenwerbung und Reklame.....	14
2.5 Firstrichtung.....	14
2.6 Telekommunikation .....	14
2.7 Hausanschlüsse .....	14
2.8 Kanalisation.....	14
2.9 Boden / Altlasten .....	15
2.10 Grundwasser .....	15
2.11 Niederschlagswasser und Oberflächenwasser.....	15
2.12 Schutz gegen wild abfließendes Wasser .....	16
2.13 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen .....	16
2.14 Weitere Hinweise auf mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	17
3. Begründung zum Bebauungsplan.....	19
3.1 Lage des Baugebietes.....	19
3.2 Rechtsgrundlagen .....	20
3.3 Geltungsbereich, Verfahren, Satzungsbeschluss .....	21
3.4 Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation und Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung, Alternativen .....	23
3.4.1 Baulandbedarf.....	24
3.4.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	25
3.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet .....	26

3.6	Land- und Forstwirtschaft.....	28
3.7	Beschreibung der sonstigen wesentlichen Grundzüge der Planung.....	29
3.7.1	Erschließung.....	29
3.8	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	30
3.9	Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen.....	31
3.10	Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	36
3.11	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung .....	39
3.12	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) .....	39
3.13	Sonstiges .....	39
3.13.1	Befreiungen.....	39
3.13.2	Zusammenfassende Erklärung, Einstellen in das Internet .....	40
3.14	Anhang .....	40
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht zum Bebauungsplan .....</b>	<b>41</b>
4.1	Einleitung .....	41
4.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	41
4.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.....	43
4.1.3	Natura 2000-Gebiete und andere Schutzgebiete .....	43
4.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	44
4.2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	44
4.2.2	Schutzgut Klima und Luft .....	50
4.2.3	Schutzgut Wasser.....	51
4.2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume / biologische Vielfalt .....	54
4.2.5	Schutzgut Landschaft / Erholung .....	61
4.2.6	Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	63
4.2.7	Wechselwirkungen.....	66
4.2.8	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen .....	66
4.3	Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	67
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	68
4.4.1	Vermeidung und Verringerung .....	68
4.4.2	Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen .....	68
4.5	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen .....	77
4.6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	78
4.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) .....	79
4.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	79
4.9	Referenzliste der Quellen .....	81
	<b>Teil B – Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>84</b>
<b>5.</b>	<b>Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>84</b>
5.1	Lage .....	84
5.2	Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Verfahren.....	84
5.3	Änderungsbereich und Nutzungen .....	85
5.4	Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung .....	86
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	87
5.6	Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	87
5.6.1	Demographischer Wandel und seine Folgen .....	88
5.6.2	Baulandbedarf, Potenziale der Innenentwicklung.....	89
5.7	Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung .....	89



5.8	Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung .....	92
5.9	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	92
5.10	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen .....	92
5.11	Landschaftsplanung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	92
5.11.1	Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen.....	92
5.11.2	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	93
5.11.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	93
5.11.4	Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter .....	93
5.12	Anhang .....	93
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>95</b>
6.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	95
6.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung .....	96
6.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	98
6.4	Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter .....	99
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten, Nullvariante.....	101
6.6	Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen.....	101
6.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	101
6.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	101
6.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	102
6.10	Referenzliste der Quellen .....	103

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Höhen baulicher Anlagen, Bezugshöhe (Begriffserklärung) .....	7
Abbildung 2: Flächen auf denen keine schutzbedürftigen Nutzungen entstehen dürfen (siehe Lärmschutz-Gutachten vom 25.10.2021).....	10
Abbildung 3: Lage des Baugebietes zu Amberg und zur Autobahn (Kartengrundlage: <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas</a> Dez. 2019).....	19
Abbildung 4: Lage des Geltungsbereichs zum Ortskern in der Schulstraße.....	20
Abbildung 5: Geltungsbereich (und Änderungsbereich FNP).....	22
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Gemeinde Kümmersbruck (MI – braun).....	23
Abbildung 7: Planausschnitt aus dem FNP mit LP der Gemeinde Kümmersbruck mit Lage des Geltungsbereichs (braun: MI) .....	28
Abbildung 8 (rechts): Abgrenzung laut Gutachten KMB-5031-01 vom 18.03.2021.....	31
Abbildung 9: Abstand der Baugrenze bis zum geänderten Entwurf 3,00 m. ....	33
Abbildung 10: Abstand der Baugrenze in der Endfassung 6,00 m von der Grundstücksgrenze. ....	33
Abbildung 11: Ausschnitt aus der Bestandskarte im Bereich B1 und Foto vom Bestand .....	34
Abbildung 12: Lage des Baugebietes (SO) in Kümmersbruck.....	42
Abbildung 13: Topographische Karte und Gelände aus <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas</a> Jan. 2020 .....	44
Abbildung 14: Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (Ausschnitt).....	45
Abbildung 15: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000 .....	45
Abbildung 16: Wassersensible Bereiche .....	51
Abbildung 17: Luftbild mit Hochwassergefahrenflächen am Krumbach (blaue Flächen) und festgesetztes Überschwemmungsgebiet an der Vils (dunkelblaue Kreuzschraffur) (Quelle: IÜG – Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, <a href="http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik...">http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik...</a> ) .....	51
Abbildung 18 und Abbildung 19: Rückhaltung nordöstlich des Geltungsbereiches .....	52
Abbildung 20: Abflussmulde im Osten .....	52
Abbildung 21: Abflussmulde im Norden .....	52
Abbildung 22: Luftbild mit Schutzgebieten .....	54



Abbildung 23: Vorkommensgebiete (im Leitfaden S. 8) .....	55
Abbildung 24: Luftbild mit Nutzungen .....	56
Abbildung 25: Bestandsplan (Bestandsaufnahme, Büro Renner+Hartmann Consult GmbH, Januar 2020) .....	57
Abbildung 26: Ansicht von Osten: vorhandene Brachfläche im südlichen Geltungsbereich und bestehende Schlosserei (mittig), Abbruch geplant; rechts im Bild: bestehendes Wohnhaus auf Fl.-Nr. 324/270.....	58
Abbildung 27: Ansicht von Norden: Pferdekoppeln (Sandflächen) und intensiv genutzte Grünfläche (Wiese) .....	58
Abbildung 28: Ansicht von Osten auf Fl.-Nr. 324/178: Nutzung als Stellfläche (Schotter) und Wiese, im Vordergrund Abflussmulde, Erhalt der bestehenden Gehölze .....	59
Abbildung 29: Lage im Luftbild (Schrägsicht) – links die östlich gelegene Schweppermann-Kaserne (aus dem Bayern-Atlas Jan. 2020).....	61
Abbildung 30: Ansicht von Nordwesten von der Gärnersdorfer Straße .....	62
Abbildung 31: Ausschnitt aus der Lärmbelastungskarte für die Tagzeit (Abbild. und Erläuterung siehe Gutachten) .....	64
Abbildung 32: Ausschnitt aus der Lärmbelastungskarte für die Nachtzeit (Abbild. und Erläuterung siehe Gutachten) .....	64
Abbildung 33: Ausschnitt aus dem geänderten Entwurf mit den Eingriffsflächen .....	69
Abbildung 34: Lage mit Änderungsbereich (Kartengrundlage: <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas</a> ) .....	84
Abbildung 35: Änderungsbereich FNP (deckungsgleich mit Geltungsbereich des Bebauungsplans) .....	85
Abbildung 36: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck .....	86
Abbildung 37: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kümmersbruck .....	86
Abbildung 38: Datenblatt 09 371 136 (Gemeinde Kümmersbruck) aus „Demographie-Spiegel für Bayern ...“ .....	88
Abbildung 39: Ausschnitt aus „Demographie-Spiegel für Bayern“ ... Berechnungen bis 2037 .....	88
Abbildung 40: Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur .....	90
Abbildung 41: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Gemeinde Kümmersbruck (MI – braun).....	91
Abbildung 42: Ausschnitt aus Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans .....	97
Abbildung 43: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Begründungskarte 1: Raumgliederung – Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung.....	97
Abbildung 44: Bodendenkmale (flächige rot) .....	98
 Tabelle 1 – Bodenfunktion .....	 46
Tabelle 2 – Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit.....	81
Tabelle 3 – Übersicht Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit .....	99
Tabelle 4 – Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit.....	103

05619\_\_3\_4\_\_6\_7\_BegründungenUmweltberichte\_07Dez2021\_1412



## Teil A – Bebauungsplan

### 1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

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

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

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

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

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

*Anmerkung: Die Begründung zu den Festsetzungen unter anderem zur Lage der Baugrenzen ist ab Seite 31 (Kapitel 3.9) zu finden.*

#### 1.4 Maß der baulichen Nutzung

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

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.

#### Hinweis / Anmerkung: Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Eine Begrenzung ergibt sich aus der Kombination von festgesetzter maximaler Grundflächenzahl und festgesetzter maximaler Geschossflächenzahl, sowie den festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen.

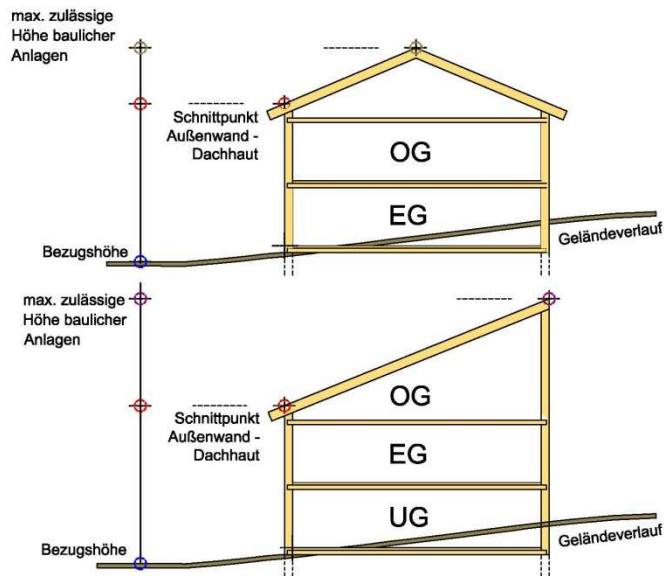
#### Hinweis / Anmerkung: Anzahl der Wohneinheiten

Eine maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Baukörper und ausgewiesener Parzelle wird nicht festgesetzt. Auch eine verdichtete Bauweise soll möglich sein.

<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.“



Höhe baulicher Anlagen: Systemschnitt durch die Gebäudemitte



Messung des Höhenunterschiedes in Bezug auf die Straßenoberkante

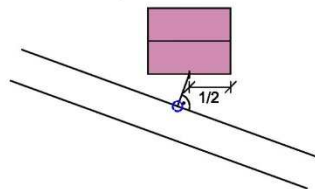


Abbildung 1: Höhen baulicher Anlagen, Bezugshöhe (Begriffserklärung)

*Anmerkung: Die Begründung zu den Festsetzungen unter Anderem zur Höhe baulicher Anlagen ist ab Seite 31 (Kapitel 3.9) zu finden.*

## 1.5 Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

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

## 1.6 Außenwerbung und Reklame

Diese Festsetzungen sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

## 1.7 Stellplätze

Diese Festsetzungen sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.



## 1.8 Einfriedungen

Diese Festsetzungen sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

## 1.9 Gestaltung des Geländes

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

*Anmerkung: Die Begründung zu den Festsetzungen unter Anderem zur Höhe baulicher Anlagen und zur Gestaltung des Geländes ist ab Seite 31 (Kapitel 3.9) zu finden.*

## 1.10 Boden

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

## 1.11 Oberflächenwasser, Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen

Diese Festsetzungen sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

## 1.12 Versiegelung

Diese Festsetzungen sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

## 1.13 Bepflanzungen - öffentliche Flächen

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

## 1.14 Bepflanzungen – private Flächen

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

## 1.15 Fassadenbegrünung

Diese Festsetzungen sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.



## **1.16 Schutzzonen, Pflanzabstände**

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

## **1.17 Artenlisten, Pflanzung, Pflege**

Diese Festsetzungen sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

## **1.18 Eingriffs- / Ausgleichsregelung**

Diese Festsetzungen sind am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.



## 1.19 Verbindliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Festsetzungen sind auch am Planblatt des Bebauungsplans zu finden.

### 1.19.1 Schutzanspruch der Nutzungen im Sondergebiet

Die Schutzbedürftigkeit aller Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO gleich gesetzt.

### 1.19.2 Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der vorhandenen gewerblichen Nutzung mit geplanten schutzbedürftigen Nutzungen<sup>2</sup> gilt:

Innerhalb der in der nebenstehenden Abbildung grün-schraffiert gekennzeichneten Flächen dürfen keine schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm entstehen. Im Rahmen des Einzelgenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens kann von dieser Forderung abgewichen werden, sofern z.B. durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet  $IRW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$  bzw.  $IRW_{MI,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  eingehalten bleiben.

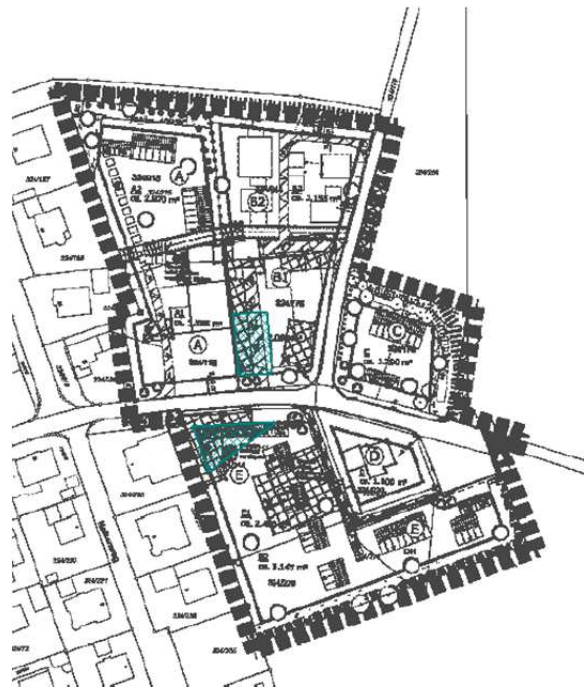


Abbildung 2: Flächen auf denen keine schutzbedürftigen Nutzungen entstehen dürfen (siehe Lärmschutz-Gutachten vom 25.10.2021).

<sup>2</sup> Hierzu das Lärmschutz-Gutachten auf Seite 9 von 25 (siehe dort):

„Maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm liegen entweder:

- "bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109..."

oder

- "bei unbebauten Flächen, oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen."

Als schutzbedürftig benennt die DIN 4109 /3/ insbesondere Aufenthaltsräume wie z.B. Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume und Büroräume. Als nicht schutzbedürftig werden üblicherweise Küchen, Bäder, Abstellräume sowie Treppenhäuser angesehen, weil diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind.

Der Anspruch schutzbedürftiger Nutzungen vor Lärm in Sondergebieten ist in den einschlägigen Rechtsvorschriften nicht starr geregelt, sondern richtet sich nach der im Gebiet vorgesehenen Nutzung (vgl. auch Kapitel 3.1). Mit Blick auf die geplante Mischnutzung aus Wohnen (Einzel- und Doppelhäuser) und Gewerbe (Busunternehmen) soll den neu entstehenden Immissionsorten im Bebauungsplan "Siedlerstraße" der Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) nach § 6 BauNVO zugestanden werden."

Quelle: Hoock & Partner Sachverständige, Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik, Schalltechnische Untersuchung – Immissionstechnisches Gutachten KMB-5031-02 / 5031-02\_E01 vom 25.10.2021.



Siehe auch die Festsetzungen durch Planzeichen (in der Zeichenerklärung unter „*Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*“), sowie die Hinweise zum Immissionsschutz in Kapitel 2.1 und 2.2 des Textteils.

Ausgefertigt\*

Kümmersbruck, 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 Belange der Verteidigung / mögliche Immissionen

Das Planungsgebiet befindet sich „in der Nähe der Schweppermann-Kaserne und des Standortübungsplatzes“ Freihöls.

„Zusätzlich befindet sich das Planungsgebiet in einem Jettieffflugkorridor. ...

Es wird daher darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Liegenschaft / Übungsplatz und der Tiefflugstrecke ausgehenden Emissionen wie z.B. Fluglärm beziehen, nicht anerkannt werden“ (Quelle: Stellungnahme vom 19.11.2020<sup>3</sup>).

### 2.2 Immissionsschutz

Durch angrenzende **landwirtschaftliche Nutzung** können auch bei Beachtung der guten fachlichen Praxis Emissionen entstehen, die unvermeidbar und hinzunehmen sind.

Gegenüber **Straßenbaulastträgern** - etwa dem der Bundesstraße B 85 - können keine Ansprüche aus Lärm- oder anderen Emissionen geltend gemacht werden.

Der Betrieb von **Luftwärmepumpen** kann in einem eng umbauten Gebiet zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten. Weitere Informationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind in Fachinformationen (zum Beispiel Leitfaden „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt <http://www.lfu.bayern.de/...>) zu finden.

Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung, wie etwa durch das ansässige Busunternehmen, bestehen mögliche Belastungen durch Immissionen. Aus einer schalltechnischen Untersuchung durch das Gutachterbüro Hook & Partner<sup>4</sup> liegen Ergebnisse vor, die bei den Festsetzungen (siehe 1.19), sowie im Textteil (4.2.6, ab Seite 63) berücksichtigt wurden.

### 2.3 Denkmalschutz

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

**Art. 8 Abs. 1 DSchG:** Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks

<sup>3</sup> Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 - Stellungnahme vom 19.11.2020 – Az.: 45-60-00 / K-VI-859-20

<sup>4</sup> Hook & Partner Sachverständige, Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik, Schalltechnische Untersuchung – Immissionstechnisches Gutachten KMB-5031-02 / 5031-02\_E01 vom 25.10.2021



sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

## 2.4 Außenwerbung und Reklame

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

## 2.5 Firstrichtung

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.

## 2.6 Telekommunikation

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

## 2.7 Hausanschlüsse

Für leitungs- und kabelgebundene Hausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

## 2.8 Kanalisation

Ob eine Rückstausicherung erforderlich ist, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn.



## 2.9 Boden / Altlasten

„Im Vorhabenbereich liegen keine Erkenntnisse auf das Vorliegen von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auf die Mitteilungspflicht gemäß §1 BayBodSchG bei Auffälligkeiten im Untergrund wird verwiesen.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.“<sup>5</sup>

Es wird empfohlen, spätestens im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen und einen Bodenmanagementplan für den Umgang mit Boden auf der Baustelle (Bodenschutzmaßnahmen) sowie ein Konzept für die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen und gegebenenfalls Zufuhr von Fremdmaterial von einem qualifizierten Fachbüro erstellen zu lassen. Hierzu werden orientierende geochemische Untersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten.

Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Amberg-Sulzbach sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, „dass im Gemeindegebiet von Kümmersbruck alter Bergbau umging. Das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung sollte ein möglicher alter Bergbau berücksichtigt werden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub bzw. der Anlage der Ausgleichsfläche auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf Bergbau angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.“<sup>6</sup>

## 2.10 Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden.

## 2.11 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. Hierbei wird auf die einschlägigen technischen Regelwerke sowie Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. "Naturnaher Umgang mit Regenwasser", abrufbar unter folgendem Link:

[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)).

„(...) Nachdem auch Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Sickerfähigkeit des Bodens vor Baubeginn zu prüfen. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken schadlos versickert bzw. bei Überlastung schadlos

<sup>5</sup> Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weidens mit Schreiben vom 28.12.2020, AZ: 3-4620-AS/Kk-31789/2020

<sup>6</sup> Stellungnahme des Bergbauamts Nordbayern, Regierung von Oberfranken mit Schreiben vom 13.12.2020, AZ: ROF-SG26-3851.1-3-1549-5



abgeleitet werden kann.

Die DWA-Standards M-153, A-117, A-138 sind dabei zu beachten.“<sup>7</sup>

(Drainagen siehe Hinweise bei 2.13).

Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung ist festgesetzt (siehe 1.11). Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, darf gemäß § 17 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein. Diese Anlagen sind gemäß § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

## 2.12 Schutz gegen wild abfließendes Wasser

Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen.

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. Wo diese zum Beispiel durch Planzeichen festgesetzt sind, sind diese wasserabführenden Mulden zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

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).

## 2.13 Angrenzende landwirtschaftliche 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

<sup>7</sup> Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weidens mit Schreiben vom 28.12.2020, AZ: 3-4620-AS/Kk-31789/2020

eine Beeinträchtigungen durch Dünger- und Pflanzenschutzanwendungen auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Eventuell vorhandene Drainagen sind in ihrer Funktion zu erhalten. Zerstörte Dränagen sind wieder funktionsfähig herzustellen.

Auch der Abstand eventueller Zäune und Garteneinfriedungen ist so zu wählen, dass keine Konflikte entstehen.

Öffentliche Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass zu jeder Zeit größere land- und forstwirtschaftliche Maschinen mit Geräten passieren können.

## 2.14 Weitere Hinweise auf mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes soll auf **Stein- und Schottergärten** als blütenarme Flächen, die sich verstärkt aufheizen, zugunsten von blütenreichen Grünflächen verzichtet werden. Auch aus Sicht der erforderlichen Pflege sind Schottergärten nur in den ersten Jahren eine Erleichterung; angesammelte organische Stoffe, Wurzel und Sämlinge machen teilweise schon nach drei Jahren eine Komplettsanierung erforderlich (siehe auch <https://www.br.de/radio/bayern1/steingarten-102.html>).

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.

Auf die Beachtung der gültigen (Pflanzenschutz-) Gesetze wird hingewiesen. Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist darüber hinaus nach Möglichkeit auf den Einsatz von **Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln** sowie synthetischer **Düngemittel** zu verzichten.

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, fugenreiche Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

Auch 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 verspiegeltem 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).



Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, **alternativer Heiztechniken** ausgesprochen.

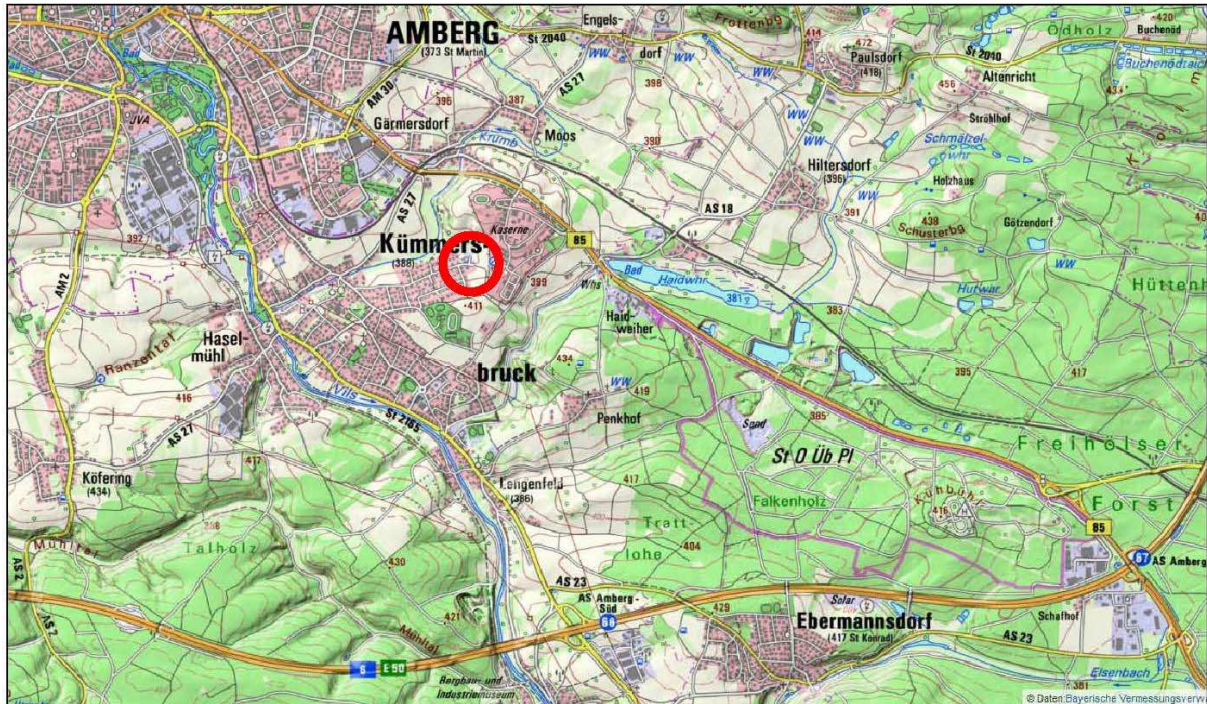
Zudem sei auf die Möglichkeit der **Verwendung von Regenwasser** im Haushalt, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann bei der Dosierung von Waschmitteln so auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.

Für Anlagen, welche zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, gilt: Bei einer Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung bzw. Waschmaschine darf keine direkte Verbindung zwischen Brauch- und Trinkwasserinstallation vorhanden sein. Des Weiteren sind insbesondere bezüglich der Melde- und Kennzeichnungspflicht die entsprechenden Ausführungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung zu beachten (siehe auch 2.11).

### 3. Begründung zum Bebauungsplan

#### 3.1 Lage des Baugebietes

„Die Gemeinde Kümmersbruck liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz und grenzt direkt an die Stadt Amberg an, dem Oberzentrum der Region. Des Weiteren ist sie etwa 65 km von der Stadt Nürnberg und etwa 70 km von der Hauptstadt des Regierungsbezirks Oberpfalz, der Stadt Regensburg, entfernt. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Kümmersbruck und den Ortsteilen Engelsdorf, Gärnersdorf, Haidweiher, Haselmühl, Köfering, Lengenfeld, Moos, Penkhof und Theuern“ (aus dem ISEK<sup>8</sup> Stand: Okt. 2019).



Lage (unmaßstäblich) - Kartengrundlage: Bayern-Atlas (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> 2019)

Abbildung 3: Lage des Baugebietes zu Amberg und zur Autobahn (Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> Dez. 2019)

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kümmersbruck an der Siedlerstraße, westlich der Schweppermannkaserne, südlich der B 85 (ca. 680 m Entfernung Luftlinie). Der nächste Autobahnanschluss ist die Ausfahrt 66 – Amberg-Süd der A 6 in ca. 5 km Entfernung (über die Vilstalstraße / St 2165). Das Stadtzentrum von Amberg ist ca. 4 km Luftlinie entfernt.

<sup>8</sup> INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) der GEMEINDE KÜMMERSBRUCK  
 Bearb.: AG aus |u|m|s| STADTSTRATEGIEN Leipzig, Stadt + Handel Leipzig, W. R Ö T H GmbH Landschaftsarchitekten I  
 Stadtplaner Amberg und ARCHITEKTURBÜRO ROESCH Gebenbach - Leipzig, 16. Oktober 2019





Abbildung 4: Lage des Geltungsbereichs zum Ortskern in der Schulstraße

## 3.2 Rechtsgrundlagen

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

- Satzungen der Gemeinde Kümmersbruck<sup>9</sup>
- 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)

<sup>9</sup> <https://www.kuemmnersbruck.de/index.php?id=0,33> - z. B. „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“

### 3.3 Geltungsbereich, Verfahren, Satzungsbeschluss

Eine Auflistung der Verfahrensschritte, einschließlich Satzungsbeschluss, ist auf der Ausfertigung des Bauleitplans (Planteil) zu finden.

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Kümmersbruck ein weiteres Baugebiet mit einem Anteil an Wohnbebauung auszuweisen, im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Gewerbebetriebe, deren Bestand und Betrieb gesichert und nicht gefährdet werden soll. Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck am 06.10.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Siedlerstraße III" beschlossen (siehe auch Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000). Aufgrund der Darstellung als Mischgebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Neunutzung brachgefallener Bauflächen kann die Planung im Wesentlichen als Nachverdichtung (Innenentwicklung) gewertet werden. Statt der vorher mischgebietsartigen Nutzung soll auf Grund der hier für Gewerbe ungünstig verkehrlichen Anbindung der Anteil an Wohnnutzung soweit möglich erhöht werden. Grundsätzlich soll hier auch verdichtetes Bauen möglich sein, deshalb werden die Festsetzungen relativ offen gehalten. Ob die Flächen / Erweiterungsflächen für Betriebe, wie das Busunternehmen, in Zukunft für gewerbliche Nutzung oder Wohnbebauung genutzt werden, bleibt noch offen (siehe unten). Der geänderte Entwurf, Stand Oktober 2021 sieht im Bereich B (Fl.Nrn. 324/175, 324/244) den Abbruch aller bestehenden Gebäude vor (u. a. Kfz-Werkstatt) und die Neubebauung mit zum Teil mehrstöckigen Wohngebäuden (max. Erdgeschoss + zwei weitere Vollgeschosse).

Es erfolgt die Ausweisung des Geltungsbereichs als „**Sonstiges Sondergebiet**“ (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der **Zweckbestimmung „Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung**“. Mit erweitertem Bestandsschutz für vorhandene (Wohn-) Bebauung und Gewerbenutzungen (wie vorhandene Busunternehmen und Kfz-Werkstätte) sind zulässig:

Gewerbliche Nutzungen, Wohngebäude, sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie (entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB „Allgemeine Wohngebiete“) nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig ist die Haltung von Pferden oder vergleichbare Nutzungen.** <sup>10</sup>

Diese Nutzungen (Haltung von Pferden ...) werden nicht in den erweiterten Bestandsschutz einbezogen.

Auf Grund des erweiterten Bestandsschutzes gelten die sonstigen Festsetzungen teilweise für die bestehenden Bebauungen und Gewerbebetriebe nicht.

**Ob der erweiterte Bestandsschutz auch für die Erweiterungsflächen der Betriebe gilt, muss im Einzelfall geklärt werden.** Statt der dargestellten Wohnbebauung erwägen die Besitzer im Bereich A2 alternativ die Erweiterung des angrenzenden Betriebes. Inwieweit Busgaragen, -stellplätze, oder Bürogebäude im Zuge des erweiterten Bestandsschutzes zulässig sind, ist im konkreten Einzelfall zu klären. Diese Erweiterungen sind teilweise vermutlich bereits auf Grund der bereits vorhandenen Wohnbebauung und deren Schutzbedürftigkeit nicht zulässig.

<sup>10</sup> Aus der Stellungnahme zum Immissionsschutz des Landratsamtes Amberg-Weizsach Z53-6102.03 vom 16.07.2021: „... Entsprechend Baunutzungsverordnung sind Nutztierhaltungen ausschließlich in dafür vorgesehenen Dorfgebieten zulässig. ... , so ist an den geplanten Wohnhäusern mit nicht unerheblichen Geruchseinwirkungen zu rechnen. ...“  
Aus dem Schreiben vom 28.07.2021 der Eigentümerin der betroffenen Flurnummern: „... aus gegebenem Anlass möchte ich feststellen, dass die im geplanten Baugebiet „Siedlerstraße III“ bisher vorhandene Pferdehaltung mit Koppel und Dungele und allen Nebennutzungen spätestens mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans „Siedlerstraße III“ aufgegeben wird. Einer zukünftigen Wohnnutzung soll nichts im Wege stehen. An einer Fortsetzung der Tierhaltung auf meinen Grundstücken besteht kein Interesse. ...“



Die für die Ausweisung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls in dieser Sitzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit der Änderungsbereich der FNP-Änderung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt. Er umfasst die folgenden Flurnummern der Gemarkung Gärnersdorf: 324/172, 324/175, 324/178, 324/215, 324/244, 324/241, 324/270 und 324/276, sowie Teilflächen der Flurnummern 324/58 (Siedlerstraße), 324/179 (Weg) und 324/264 (Weg).

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 19.035 m<sup>2</sup> (ca. 1,9 ha).



Abbildung 5: Geltungsbereich (und Änderungsbereich FNP)

Umgrenzt wird der räumliche Geltungsbereich von folgenden Flurnummern bzw. deren Teilflächen (siehe Festsetzungen durch Planzeichen):  
im Norden 324/291, sowie 324/179 (Tf.);  
im Osten 324/286, 324/181, 324/264 (Tf.) und 324;  
im Süden Flurnummer 324;  
im Westen 324/235, 324/236, 324/237, 324/238, 324/240, 324/58 (Tf. Siedlerstraße), 324/285, 324/195, 324/196 und Flurnummer 324/197.

Im rechtswirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** (FNP <sup>11</sup>) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung als „MI“ - **Mischgebiet nach § 6 BauNVO** - dargestellt (siehe Abbildung 6). Es erfolgt die Ausweisung der Bauflächen als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich (siehe Begründung FNP-Änderung im Anhang).

<sup>11</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck: aufgestellt 1984; Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ab 2013 - Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR. Rechtswirksam in der Fassung vom 29.06.2018 (mit der Bekanntmachung vom 14.08.2020)

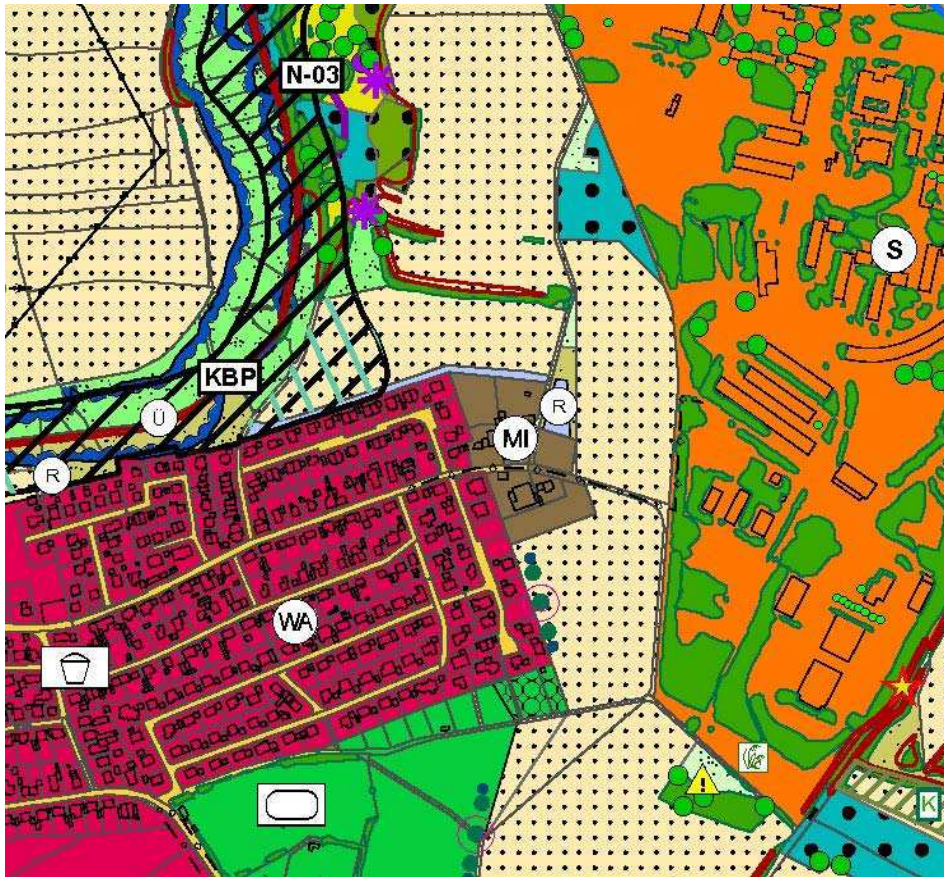


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Gemeinde Kümmersbruck (MI – braun)

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

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

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, auf diesen Flächen (Nachverdichtungs-) Maßnahmen durchzuführen und die Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf einer Teilfläche.

Anlass für die Änderungen im geänderten Entwurf vom 05.10.2021 ist der ab 2021 projektierte geplante Abbruch bestehender Gebäude (u. a. der Kfz-Werkstatt) und die Neubebauung mit zum Teil mehrstöckigen Wohngebäuden (max. Erdgeschoss + zwei weitere Vollgeschosse) im Bereich „B“ (Fl.Nrn. 324/175, 324/244).

Vorhandene Nutzung: Der Geltungsbereich wird zurzeit im Wesentlichen gewerblich, zum Teil zu Wohnzwecken, und zum Teil landwirtschaftlich oder zu Freizeitzwecken (Pferdekoppeln<sup>12</sup> ...) genutzt. Von diesen Nutzungen ist auf Grund des Konfliktes mit der geplanten Wohnnutzung in Zukunft nicht zulässig die Haltung von Pferden oder vergleichbare Nutzungen<sup>13</sup> (siehe Seite 10).

<sup>12</sup> Pferdehaltung - siehe hierzu Seite 21 – mit Fußnote 10.

<sup>13</sup> Aus der Stellungnahme zum Immissionsschutz des Landratsamtes Amberg-Weizsach Z53-6102.03 vom 16.07.2021: „... Entsprechend Baunutzungsverordnung sind Nutztierhaltungen ausschließlich in dafür vorgesehenen Dorfgebieten zulässig. ... , ... so ist an den geplanten Wohnhäusern mit nicht unerheblichen Geruchseinwirkungen zu rechnen. ...“



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

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans "Siedlerstraße III" in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

Bei einem Verzicht auf eine Neuausweisung des Baugebietes mit Wohnbauflächen und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante) würden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhalten bleiben. Die Gemeinde könnte der Aufgabe, ihre Wohnfunktion zu stärken nicht nachkommen oder müsste - soweit überhaupt möglich - auf weniger geeignete Flächen ausweichen. Flächenverbrauch und Versiegelung, sowie die Entsiegelung von Teilbereichen würden an der hier überplanten Stelle unterbleiben. Statt einer sinnvollen Nachverdichtung auf Teilflächen des Gebietes, würden diese auf Grund von Betriebsverlagerungen brachfallen.

Dem Vorrang der Innenentwicklung und weiterer Vorgaben der Landesplanung entsprechend wurde im Vorfeld ausgeschlossen, dass vorhandene Potentiale der Innenentwicklung und bessere geeignete Flächen zum jetzigen Zeitpunkt zur Bedarfsdeckung dienen können. Die Lage des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Siedlerstraße III“ mit der Zweckbestimmung „Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung“ (siehe Kapitel 3.3 und 5.3) erfolgt teils im Lückenschluss, teils im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Gewerbebetriebe, deren Bestand und Betrieb nicht gefährdet werden soll. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet, aufgrund der vorhandenen Bebauung und der teilweisen Rücknahme der Nutzung und Versiegelung kann die Planung im Wesentlichen als Nachverdichtung (Innenentwicklung) gewertet werden.

Grundsätzlich soll hier auch verdichtetes Bauen möglich sein, deshalb werden die Festsetzungen relativ offen gehalten.

Eine alternative Erschließung ist nicht sinnvoll, sie hätte nur Nachteile und keine Vorteile.

Angesichts der angrenzenden Nutzungen und der angepassten geplanten Wohnbebauung sind bei der vorliegenden Lösung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten, während andere Lösungen - wenn überhaupt möglich - vermutlich zu stärkeren Eingriffen führen würden.

Dem **Vorrang der Innenentwicklung** und weiterer Vorgaben der Landesplanung entsprechend, erfolgt auf der im FNP als Mischgebiet dargestellten Fläche und bisher locker bebauten, teilweise brachgefallenen Fläche eine **Nachverdichtung und Wiedernutzung**, so dass der Bedarf nicht an anderer Stelle („auf der grünen Wiese“) gedeckt werden muss.

### 3.4.1 Baulandbedarf

Die Gemeinde Kümmersbruck verfügt derzeit über nur wenige Bauplätze. Die Flächen, die vorhanden sind, sind im Privatbesitz und nicht verkäuflich. Die Gemeinde Kümmersbruck hat diverse Anstrengungen unternommen, die Baulücken zu schließen, allerdings besteht entweder keine Abgabebereitschaft oder es werden Preise aufgerufen, die nicht gezahlt werden können. Die Gemeinde ist bestrebt die Potentiale zu nutzen, gleichwohl ist durch die aktuelle wirtschaftliche Lage und das Zinsniveau ein Ankauf von Flächen nur schwer möglich (*Quelle: Angaben der Gemeinde Kümmersbruck, Feb. 2020*).

Durch die Nähe der Gemeinde Kümmersbruck zur Stadt Amberg, die gute Infrastruktur und die dadurch gute Lage zu Arbeitsplätzen sind nicht nur Bauplätze für Einfamilien-

---

Aus dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ 2021 der Eigentümerin der betroffenen Flurnummern: „... aus gegebenem Anlass möchte ich feststellen, dass die im geplanten Baugebiet „Siedlerstraße III“ bisher vorhandene Pferdehaltung mit Koppel und Dungele und allen Nebennutzungen spätestens mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans „Siedlerstraße III“ aufgegeben wird. Einer zukünftigen Wohnnutzung soll nichts im Wege stehen. An einer Fortsetzung der Tierhaltung auf meinen Grundstücken besteht kein Interesse. ...“

hausbebauungen sehr gefragt. Der Bedarf kann zurzeit durch die Gemeinde Kümmersbrück 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. Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Ausweisung weiterer Baugebiete erforderlich.

Die Lage des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Siedlerstraße III“ mit der Zweckbestimmung „Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung“ erfolgt teils im Lückenschluss, teils im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Gewerbebetriebe, deren Bestand und Betrieb nicht gefährdet werden soll. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Baugebiet, aufgrund der vorhandenen Bebauung, der teilweisen Rücknahme der Nutzung und Versiegelung, sowie der Neunutzung brachgefallener Nutzungen kann die Planung im Wesentlichen als **Nachverdichtung (Innenentwicklung)** gewertet werden.

### 3.4.2 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 (siehe hierzu Kapitel 3.5 ab Seite 26). Weiterhin ist gewünscht:

**Erweiterter Bestandsschutz** für vorhandene Wohnbebauung und Gewerbenutzungen: Um den Bestand vorhandener Gewerbenutzungen nicht zu gefährden, soll die Mischgebietsartigen Nutzung soweit für die Bestandsbetriebe erforderlich weiter möglich bleiben; der Bestandsschutz gilt nicht für Pferdehaltung und vergleichbare Nutzungen (hier liegen eine Erklärung der Grundstückseigentümerin vor, dass die Fortführung dieser Nutzung nicht gewollt ist);

**Schließung vorhandener und neu entstehender Baulücken** (in Folge der Aufgabe der Nutzung des Gewerbebetriebes südlich der Siedlerstraße) – Nutzung nicht mehr genutzter Bauflächen, Nachverdichtung des vorhandenen Mischgebietes (Innenentwicklung), sowie die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte sind weitere wichtige Ziele: Statt der vorher mischgebietsartigen Nutzung mit Schwerpunkt auf Gewerbenutzung soll auf Grund der hier für Gewerbe ungünstig verkehrlichen Anschließung der Anteil an zentrumsnaher Wohnnutzung soweit möglich erhöht werden. Deshalb wurde die geplante Aufgabe der gewerblichen Nutzung durch die KFZ-Werkstatt (Kündigung durch die Grundstückseigentümerin und Verkauf an einen Vorhabenträger) im Zuge des geänderten Entwurfes vom 05. Oktober 2021 auch bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Grundsätzlich soll im gesamten Baugebiet auch **verdichtetes Bauen** möglich sein (mit Auflockerung zu den Rändern hin, deshalb werden die Festsetzungen relativ offen gehalten).

**Ob und unter welchen Bedingungen der erweiterte Bestandsschutz auch für die Erweiterungsflächen der Betriebe gilt, ist im konkreten Einzelfall auf Grund der Schutzbedürftigkeit bereits angrenzender Wohnnutzungen zu klären.**

Die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde und die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Abwägung besonders gewichtet.

Grundsätzlich sollen zudem folgende Ziele umgesetzt werden:

- Wirtschaftliche Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur.
- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse.
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum auch zur Eigentumsbildung teilweise



auf einer, teilweise an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließenden landwirtschaftlichen Fläche (überwiegend Freizeitnutzung), teilweise im Lückenschluss zu vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen.

- Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort.

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;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit einer Baugebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die ab Kapitel 3.8 ab Seite 30 und Kapitel 3.10 ab Seite 36 sowie im Umweltbericht genauer behandelt werden.

### 3.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

**Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen** (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord<sup>14</sup> werden ausführlicher in der Begründung zur parallelen Flächennutzungsplan-Änderung und in den beiden Umweltberichten behandelt. In der vorliegenden Bauleitplanung werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen, wie des Landesentwicklungsprogramms (LEP) umgesetzt (siehe hierzu auch FNP-Änderung):

- „(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu

<sup>14</sup> Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)  
<http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

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).

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

- Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv nutzbarer Fläche, die nicht direkt kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen. ... (siehe hierzu unter anderem Kapitel 3.6 ab Seite 28).
- „(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden“ [LEP 1.2.2<sup>15</sup>]. „Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden“ [LEP zu 2.2.5 (B)].

Auch wenn das LEP in der Begründung zu 1.2.1 hierzu schreibt „Baulandausweisungen sind zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet und können die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken“ so hat die Gemeinde doch bisher die Erfahrung gemacht, dass es sinnvoll ist, dem Bedarf nachzukommen und hilft, die Auslastung von vorhandenen Einrichtungen wie Kindergarten oder Kindertagesstätte zu erhalten.

## Schutzgebiete

**Schutzgebiete** sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Sondergebietes nicht ausgewiesen, **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich keine zu finden. Etwa 100 m nördlich befindet sich ein „struktureicher Biotopkomplex an steilerem Hang zum Krumbach, südlich von Gärnersdorf“ (Biotop-Nr. 6537-0007-001).

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Ungefähr 1,7 km westlich liegt das **FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“** (6537-371).

Etwa 1,5 km westlich beginnt das Gebiet des **Naturparks „Hirschwald“** (NP-00017) und das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00125.01 „Köferinger Tal, Köferinger Heide, Hirschwald und Vilstal südlich von Amberg“ (siehe Abbildung 22, Seite 54).

Im Talraum der Vils ist auch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu finden (siehe Abbildung 17, Seite 51).

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 Umweltbericht zum Bebauungsplan im Kapitel 4.2.4 „Pflanzen ...“ ab Seite 54ff abgehandelt.

<sup>15</sup> <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>



## 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 LANDSCHAFTS-ARCHITEKTUR.

Diese Neuaufstellung wurde in der Fassung vom 29.06.2018 (mit der Bekanntmachung vom 14.08.2020) rechtswirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan <sup>16</sup> ist das Gebiet als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO dargestellt.

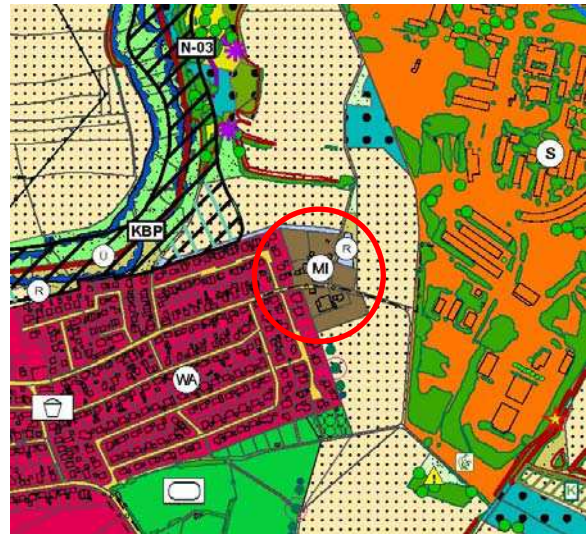


Abbildung 7: Planausschnitt aus dem FNP mit LP der Gemeinde Kümmersbruck mit Lage des Geltungsbereichs (braun: MI)

## Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

„Kümmersbruck besitzt innerhalb des Gemeindegebietes eine Vielzahl an Bauland- / Immobilien-Potenzialflächen. Allerdings werden diese Flächen, die sich mehrheitlich in privatem Besitz befinden, aktuell nicht entwickelt. ... Die Prämisse „Innen- vor Außenentwicklung“ erfordert die verstärkte Aktivierung innerörtlicher Brachflächen. Damit verbunden sind Synergien wie Reduzierung weiterer Flächenversiegelung, die Effizienzsteigerung der technischen, verkehrlichen und sozialen Infrastruktur, die Reduzierung von Verkehr und die Unterstützung der CO<sub>2</sub>-Reduzierung“ (aus dem ISEK <sup>17</sup> Stand: Okt. 2019 – S. 61). „Ziele des Leitprojekts“: „Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale“ (ISEK S. 62). Die vorliegende Planung mit einem geringen Anteil bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen und einer Neunutzung brachgefallener Bauflächen kommt diesem Ziel nach.

## 3.6 Land- und Forstwirtschaft

Ein Teilbereich der überplanten Fläche ist eine brachgefallene landwirtschaftlich nutzbare Fläche (Fl.-Nr. 324/276). Diese Brachfläche liegt in einem Gebiet mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen. Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. grenzen nicht unmittelbar daran an.

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 zeitweise Beeinträchtigung des Baugebiets erfolgen. Diese ist nach der derzeitigen Gesetzeslage hinzunehmen.

<sup>16</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck: aufgestellt 1984; Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ab 2013 - Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR. Rechtswirksam in der Fassung vom 29.06.2018 (mit der Bekanntmachung vom 14.08.2020)

<sup>17</sup> INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) der GEMEINDE KÜMMERSBRUCK - Bearb.: AG aus |u|m|s| STADTSTRATEGIEN Leipzig, Stadt + Handel Leipzig, W. R Ö T H GmbH Landschaftsarchitekten | Stadtplaner Amberg und ARCHITEKTURBÜRO ROESCH Gebenbach - Leipzig, 16. Oktober 2019

### 3.7 Beschreibung der sonstigen wesentlichen Grundzüge der Planung

Auf der relativ ortszenturnsnahen Fläche, im Anschluss an vorhandene Bebauung, mit Anbindung nach Amberg und zur Autobahnauffahrt 66 – Amberg-Süd der A 6 wird neuer Wohnraum geschaffen. Die Ortsmitte mit Pfarrkirche, Grund- und Mittelschule, Hallenbad und Rathaus sowie, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten sind nicht nur mit dem KFZ sondern auch zu Fuß und mit dem Rad gut zu erreichen.

#### 3.7.1 Erschließung

##### Verkehr / Rettungswege

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Siedlerstraße und über als Erschließungsstraße auszubauende Abschnitte von vorhandenen Wirtschaftswegen.

Die geplante Neubebauung kann durch private Verkehrsflächen ausgehend von der verlängerten Siedlerstraße erschlossen werden.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt mindestens 6,00 m; eine Aufteilung in Fahrbahn, Gehweg, und / oder weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird im Zuge der Erschließungsplanung und der Beratungen im Gemeinderat hierzu festgelegt.

Die Breite der private Verkehrsflächen ist durch deren Funktion als Rettungswege vorgegeben: Eine lichte Breite von mindestens 3,00 m und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 Meter sind einzuhalten.

Eine ausreichende Anzahl privater Stellplätze sind wie in jedem Baugebiet nötig, siehe hierzu Kapitel 1.7 (Seite 7).

„Bei der Aufteilung der Breite der öffentlichen Verkehrsflächen sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass zu jeder Zeit größere land- und forstwirtschaftliche Maschinen mit Geräten konfliktfrei passieren können.“ <sup>18</sup>

##### Kanäle / Oberflächenwasser

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

Das anfallende Regenwasser im Geltungsbereich gelangt teilweise bereits über bestehende Abflussmulden (Grünlandmulden) zur bestehenden Regenrückhaltung im Nordosten auf Fl.-Nr. 324/286. Von dort wird das Regenwasser über eine weitere Grünlandmulde nördlich des Siedlungsgebietes (324/291) Richtung Krumbach abgeleitet, der schließlich bei Haselmühl in die Vils einleitet.

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen werden; im „Generalentwässerungsplan RÜB 41“ vom 15.10.2015 wurde ein weitgehend deckungsgleiches Gebiet mit einem „Befestigungsgrad“ von 0,64 bereits berücksichtigt (Mischwasserkanal). Im Geltungsbereich sind bereits Mischwasserkanäle vorhanden, die zu ergänzen sind.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Zuge der weiteren Planungen zu beantragen oder wurden bereits beantragt.

<sup>18</sup> Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg mit Schreiben vom 25.11.2020, AZ: AELF-AM-L2.2-4612-19-8-4



### **Wasserversorgung**

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

### **Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

### **Müllentsorgung**

Diese ist grundsätzlich sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Weizsach. Sämtliche öffentliche Verkehrsflächen (Straßen) sind für die Befahrung mit vierachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Mangels Wendemöglichkeit sind die Mülltonnen weiter Bereiche zu Sammelplätzen zu verbringen, die an den auch bisher angefahrenen Straßenteilen liegen (siehe Planteil des Bebauungsplans).

### **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**

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind unter bestimmten Voraussetzungen gesichert. Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ abgehandelt (Kapitel 4.2.6 ab Seite 64). Hierbei wird der Schutz vor Lärm besonders intensiv behandelt. Ein Gutachten liegt vor. Es sind Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz erforderlich, die wie vom Gutachter empfohlen in den Bebauungsplan übernommen werden (Planteil und Kapitel 2.1 und Kapitel 2.2 ab Seite 13).

### 3.9 Begründung der städtebaulichen und gründerischen Festsetzungen

Aus den unter „Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans“ (siehe Seite 25f) genannten Gründen („ ... Wohnbedürfnisse ... Erweiterter Bestandsschutz für vorhandene Gewerbenutzungen um deren Bestand nicht zu gefährden ...“, Erhalt der Mischgebietsartigen Nutzung soweit hierfür erforderlich) ergibt sich die

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

Das Baugebiet wird festgesetzt als „**Sonstiges Sondergebiet**“ (SO) gemäß § 11 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) mit der **Zweckbestimmung „Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung**“. Mit erweitertem Bestandsschutz für vorhandene (Wohn-) Bebauung und Gewerbenutzungen (wie vorhandene Busunternehmen und Kfz-Werkstätte, soweit diese Nutzungen beibehalten werden) sind zulässig:

Gewerbliche Nutzungen, Wohngebäude, sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie (entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB „Allgemeine Wohngebiete“) nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

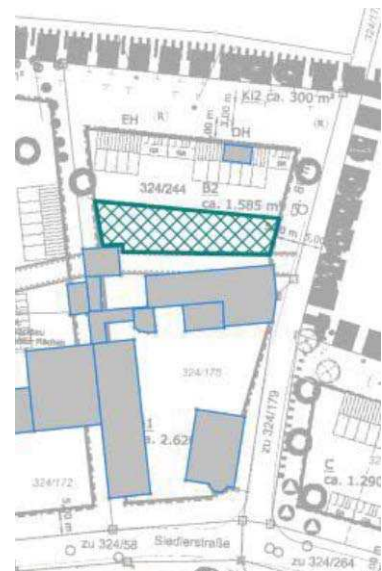
Nicht zulässig ist die Haltung von Pferden oder vergleichbare Nutzungen<sup>19</sup>. Hiermit soll die landwirtschaftliche oder Hobby-Tierhaltung und daraus folgende schädliche Umwelteinwirkungen auf die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Ab dem geänderte Entwurf vom 05. Oktober 2021 gilt:

*„Im Bereich der Flurnummer 324/175 und im südlichen Teil der Fl.Nr. 324/244 (Abgrenzung laut Gutachten KMB-5031-01 vom 18.03.2021) sind Wohnnutzungen, die über die Bestandsnutzung hinausgehen, nur zulässig, sobald die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich (Fl.Nrn. 324/175 und /244 markierter Bereich ) vollständig aufgegeben wurde. Die bestehenden Nutzungen bleiben bis zu diesem Zeitpunkt zulässig“ (Festsetzung unter 1.1)*

Grund für diese Festsetzung ab dem geänderten Entwurf ist: Nur mit dem von der Grundbesitzerin gewollten Wegfall der bestandsgeschützten Gewerbenutzung ist eine uneingeschränkte Wohnnutzung in diesem Bereich möglich.

Abbildung 8 (rechts): Abgrenzung laut Gutachten KMB-5031-01 vom 18.03.2021



Für den genannten Bereich stellt der Gutachter mit der ergänzenden Mail vom 02.08.2021 17:09 Uhr zum Gutachten zum Bebauungsplan-Entwurf vom 08.06.2021 fest, dass das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen keine Beeinträchtigung bedeutet, soweit gilt: *„In den ... markierten Bereichen dürfen keine schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm entstehen. Im Rahmen des Einzelgenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens kann von dieser Forderung abgewichen werden, sofern z.B. durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet IRWMI, Tag = 60 dB(A) bzw. IRWMI, Nacht = 45 dB(A) eingehalten bleiben“ (HOOCK+P. 02.08.2021<sup>20</sup>).*

<sup>19</sup> Pferdehaltung - siehe hierzu Seite 21 – mit Fußnote 10 – sowie die Festsetzungen.

<sup>20</sup> Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure; Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik; ... Regensburg - Mail vom 02.08.2021, 17:09 Uhr



Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung durch die KFZ-Werkstatt und der geplanten Wohnbebauung im gesamten Bereich „B“ gilt (ergänzende Mail <sup>21</sup> des Gutachters vom 29.09.2021, 09:39 Uhr): „..., dass aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht durch die Veränderung der Baukörperstellungen und durch den Abriss der Kfz-Werkstatt nach den mir vorliegenden Planmaterialien keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm durch das Busunternehmen notwendig werden, sofern das Gebiet weiterhin als Mischgebiet eingestuft sind und sofern sich die Gebäudestellungen im abzuänderndem Teil nicht mehr wesentlich nach Westen verschieben.“

Im Gutachten<sup>22</sup> vom 25.10.2021 steht hierzu: „... **Eine Einschränkung oder Gefährdung des vorgenannten Betriebs ist durch das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen ebenso wenig zu befürchten wie eine zusätzliche bzw. nachträgliche Einschränkung der möglichen Lärmentwicklungen der Schweppermann-Kaserne, die über die bisherige emissionsbeschränkende Wirkung bestehender, schutzbedürftiger Bebauung hinaus ginge**“ (Seite 20 des Gutachtens<sup>22</sup>). Die Vorschläge des Gutachters für Festsetzungen und Hinweise (Seite 21 des Gutachtens) wurden sinngemäß in den Bebauungsplan übertragen. Siehe hierzu auch die Festsetzungen und die Abbildung 2 auf Seite 10.

Die **Zufahrtstraße / Erschließungsstraße** wird als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt, ohne bereits zum Beispiel Gehwege festzulegen. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Mehrzweckstreifen oder Gehweg erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die auf Privatflächen erforderlichen **Rettungswege** sind im Zuge der privaten Verkehrsflächen in ausreichendem Umfang und Abmessungen bereitzustellen.

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

Es wird überwiegend die **offene Bauweise** nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich gilt im Baugebiet: Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Ein- und Mehrfamilienhäuser sind zulässig.

In den Bereichen B1 und B2 wird eine **abweichende Bauweise** nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Es sind Reihenhäuser, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, mit seitlichem Grenzabstand. Für Carports ist eine Grenzbebauung möglich, in dem Bereich wo auch der Bestand Grenzbebauung aufweist (siehe unten Begründung zu den Baugrenzen). Alle Festsetzungen gelten mit den oben genannten Ausnahmen (Bestand...).

Die zulässige Anzahl der **Vollgeschosse** wird nicht festgesetzt. Eine Begrenzung ergibt sich aus der Kombination von festgesetzter maximaler Grundflächenzahl und festgesetzter maximaler Geschossflächenzahl, sowie den festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen.

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

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für sämtliche Nebengebäude, einschließlich Garagen, ausgenommen Carports gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung. Garagen außerhalb der Baugrenze können im Bereich zwischen Straße und Baugrenze genehmigt werden, wenn im Rahmen der Zufahrt (auf privaten Verkehrsflächen) eine Aufstellfläche von mindestens 5 Meter Länge und ausreichender Breite sichergestellt ist.

Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 Meter.

<sup>21</sup> Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure; Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik; ... Regensburg - Mail vom 29.09.2021, 09:39 Uhr

<sup>22</sup> Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure; Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik; ... Regensburg - Immissionsschutztechnisches Gutachten KMB-503-02 / 5031-02\_E01... vom 25.10.2021.

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

Der Abstand der **Baugrenze** (siehe Festsetzungen durch Planzeichen) zur Erschließungsstraße (Siedlerstraße) beträgt im Regelfall 5,00 m und zu privaten Flächen 3,00 m, soweit nicht durch Planzeichen anders festgesetzt (zum Beispiel im Bereich der nach Norden führenden untergeordneten Stichstraße – hier sind 3 Meter festgesetzt und ausreichend).

Im Zuge der Erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4a Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf vom 05. Oktober 2021 erfolgte eine Stellungnahme von Bürgern zum möglichen Abstand zulässiger Bebauung:

Hierzu der Sachstand: Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachstellen nach § 4a Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf vom 05.10.2021 erfolgte auf Grund der Neuplanung in den Bereichen B1 und B2 und dadurch entstandene Änderungen hinsichtlich Kompensationsbedarf und -flächen, sowie sonstigen Auswirkungen der Planänderung. Im Bereich „E“ sind seit dem Entwurf vom 08.06.2021 (förmliche Beteiligung vom 21.06.2021 bis 23.07.2021) die wesentlichen nachbarschützenden Festsetzungen (zur Vermeidung von Beeinträchtigungen) gleichgeblieben: maximale Höhe baulicher Anlagen, maximale Wandhöhen, Abstand der Baugrenze zu der jeweiligen Flurstücksgrenze (und somit Mindest-Abstand der neuen Bebauung zur Bestandsbebauung).

Im Entwurf vom 08.06.2021 (und im geänderten Entwurf vom 05.10.2021) wurden als Vermeidungsmaßnahmen konkret getroffen: Die Baugrenze zu den westlichen Angrenzern legt den Mindestabstand zwischen Neubauten und der Flurgrenze der Angrenzer auf 3,00 m fest, die Höhen baulicher Anlagen sind auf 13,0 m begrenzt, die maximalen Wandhöhen sind begrenzt. Aufgrund der Einwände im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung beschließt der Gemeinderat in der Sitzung vom 07.12.2021 eine Erhöhung des Abstandes der westlichen Baugrenze (zur Bestandsbebauung hin) von vorher 3,00 Metern auf – neu – 6,00 Meter.

Die Begründung hierfür: Die nachbarschützende Funktion soll hier weiter verbessert werden. Eine Baulinie statt Baugrenze wäre an der Westgrenze des Bereichs „E“ nicht sinnvoll, da dann ja aus einem Mindestabstand ein vorgeschriebener fester Abstand wird.

Eine Begrenzung auf E+1 bzw. E+D-Geschosse wäre nicht sinnvoll, da bei gleicher maximaler Gebäudehöhe ein Gebäude mit E+2, „Laternengeschoss“ und Flachdach nicht unbedingt mehr Schatten wirft, als ein hohes E+1-Gebäude mit Satteldach.

Eine maximale Anzahl an **Wohneinheiten** pro Baukörper und ausgewiesener Parzelle wird nicht festgesetzt. Auch eine verdichtete Bauweise soll möglich sein.

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und um Auswüchse verhindern, etwa um große Höhenunterschiede zwischen benachbarten Gebäuden zu verhindern, wurden für das Sonstige Sondergebiet **Festsetzungen zur Höhe von Hauptgebäuden** getroffen, die die maximale Gebäudehöhe und die maximale Wandhöhe regeln:

Grundsätzlich sind Garagen nach Art. 6, Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen. Der alternativ mögliche **Bezugspunkt** natürliche Geländeoberfläche hat in der Praxis viele Nachteile: Während die **Straßenoberkante als Bezugshöhe** (389 m im Bereich „B1“ entspricht

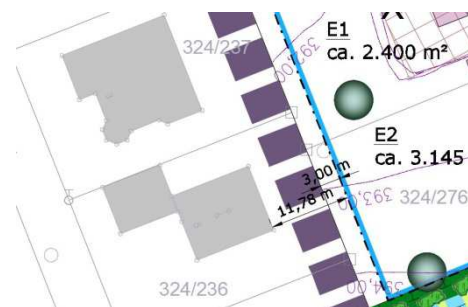


Abbildung 9: Abstand der Baugrenze bis zum geänderten Entwurf 3,00 m.

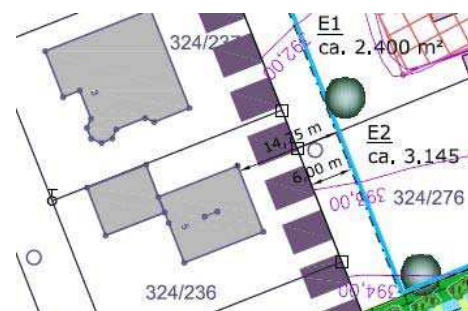


Abbildung 10: Abstand der Baugrenze in der Endfassung 6,00 m von der Grundstücksgrenze.



der Straßenoberkante im Bereich der Abzweigung) **leicht ablesbar** und kontrollierbar **ist** und sich in diesem Bereich auch voraussichtlich nicht verändert, muss die ursprüngliche Geländeoberfläche unter Umständen nachträglich aus den Höhenlinien errechnet werden.

Im Bereich „A“ und „B“ ist die Bestandsbebauung teilweise auf der Flurstücksgrenze errichtet („Geschlossene Bauweise“); dies soll zusätzlich zum erweiterten Bestandsschutz eingeschränkt weiter möglich sein: An Stelle des abzubrechenden Bestandsgebäudes (siehe Abbildung und Foto unten) sollen als geplante Grenzbebauung Carports mit fester Rückwand (zusätzlicher Sicht- und Schallschutz zur gewerblichen Nutzung) errichtet werden. Hierfür ist eine geringere Höhe als bei der Bestandsbebauung erforderlich. Der ausreichende **Brandschutz** ist wie bei geschlossener Bauweise im Zuge der Baueingabepfung / Freistellung nachzuweisen.

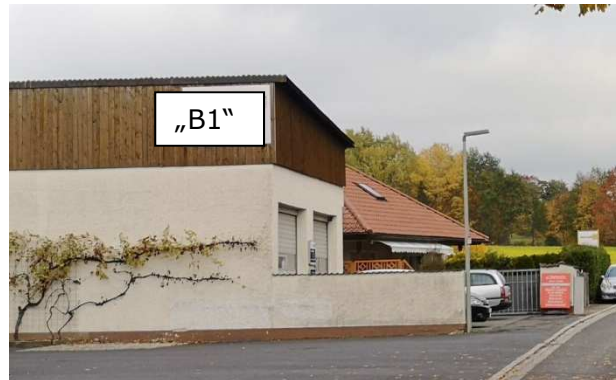


Abbildung 11: Ausschnitt aus der Bestandskarte im Bereich B1 und Foto vom Bestand

Im Bereich „B1“ (und „B2“) gilt die abweichende Bauweise: „mit seitlichem Grenzabstand .... **Carports** sind ... als **Grenzbebauung** auch auf mehr als 15,0 Meter Länge zulässig, wenn der Brandschutz sichergestellt ist und ... die maximale Höhe der Bestandsbebauung an dieser Stelle nicht überschritten wird.“ Die Begründung hierfür ist der gewollte zusätzliche Schutz vor Schallimmissionen durch den Gebäuderiegel (neu Carports statt der bestehenden KFZ-Werkstatt). Beeinträchtigungen durch Beschattung werden durch die geänderte Bebauung (Carports) im Vergleich zur zulässigen Bestandsbebauung geringer oder bleiben maximal gleich.

Die Festsetzungen zur **Gestaltung** (einschließlich „Einfriedungen“) dienen dem Schutz von Orts- und Landschaftsbild oder haben städtebauliche Gründe (einheitlicheres Erscheinungsbild des Baugebietes ...): Hierzu zählen Festsetzungen zu Dachformen bei Hauptgebäuden, Garagen und anderen Nebengebäuden, Dachneigung, Dachüberstände, Dachausschnitte, Dachdeckung ... Bei den Dachfarben sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbild durch grelle Farben vermieden werden.

Vorgaben zur **Einfriedung, Gestaltung des Geländes, zu Aufschüttungen und Abgrabungen** dienen in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte, aber auch der Eingriffsminimierung in Bezug auf Orts- und Landschaftsbild.

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

Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als

Bezugspunkte sind die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der jeweilige Höhenbezugspunkt darzustellen (diese sind teilweise identisch).

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

Um Beeinträchtigung der Anwohner und Anlieger zu vermeiden, sind ausreichend **Stellplätze** nachzuweisen.

Die Festsetzung von **Schutzzonen (Pflanzabstände)** zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge tragen, dass Gehölzpflanzungen nicht technische Einrichtungen beeinträchtigen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen: Bei Baumpflanzungen sowie der Pflanzung von tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen und Kanälen, bzw. von 0,5 m zu Kabeln einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk „Merkblatt GW 125“ „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (2/13) wird verwiesen.

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

Die **Festsetzungen zur Grünordnung** dienen neben städtebaulichen Gründen (einheitlicheres Erscheinungsbild des Baugebietes ...), dem Schutz des Bodens, des Oberflächenwassers, dem Artenschutz (zum Beispiel Verzicht auf Zaunsockel als Hindernis für Kleintiere), also dem Schutz von Natur und Landschaft und der menschlichen Lebensgrundlagen (siehe auch Kapitel 3.10 ab Seite 36).

**Eingrünungsmaßnahmen** sind für das Orts- und Landschaftsbild notwendig und erfüllen ökologische Funktionen. Deshalb werden zu pflanzende Bäume festgesetzt bei freier Standortwahl. An den im Planteil dargestellten Baumstandorten kann es aufgrund von Grundstückszufahrten oder aus anderen Gründen (unterirdische Leitungen) erforderlich werden, von den Standorten in der Planzeichnung abzuweichen. Um eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen, ist daher das Abweichen zulässig. Neben gestalterischen Gesichtspunkten dient die Anpflanzung von Bäumen als ökologische Maßnahme dem Kleinklima, da Bäume temperaturregulierend und CO<sub>2</sub>-bindend wirken sowie Staub und Feinstpartikel aus der Luft filtern können.

Das Pflanzgebot in den Privatgärten (heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung siehe Artenliste oder Obstbaum, Hochstamm) dient diesem Zweck. Mindestens ein Baum ist als Hausbaum möglichst an der Straßenseite des Grundstückes zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

Auch bei den Begrünungen auf öffentlichen Flächen sind Pflanzen laut Artenlisten zu verwenden.

Das Thema **Eingriff und Ausgleich** wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Die Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt, wie im Umweltbericht beschrieben und den Lageplänen dargestellt, zum Teil auf internen und zum Teil auf externen Ausgleichsflächen im Besitz der verschiedenen Bauträger / Vorhabenträger. Die Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsflächen erfolgt endgültig zur Endfassung des Bebauungsplans.

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

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

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

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

Die Grünordnerischen Belange und die Belange des Umweltschutzes wurden teilweise bereits ab Kapitel 3.9 ab Seite 31 behandelt, die genaue Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht (im Anhang; Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde. Im Folgenden Ergebnisse des Umweltberichtes:

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

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete, sowie Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Planungsgebietes. Im Geltungsbereich befinden sich keine in der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Biotope.

Der Geltungsbereich umfasst gering bedeutsame Lebensräume (teilversiegelte Flächen wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen, Brachfläche < 5 Jahre alt). Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung interner und externer Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

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

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

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

Das Schutzgut „Mensch“, das Schutzgut „Kultur- und sonstigen Sachgüter“ wird in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Von Bedeutung ist der Verlust von ca. 0,9 ha potentiell landwirtschaftlich nutzbarer Fläche (intensives Grünland, Brachfläche) mit günstigen Erzeugungsbedingungen.



Trotz der Lage des Baugebietes an einem Hang mit Sichtbeziehung zur Verbindungsstraße von Kümmersbruck nach Gärmersdorf (Gärmersdorfer Straße) sowie zur Glaskathedrale (Walter-Gropius-Bauwerk) im Nordwesten gibt es nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (und damit auf die Erholungseignung), weil die geplante Bebauung eine vorhandene Siedlungsgrenze geringfügig verschiebt; die vorhandene Bebauung im engeren und weiteren Umfeld hat insgesamt wesentlich bedeutendere Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem werden zur Eingrünung des Baugebiets Bäume gepflanzt, die zusammen mit der festgesetzten Ortsrandbegrünung die Einbindung in die Landschaft sichern.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume halten sich in Grenzen aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Gewerbe (Busunternehmen, Kfz-Werkstatt), als Wohnfläche, sowie als Pferdekoppel (Sand), intensives Grünland bzw. Brachfläche.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden und Fläche“ erheblich („mittel“). Durch die Anlage der Gebäude, die Versiegelung durch die Verkehrsflächen und Terrassenbeläge usw. werden auf den Parzellen A1, C, E1 und E2 maximal ca. 35 % der Flächen (GRZ max. 0,35, siehe auch § 19 BauNVO), auf den Parzellen B1 und B2 maximal ca. 60 % der Flächen dauerhaft versiegelt (GRZ max. 0,60). Es ist somit eine zusätzliche Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 5.926 m<sup>2</sup> möglich (Parzellengrößen A2, C, E1 und E2 = ca. 9.705 m<sup>2</sup> x 0,35 = ca. 3.397 m<sup>2</sup>, Parzellengrößen B1+B2 = 4.215 m<sup>2</sup> x 0,60 = 2.529 m<sup>2</sup>). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch den Abbruch bestehender Gebäude (ehemalige Schlosserei) und nicht mehr benötigter Asphaltflächen auch eine Entsiegelung von Flächen (ca. 1.070 m<sup>2</sup>) erfolgt. Der Verlust potentieller landwirtschaftlicher Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen ist nicht kompensierbar, aber alternativlos, da die Gemeinde keine Ausweichstandorte in Gebieten ohne günstige Erzeugungsbedingungen hat.

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

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

(Quelle: Tabelle und Textauszug aus dem Umweltbericht S. 79f)

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

\* bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens

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

### 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.

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

Die genauen Details bei der Umsetzung der externen Maßnahmen sind mit dem zuständigen Revierförster am AELF Amberg-Neumarkt und bei Bedarf mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 3.12 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

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

### 3.13 Sonstiges

#### 3.13.1 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.



### 3.13.2 Zusammenfassende Erklärung, Einstellen in das Internet

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

### 3.14 Anhang

Im Anhang zur Begründung findet sich der Umweltbericht.

Aufgestellt, 07. Dez. 2021

**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, Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl  
[www.renner-consult.de](http://www.renner-consult.de)

(Datei: 05619\_\_3\_4\_\_6\_7\_BegründungenUmweltberichte\_07Dez2021\_1412 bzw. \*.pdf ...)

## 4. Umweltbericht zum Bebauungsplan

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

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

### 4.1 Einleitung

#### 4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Kümmersbruck ein weiteres Baugebiet mit einem Anteil an Wohnbebauung auszuweisen, im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Gewerbebetriebe, deren Bestand und Betrieb gesichert und nicht gefährdet werden soll. Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck am 06.10.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Siedlerstraße III“ beschlossen (siehe auch Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000). Aufgrund der Darstellung als Mischgebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Neunutzung brachgefallener Bauflächen kann die Planung im Wesentlichen als Nachverdichtung (Innenentwicklung) gewertet werden. Statt der vorher mischgebietsartigen Nutzung soll auf Grund der hier für Gewerbe ungünstig verkehrlichen Anbindung der Anteil an Wohnnutzung soweit möglich erhöht werden. Grundsätzlich soll hier auch verdichtetes Bauen möglich sein, deshalb werden die Festsetzungen relativ offen gehalten. **Ob die Flächen / Erweiterungsflächen für Betriebe, wie das Busunternehmen, in Zukunft für gewerbliche Nutzung oder Wohnbebauung genutzt werden, bleibt noch offen** (siehe unten). Der geänderte Entwurf, Stand Oktober 2021 sieht im Bereich B (Fl.Nrn. 324/175, 324/244) den Abbruch aller bestehenden Gebäude vor (u. a. Kfz-Werkstatt) und die Neubebauung mit zum Teil mehrstöckigen Wohngebäuden (max. Erdgeschoss + zwei weitere Vollgeschosse).

Es erfolgt die Ausweisung des Geltungsbereichs als „**Sonstiges Sondergebiet**“ (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der **Zweckbestimmung „Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung“**. Mit erweitertem Bestandsschutz für vorhandene (Wohn-) Bebauung und Gewerbenutzungen (wie vorhandene Busunternehmen und Kfz-Werkstätten) sind zulässig:

Gewerbliche Nutzungen, Wohngebäude, sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie (entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB „Allgemeine Wohngebiete“) nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt  
ca. 19.035 m<sup>2</sup> (ca. 1,9 ha).



Abbildung 12: Lage des Baugebietes (SO) in Kümmersbruck

Im rechtswirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** (FNP) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung als „MI“ - **Mischgebiet nach § 6 BauNVO** - dargestellt (siehe Abbildung 6). Es erfolgt die Ausweisung der Bauflächen als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich (siehe Begründung FNP-Änderung im Anhang).

**Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab:

Im vorliegenden Fall wird der Geltungsbereich zurzeit im Wesentlichen gewerblich, zum Teil zu Wohnzwecken, und zum Teil noch als Pferdekoppel<sup>23</sup> (Sand), intensive Grünflächen sowie als Brachfläche genutzt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind sorgfältig zu prüfen und außerdem artenschutzrechtliche Gesichtspunkte besonders zu betrachten.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

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

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

<sup>23</sup> Pferdehaltung - siehe hierzu Seite 21 – mit Fußnote 10.



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

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

Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasserrechts, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

#### 4.1.3 Natura 2000-Gebiete und andere Schutzgebiete

**Schutzgebiete** sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Baugebietes nicht ausgewiesen<sup>24</sup>, **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich keine zu finden. Etwa 100 m nördlich befindet sich ein „struktureicher Biotopkomplex an steilerem Hang zum Krumbach, südlich von Gärners- dorf“ (Biotop-Nr. 6537-0007-001).

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Ungefähr 1,7 km westlich liegt das **FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“** (6537-371).

Etwa 1,5 km westlich beginnt das Gebiet des **Naturparks „Hirschwald“** (NP-00017) und das **Landschaftsschutzgebiet „LSG-00125.01 „Köferinger Tal, Köferinger Heide, Hirschwald und Vilstal südlich von Amberg“** (siehe Abbildung 22).

Im Talraum der Vils ist auch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu finden (siehe Abbildung 17).

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 Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 4.2.4 „Pflanzen ...“ ab Seite 54ff abgehandelt.

<sup>24</sup> Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Jan. 2020

## 4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

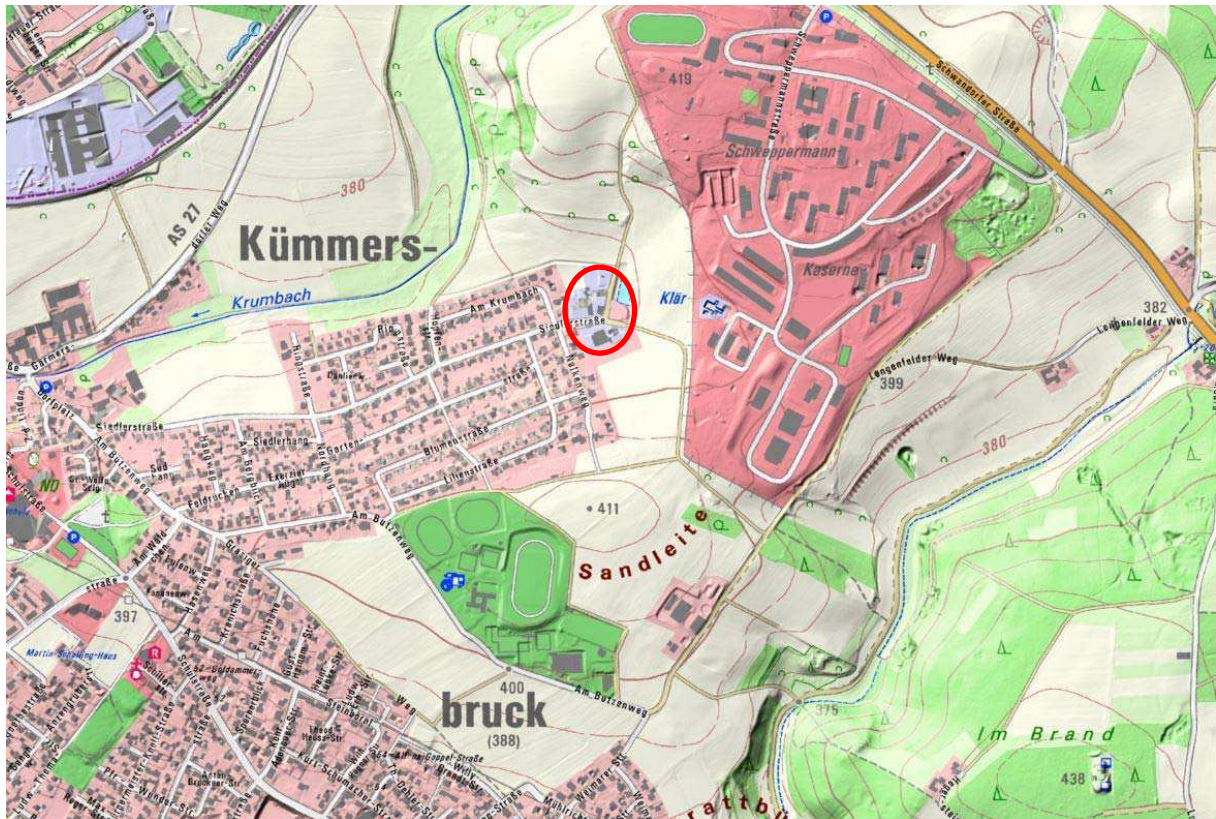


Abbildung 13: Topographische Karte und Gelände aus <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> Jan. 2020

Die höchsten Punkte der Umgebung mit 419 m Höhe liegen mehr als 405 m nördlich, bzw. südlich des Gebietes mit 411 m Höhe (Sandleite) mehr als 275 m entfernt. Das umgebende Gelände fällt im Nordwesten zum Krumbach hin auf ca. 375 m Höhe ab.

Die Geländehöhen<sup>25</sup> im Geltungsbereich liegen zwischen etwa 384 m und fast 395 m; mit Tiefpunkt im Nordwesten und dem höchsten Punkt im Südwesten des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich liegt in einer Talmulde an einem Hang des Krumbachtals, welches in südwestliche Richtung zur Vils hin entwässert. Im Osten des Gebietes liegt ein vorhandenes Regenrückhaltebecken.

Im Osten liegt die Schweppermann-Kaserne mit einem Abstand von 85 m an der nahe gelegenen Stelle (siehe auch Abbildung 29 auf Seite 61).

### 4.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Der Untersuchungsraum befindet sich (Bay. FIS<sup>26</sup>) in der Naturraum-Haupteinheit ‚D61‘ ‚Fränkische Alb‘, in der naturräumlichen Untereinheit ‚Hochfläche der Mittleren Frankenalb‘ (081-A).

<sup>25</sup> Geländehöhen: Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

<sup>26</sup> Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) - Okt. 2019

System	Jura	System	Kreide
Serie	Oberjura	Serie	Unterkreide
Supergruppe	Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch	Supergruppe	Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
Gruppe	Weißjura-Gruppe ("Malm"), Schichtfazies	Gruppe	Danubische Kreide-Gruppe
Formation	Arzberg- oder Treuchtlingen-Formation ("Malm Gamma oder Delta")	Formation	Schuttfels-Formation
GeologischeEinheit	Arzberg- oder Treuchtlingen-Formation, ungegliedert	GeologischeEinheit	Schuttfels-Formation, ungegliedert
KurznamederGeologischenEinheit	wA+T	KurznamederGeologischenEinheit	krS
Gesteinsbeschreibung	Kalkstein, gebankt, hellgrau bis gelblichgrau, mit Mergelsteinlagen, Fossilien führend	Gesteinsbeschreibung	Sand und Ton, bunt, lokal auch Sandstein, eisenschüssig, terrestrisch; meist in Karsthohlformen

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000<sup>28</sup> stellt für den Geltungsbereich die Einheit „231a“ „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand (Kalk-) Sandstein, selten mit flacher Deckschicht“ dar.



<sup>27</sup> Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>  
<sup>28</sup> Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>



Im Geltungsbereich sind keine **Altlastenverdachtsflächen** und **Altablagerungen** bekannt. Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind nicht bekannt.

Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Amberg-Weiden sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

**Vorbelastungen:** Im Geltungsbereich bestehen Vorbelastungen durch Versiegelung durch die vorhandene Bebauung und die bestehende Nutzung durch ein Busunternehmen und als KFZ-Werkstatt (befestigte Stell- und Lagerflächen). Die bestehenden Gebäude südlich der Siedlerstraße (ehemalige Schlosserei) auf Fl.Nr. 324/241 sollen abgebrochen werden. Hier ist eine neue Wohnbebauung vorgesehen.

Die weiteren Flächen werden überwiegend als intensive Grünlandflächen, sowie als Pferdekoppel <sup>29</sup> (Sandfläche) genutzt, im Süden des Bereichs finden sich Brachflächen mit Grasflur. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch anthropogene Veränderungen stark überformt wurden.

**Ertragsfunktion** des Bodens: Es handelt sich hierbei ursprünglich um Flächen mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen.

Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmal-Atlas <sup>30</sup> keine **Bodendenkmale** erfasst.

#### Bodenfunktionsbewertung (gestufte Bewertung der Bodenfunktionen)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden.

Tabelle 1 – Bodenfunktion

Bodenfunktion (Teilfunktion)	Bodentyp: 231a „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand (Kalk-) Sandstein, selten mit flacher Deckschicht“	Bewertung / Funktions- erfüllung	Maßnahmen / Umsetzungs- empfehlungen <sup>31</sup>
1. Standortpotential für die natürliche Vegetation	Standortpotential*: Fläche ist im Umweltatlas Boden <sup>32</sup> nicht bewertet.  Aufgrund der zum Teil gewerblichen Nutzung und Wohnbebauung sowie der überwiegend intensiven Nutzung der Flächen (Wiese, Garten) und der Siedlungsnähe, ist ein geringes Standortpotential zu erwarten.	Geringe Funktions- erfüllung	Keine Empfehlungen erforderlich.

<sup>29</sup> Pferdehaltung - siehe hierzu Seite 21 – mit Fußnote 10.

<sup>30</sup> Bayerischer Denkmal-Atlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>... , Dez. 2018

<sup>31</sup> Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der verbindlichen Planung (M 1:5.000 – 1:1.000) – Auszug aus der Arbeitshilfe des GLA und LfU – Tabelle I/10

<sup>32</sup> Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt  
[https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de) u. A.

<p>2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen</p>	<p>Wasserrückhaltevermögen*: Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet.</p> <p>Vorbelastung durch Versiegelung durch vorhandene Bebauung, Erschließung und befestigte Stell- und Lagerflächen.</p> <p>Auf Grün- und Brachflächen weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf intensive Nutzung zurückzuführen ist; Retentionsvermögen voraussichtlich mittel bis hoch.</p>	<p>Mittlere bis hohe Funktions- erfüllung</p>	<p>Vermeidung des Bodenverbrauchs und der Bodenversiegelung; Vermeidung von Bodenverdichtung auf forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen; Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich (hier: Erhalt bestehender Abflussmulden bzw. Neuanlage von Abflussmulden), Verminderung von Beeinträchtigungen durch Reduzierung des Versiegelungsgrades.</p>
<p>3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat)</p>	<p>Nitratrückhaltevermögen*: Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet.</p> <p>Vorbelastung durch Versiegelung durch vorhandene Bebauung, Erschließung und befestigte Stell- und Lagerflächen.</p> <p>Auf Grün- und Brachflächen weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf intensive Nutzung als Grünland zurückzuführen ist; Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe voraussichtlich mittel bis hoch.</p>	<p>Mittlere bis hohe Funktions- erfüllung</p>	<p>Vermeidung des Bodenverbrauchs; Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall</p>
<p>4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle</p>	<p>Schwermetallrückhalt*: Die Fläche ist im Umweltatlas Boden <sup>33</sup> nicht bewertet.</p> <p>Vorbelastung durch Versiegelung durch vorhandene Bebauung, Erschließung und befestigte Stell- und Lagerflächen.</p> <p>Auf Grün- und Brachflächen weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf intensive Nutzung als Grünland zurückzuführen ist; Rückhaltevermögen für Schwermetalle voraussichtlich gering bis mittel.</p>	<p>Geringe bis mittlere Funktions- erfüllung</p>	<p>Minimierung des Bodenverbrauchs, Vermeidung von Baustelleneinrichtungen auf nicht vorbelasteten Flächen; Festsetzen von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall</p>

<sup>33</sup> Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt  
[https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de) u. A.

5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Boden	Natürliche Ertragsfähigkeit*: Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet. Voraussichtlich geringe bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit	Geringe Funktionserfüllung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.
6. Boden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Nein / keine Angaben*	Keine Funktionserfüllung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.
7. Potenzielle Erosionsgefährdung	In einem Baugebiet eher geringer als bei landwirtschaftlicher Nutzung.	Keine zusätzliche Erosionsgefährdung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

\*: Quelle Bodenfunktionskarten des LfU <sup>34</sup>; Anmerkung zu 1.: „Eine sehr hohe oder hohe Wertklasse erhalten bodenkundliche Extremstandorte, bei denen aufgrund ihrer Seltenheit von einer überregionalen Bedeutung als Pflanzenstandort ausgegangen werden kann. Bodenkundliche Normalstandorte ohne extremen Wasser- und Nährstoffhaushalt (Standortgruppe 6) sind im Allgemeinen häufig anzutreffen. Hier können aber andere Standortfaktoren die Ausprägung seltener Lebensgemeinschaften bedingen, so dass nur im regionalen Kontext entschieden werden kann, ob der Standorttyp hier eine bedeutende Funktion für die natürliche Vegetation erfüllt“ (Quelle: Das Schutzgut Boden in der Planung 2003 Herausgeber: Bayerisches Geologisches Landesamt ISBN 3-936385-44-0).

Durch die zum Teil bestehende gewerbliche Nutzung, die vorhandene Wohnbebauung und die bisherige teilweise Nutzung als Pferdekoppel sind bereits zahlreiche versiegelte und teilversiegelte Flächen vorhanden.

Bei den bestehenden Grünland- und Brachflächen handelt es sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf die intensive Nutzung als Grünland zurückzuführen ist.

Die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion) wurden auf den nicht versiegelten Flächen im Geltungsbereich bisher weitestgehend erfüllt.

<sup>34</sup> Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern [http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de) u. A.



Auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung erfolgt die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Es werden Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt (siehe Kapitel 4.4.1 und die Festsetzungen ab Seite 8).

**Auswirkungen bei Umsetzung der Bauleitplanung:** Im Geltungsbereich bestehen Vorbelastungen (Versiegelung) durch die vorhandene Bebauung und gewerbliche Nutzung sowie die bestehende Erschließung. 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, die Versiegelung durch die Verkehrsflächen und Terrassenbeläge usw. werden auf den Parzellen A2, C, E1 und E2 maximal ca. 35 % der Flächen (GRZ max. 0,35, siehe auch § 19 BauNVO), auf den Parzellen B1 und B2 maximal ca. 60 % der Flächen dauerhaft versiegelt (GRZ max. 0,60). Es ist somit eine zusätzliche Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 5.926 m<sup>2</sup> möglich (Parzellengrößen A2, C, E1 und E2 = ca. 9.705 m<sup>2</sup> x 0,35 = ca. 3.397 m<sup>2</sup>, Parzellengrößen B1+B2 = 4.215 m<sup>2</sup> x 0,60 = 2.529 m<sup>2</sup>). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch den Abbruch bestehender GeEs ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch den Abbruch bestehender Gebäude (ehemalige Schlosserei) auch eine Entsiegelung von Flächen (ca. 1.070 m<sup>2</sup>) erfolgt.

Es entstehen durch die geplante Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört auch eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Auf der Fläche erfolgt teilweise ein Ausgleich für die Neuversiegelung von Flächen durch Entsiegelung vorher versiegelter Flächen.

Aufgrund der Topographie ist mit verstärkter Erosion, verursacht durch das Baugebiet, nicht zu rechnen. Ein Ausgleich durch Entsiegelung an anderer Stelle ist nicht möglich. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wie ab Seite 68 geschildert. Der Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen ist nicht kompensierbar.

**Ergebnis:** Es sind auf Grund der Vorbelastungen sowie neuer Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Böden geringer bis mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten, die nicht ausgeglichen werden können. In Bezug auf das Wasserrückhaltevermögen sind der Erhalt der bestehenden Abflussmulden sowie die Neuanlage von Abflussmulden im südlichen Geltungsbereich vorgesehen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Boden / Fläche	mittel	gering	mittel	mittel

## 4.2.2 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet ist, wie die angrenzenden Flächen, auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Von einer bestehenden Vorbelastung durch Emissionen etwa aus dem Straßenverkehr (Siedlerstraße) sowie der bestehenden gewerblichen Nutzung (Busunternehmen, Kfz-Werkstatt) muss ausgegangen werden. In einer schalltechnischen Untersuchung durch die Fachfirma Hook & Partner<sup>35</sup> (siehe auch Schutzgut Mensch, Kapitel 4.2.6) werden Beeinträchtigungen durch Immissionen geprüft und erforderliche Festsetzungen vorgeschlagen.

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich nutzbaren Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

**Auswirkungen:** Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Eine weitere Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima durch Versiegelung und Emissionen ist nicht zu vermeiden.

Es besteht aufgrund der kleinflächigen Veränderungen keine Gefahr der Überhitzung bebauter Bereiche oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen.

**Ergebnis:** Auf Grund der geringen Ausmaße des Eingriffsbereichs sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Der relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad sowie die Kleinräumigkeit des Planungsgebiets führen dazu, dass das Kleinklima nicht spürbar beeinträchtigt wird.

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

<sup>35</sup> Hook & Partner Sachverständige, Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik, Schalltechnische Untersuchung – Immissionstechnisches Gutachten KMB-5031-01 / 5031-01\_E01 vom 18.03.2021

### 4.2.3 Schutzgut Wasser

Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche findet man ebenfalls nicht. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und es sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete (Wasserschutzgebiete in der Abbildung rechts blau – Quelle Bayern-Atlas), sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen. Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen. Auch wassersensible Bereiche (in der Abbildung grün) sind nicht betroffen. Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen; es sind Maßnahmen zu ergreifen.

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Nordwesten zum Krumbach – und letztendlich in Haselmühl in die Vils (siehe auch Lage und Höhen ab Seite 44).



Abbildung 16: Wassersensible Bereiche

Die Bereiche am Krumbach sind als Hochwassergefahrenflächen eingestuft. Im Talraum der Vils ist ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu finden (siehe Abbildung 17).

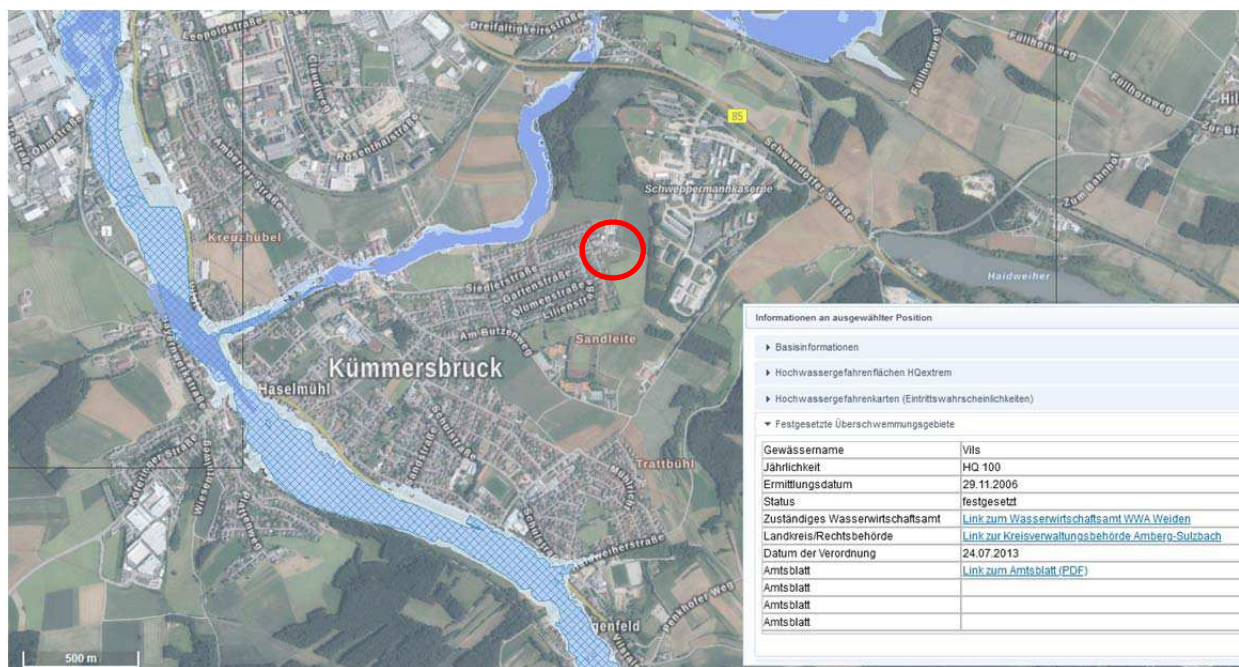


Abbildung 17: Luftbild mit Hochwassergefahrenflächen am Krumbach (blaue Flächen) und festgesetztes Überschwemmungsgebiet an der Vils (dunkelblaue Kreuzschraffur) (Quelle: IÜG – Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik...>)

Nordöstlich – außerhalb des Geltungsbereiches – ist eine Wasserrückhaltung vorhanden<sup>36</sup>. Zudem bestehen zum Schutz der Siedlungsgebiete im nordöstlichen Geltungs-

<sup>36</sup> Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weidens mit Schreiben vom 28.12.2020, AZ: 3-4620-AS/Kk-31789/2020: „Zum Schutz des best. Siedlungsgebietes „Siedlerstraße“ vor wild abfließenden Oberflächenwasser wurde bereits von einigen Jahren für das angrenzende Hangeinzugsgebiet am Ortsrand das Hochwasserrückhaltebecken (HWRB) K14 (auf Fl. Nr.



bereich und nördlich (außerhalb des Geltungsbereiches) Abflussmulden (Grünlandmulden). Diese Flächen zur Wasserwirtschaft sind auch im gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan<sup>37</sup> dargestellt (siehe Abbildung 6, Seite 23) und sind in vollem Umfang zu erhalten.

Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 324/178 verläuft entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein schmaler Entwässerungsgraben, der das Oberflächenwasser ebenfalls in nördliche Richtung in die bestehende Rückhaltung einleitet (siehe auch Bestandsplan, Abbildung 25, Seite 57).



Abbildung 18 und Abbildung 19: Rückhaltung nordöstlich des Geltungsbereiches



Abbildung 20: Abflussmulde im Osten



Abbildung 21: Abflussmulde im Norden

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Entsprechend den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind aber oberflächennah keine Grundwasserhorizonte zu erwarten. Hang- bzw. Schichtwasseraustritte sind unwahrscheinlich. Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Weiden<sup>38</sup> dürfte der Grundwasserflurabstand „aufgrund der Hangneigung im nördlichen Bereich des Maßnahmengebietes geringer sein (ca. 7 m u. GOK) als im südlichen (ca. 15 m u. GOK)“.

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen werden (siehe Begründung Seite 29).

### **Baubedingte Auswirkungen:**

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch aufgrund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrunds u. U. bereichsweise mit Schichtwasseranfall zu rechnen.

324/286) mit Drosselung und dem anschließenden Umleitungs- bzw. Ableitungsgraben in den Krumbach (Gew. III) errichtet. Die Bemessung des HWRB erfolgte für ein 100-jährliches Regenereignis.“

<sup>37</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck: aufgestellt 1984; Neuauftellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ab 2013 - Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR. Rechtswirksam mit der Bekanntmachung vom 22.03.2018.

<sup>38</sup> Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weidens mit Schreiben vom 28.12.2020, AZ: 3-4620-AS/Kk-31789/2020

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird.

Um die südlich gelegenen Grundstücke vor wild abfließendem Wasser zu schützen, ist in der Planung entlang der südlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze die Anlage einer Abflussmulde vorgesehen.

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

**Anlage- und betriebsbedingte 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. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Böden zu rechnen.

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

Es sind im **Ergebnis** durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Auf Teilflächen erfolgt ein Rückbau versiegelnder Nutzungen.

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





## Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze

Nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ sind in der freien Natur gebiets-eigene Gehölze bzw. Saatgut zu verwenden. Im Naturraum 081-A „Hochfläche der mittleren Frankenalb“ ist das Vorkommens-gebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ („FINweb“<sup>40</sup>).

Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial: Pflanzungen im Zuge der Maßnahme erfolgen laut Leitfaden<sup>41</sup> im **Vorkommensgebiet 5 „Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb“**.

„Das Verlangen nach Herkunftsnachweisen ist zwingend in den Ausschreibungsunterlagen anzukündigen. Beim Herkunftsnachweis ist aber grundsätzlich auf ein einheitliches Niveau zu achten. Mindeststandard muss eine lücken-lose Kontrolle und Dokumentation über alle Stadien des Produktionsverlaufs gebietseigener Gehölze aus den Vorkommensgebieten des Leitfadens beziehungsweise nach FoVG von der Ernte bis zum Endverbraucher sein“ (S. 20 Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Ge-hölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012).



Abbildung 23: Vorkommensgebiete (im Leitfaden S. 8)

## Reale Vegetation / Lebensräume

Die Vegetationsstruktur und Flächennutzung des Gebietes und des Umfeldes sind im vergrößerten Luftbild (siehe Abbildung 24), dem Bestandsplan (siehe Abbildung 25) sowie den folgenden Bestandsfotografien zu erkennen.

<sup>40</sup> Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) <http://fisnat.bayern.de/finweb/> September 2017

<sup>41</sup> Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktor-sicherheit, Jan. 2012





Abbildung 24: Luftbild mit Nutzungen

Die Flächen im Geltungsbereich, die nördlich an die Siedlerstraße anschließen, werden zurzeit im Wesentlichen gewerblich genutzt:

Auf dem Grundstück **Fl.-Nr. 324/172** befindet sich ein Busunternehmen mit befestigten Stell- und Lagerflächen, sowie Garagen.

Östlich angrenzend auf **Fl.-Nr. 324/175** ist eine Kfz-Werkstatt und ein Wohnhaus mit Nebengebäuden und Garten vorhanden.

Die gewerblichen Nutzungen auf Fl.-Nr. 324/172 (Gebäude und Außenanlagen) sollen Großteils im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

Der geänderte Entwurf, Stand Oktober 2021, sieht im Bereich B (Fl.Nrn. 324/175, 324/244) den Abbruch aller bestehenden Gebäude vor (u. a. Kfz-Werkstatt) und die Neubebauung mit zum Teil mehrstöckigen Wohngebäuden (max. Erdgeschoss + zwei weitere Vollgeschosse).

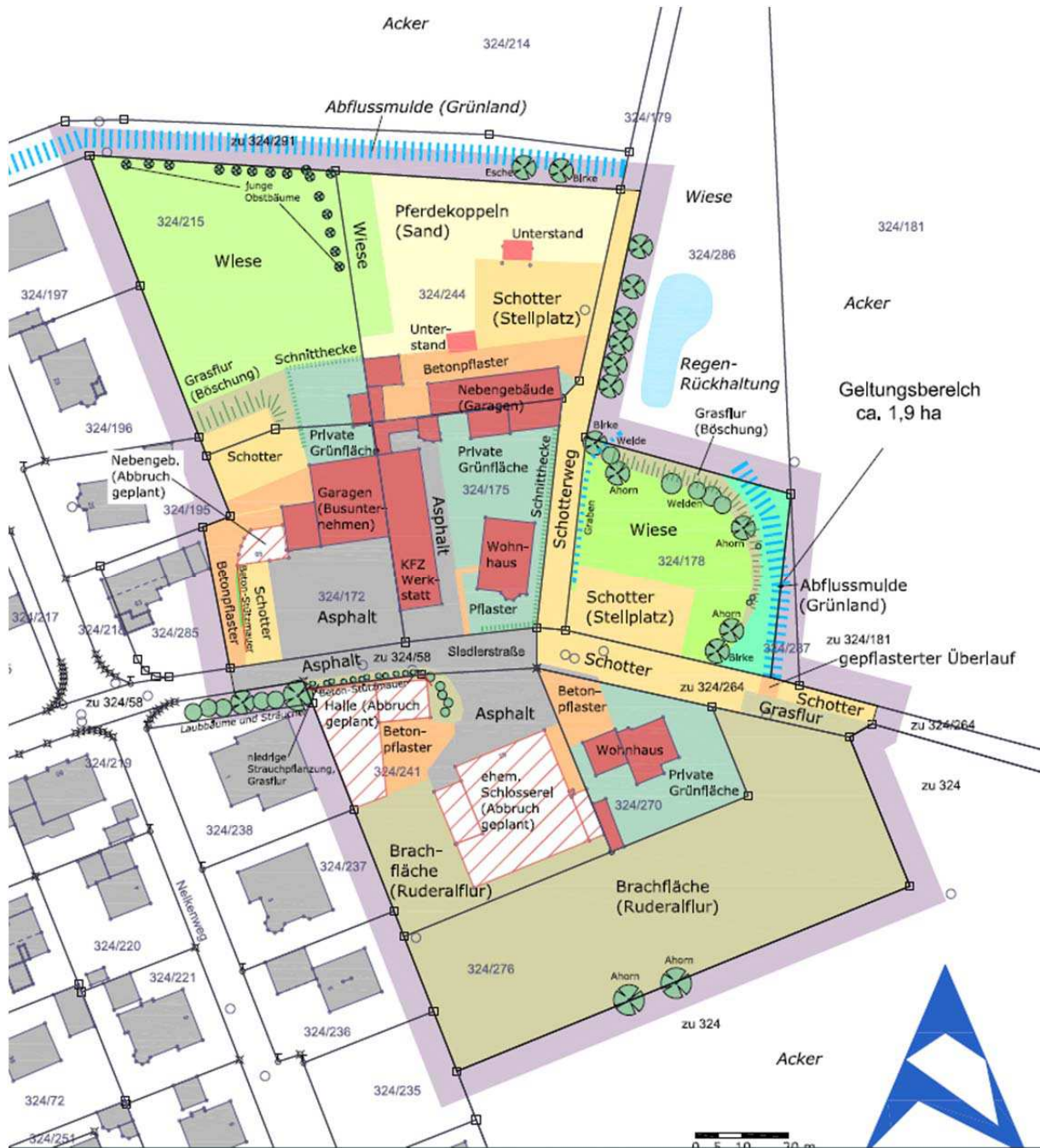


Abbildung 25: Bestandsplan (Bestandsaufnahme, Büro Renner+Hartmann Consult GmbH, Januar 2020)

Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude (ehemalige Schlosserei mit Halle) auf dem Grundstück **Fl.-Nr. 324/241** südlich der Siedlerstraße sollen abgebrochen werden. Hier ist Wohnbebauung geplant. Zur Siedlerstraße hin ist die bestehende Halle derzeit durch eine Beton-Stützmauer und einem vorgelagertem Grünstreifen mit niedrigen Sträuchern abgegrenzt. Neben den versiegelten Flächen durch die bestehenden Gebäude finden sich hier auch großflächige Versiegelungen mit Asphalt und Betonpflaster (Zufahrt / Lagerflächen). Auf der südwestlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 324/241 ist eine Brachfläche vorhanden, die sich im weiteren südlichen Geltungsbereich auf der **Fl.-Nr. 324/276** fortsetzt. Auf den Brachflächen (< 5 Jahre alt) finden sich überwiegend Altgrasflur, z. T. sind Disteln vorhanden. Diese Grundstücke sind allseitig mit einem Maschendrahtzaun abgegrenzt.



Auf dem **Grundstück Fl.-Nr. 324/270** im Südosten ist ein Wohngebäude mit Garten vorhanden, dieser Bestand bleibt in seiner jetzigen Form erhalten.



Abbildung 26: Ansicht von Osten: vorhandene Brachfläche im südlichen Geltungsbereich und bestehende Schlosserei (mittig), Abbruch geplant; rechts im Bild: bestehendes Wohnhaus auf Fl.-Nr. 324/270

Die Flächen auf dem Grundstück **Fl.-Nr. 324/215** im Norden werden überwiegend intensiv als Grünland (Wiese / Bolzplatz) genutzt. Hier sind entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen junge Obstbäume angepflanzt. Aufgrund der geringen Größe ist eine Verpflanzung problemlos möglich. Im Süden wird das Grundstück durch eine Böschung mit Grasflur abgegrenzt. Oberhalb befindet sich, z. T. auf Fl.-Nr. 324/172, eine mit Schotter befestigte Stellfläche (Lagerplatz). Eine Schnitthecke grenzt einen kleinen gärtnerisch genutzten Bereich ab.

Auf dem Grundstück **Fl.-Nr. 324/244** im nordöstlichen Geltungsbereich sind Pferdekoppeln (Sandflächen) mit Unterständen vorhanden<sup>42</sup>. Die bestehende Schotterfläche dient als Pkw-Stellfläche (Nutzung durch angrenzendes Kfz-Gewerbe).



Abbildung 27: Ansicht von Norden: Pferdekoppeln (Sandflächen) und intensiv genutzte Grünfläche (Wiese)

Das Grundstück **Fl.-Nr. 324/178** im Osten wird derzeit zum Teil als Abstellfläche (Befestigung mit Schotter) durch das benachbarte Busunternehmen, zum Teil als Wiese genutzt. Nördlich und östlich befinden sich Böschungen mit Altgrasflur, die z. T. mit Gehölzen bestanden sind und erhalten bleiben sollen. Es handelt sich hierbei um Einzelbäume wie Birken, Ahorne sowie Weidengebüsche. Ein Graben an der westlichen Grundstücksgrenze leitet Oberflächenwasser in nördliche Richtung zur bestehenden Rückhaltung ab. Östlich der Wiesenfläche ist eine Abflussmulde vorhanden, die das Wasser

<sup>42</sup> Pferdehaltung - siehe hierzu Seite 21 – mit Fußnote 10.

Richtung Norden zur Rückhaltung auf Fl.-Nr. 324/286 (außerhalb des Geltungsbereiches) ableitet. Die Grünlandmulde soll in vollem Umfang im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

Im Norden (Teilfl. Fl.-Nr. 324/291) – außerhalb des Geltungsbereiches - befindet sich zum Schutz der Siedlungsflächen eine weitere Abflussmulde (Grünlandmulde), die das anfallende Oberflächenwasser in westliche Richtung zum Krumbach hin ableitet (siehe auch Kapitel 4.2.3 Schutzgut Wasser, Abbildung 18 und Abbildung 19 ff).



Abbildung 28: Ansicht von Osten auf Fl.-Nr. 324/178: Nutzung als Stellfläche (Schotter) und Wiese, im Vordergrund Abflussmulde, Erhalt der bestehenden Gehölze

Das Gebiet wird über die Siedlerstraße erschlossen, die im westlichen Bereich (Fl.-Nr. 324/58) mit Asphalt, im östlichen Abschnitt (Fl.-Nr. 324/264) mit Schotter bzw. im Bereich der Abflussmulde mit Pflaster befestigt ist. Zum Teil ist wegebegleitend Grasflur vorhanden.

In nördlicher Richtung zweigt ein Wirtschaftsweg (Teilfl. 324/179) ab, der mit Schotter befestigt ist.

Durch die zum Teil vorhandene Bebauung, die bestehende gewerbliche Nutzung und die bisherige teilweise Nutzung als Pferdekoppel<sup>43</sup> sind bereits zahlreiche versiegelte und teilversiegelte Flächen vorhanden. Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Die vorhandenen Grünflächen werden überwiegend intensiv gepflegt (Wiese/Bolzplatz, Garten). Lediglich im Süden finden sich Brachflächen (< 5 Jahre) mit Altgrasflur.

Eine Beeinträchtigung naturschutzfachlich bedeutsamer, seltener Arten der Pflanzen- und Tierwelt ist nicht zu erwarten. Die bestehenden Grünflächen weisen aufgrund der intensiven Nutzung (intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen, Brachflächen < 5 Jahre) für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf. Auch die Lage in unmittelbarer Siedlungsnähe und Großteils umgeben von Ackerflächen ist für die geringe naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs ursächlich.

### **Auswirkungen (mit Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht):**

Durch die Realisierung des Baugebiets werden überwiegend bereits versiegelte und teilversiegelte Flächen sowie intensiv genutzte Grünlandflächen und Brachflächen in Anspruch genommen, die nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen (Flächengrößen und weitere Ausführungen siehe Kapitel „Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen“ ab Seite 68).

<sup>43</sup> Pferdehaltung - siehe hierzu Seite 21 – mit Fußnote 10.



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 zum Teil bestehende gewerbliche Nutzung und Wohnbebauung sowie 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. Die bestehenden Gehölze auf Fl.Nr. 324/178 sollen erhalten bleiben. Die vorhandenen jungen Obstbäume im Nordwesten auf Fl. Nr. 324/215) können problemlos verpflanzt werden.

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 und eine Zunahme der Artenzahl zu erwarten. Während des Baubetriebs ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Allerdings werden aufgrund der Lage die Barrierewirkungen nur in geringem, nicht relevantem Maße verstärkt. Die Schaffung von neuen naturnahen Strukturen kann die Eingriffe minimieren.

**Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung):** Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wie weit 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 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

**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.

Da in vorhandene Strukturen nicht eingegriffen wird (kein „erheblicher“ Eingriff), ist eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht nötig.

**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 Verbots- tatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebs- bedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering

#### 4.2.5 Schutzgut Landschaft / Erholung

Die Lage des Baugebietes auf einer nach Nordwesten geneigten Hangfläche im Krum- bachtal mit Sichtbezug zu nördlich gelegenen Bereichen erfordert eine genaue Be- trachtung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (siehe auch Abbildung 13 auf Seite 44).



Abbildung 29: Lage im Luftbild (Schrägsicht) – links die östlich gelegene Schweppermann-Kaserne (aus dem Bayern-Atlas Jan. 2020)

Der Geltungsbereich ist geprägt durch die zum Teil bestehende gewerbliche Nutzung (Busunternehmen und KFZ-Werkstatt) und die vorhandene Wohnbebauung.

Im nördlichen Geltungsbereich werden die Flächen zum Teil als Pferdekoppeln<sup>44</sup> (Sand- flächen) genutzt. Im Süden befindet sich eine Brachfläche. Unmittelbar westlich an das Gebiet angrenzend sind mit den bestehenden Siedlungsflächen anthropogene Strukturen dominant. Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

<sup>44</sup> Pferdehaltung - siehe hierzu Seite 21 – mit Fußnote 10.



Abbildung 30: Ansicht von Nordwesten von der Gärmersdorfer Straße

Von Norden ist das Planungsgebiet durch einen dichten Gehölzbestand (Biotop-Nr. 6537-0007-001) Richtung B 85 abgeschirmt. Etwa 150 m östlich beginnt das Gelände der Schweppermannkaserne. Aus südlicher Richtung ist der Planungsbereich von den bestehenden Wirtschaftswegen in der höher gelegenen Flurlage „Sandleite“ gut einsehbar. Aus nordwestlicher Richtung kann das Baugebiet durch die Verbindungsstraße von Kümmersbruck nach Gärmersdorf (Gärmersdorfer Straße) eingesehen werden. Es bestehen hier auch (im weitesten Sinn) Sichtbeziehungen zur denkmalgeschützten Glas-kathedrale (Bauwerk im Bauhausstil von Walter Gropius).

Als **landschaftsbildprägend** kann der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grund der – im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung - kleinen betroffenen Fläche im Anschluss an vorhandene Bebauung und der bestehenden Nutzungen, sowie der randlichen Eingrünung nicht eingestuft werden. Die neu geplante Wohnbebauung verschiebt die vorhandene Nutzungsgrenze, ohne den Gebietscharakter (bebaute Flächen neben landwirtschaftlichen Flächen) grundlegend zu ändern.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die **Erholungseignung** einzustufen.

Eine Erschließung des unmittelbaren Gebiets durch Wege fehlt. Der Bereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung. Die durch den Bebauungsplan unmittelbar beanspruchten Flächen besitzen mit Ausnahme der Pferdekoppeln<sup>45</sup> keine erkennbare Erholungsfunktion und sind für die landschaftsgebundene Erholung maximal als Teil der Kulisse von Bedeutung.

Eine gewisse Bedeutung für die ortsnahe Erholung haben die bestehenden Wegeverbindungen (Siedlerstraße Richtung Osten, Wirtschaftsweg nach Norden). Diese bleiben jedoch erhalten und werden in die Planungen miteinbezogen. Eine Anbindung der neuen Siedlungsbereiche an die vorhandenen Wege und Siedlungsflächen ist geplant.

<sup>45</sup> Pferdehaltung - siehe hierzu Seite 21 – mit Fußnote 10.



### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft:

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

Die derzeitige **Erholungseignung** auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren: Teilbereiche Nutzung als Pferdekoppeln<sup>46</sup>. Die für die ortsnahe Erholung potentiell relevanten Wegeverbindungen bleiben aber erhalten.

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

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

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

## 4.2.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

**Bau- und Bodendenkmäler** / archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Der Bayerische Denkmal-Atlas<sup>47</sup> weist im Geltungsbereich und der Umgebung keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus. 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.

Der Geltungsbereich wird zum Teil bereits gewerblich bzw. für Wohnnutzungen genutzt.

Auf den derzeitigen **(im weitesten Sinn) landwirtschaftlichen Nutzflächen** im Geltungsbereich befinden sich intensive Grünlandflächen, Pferdekoppeln und Brachflächen < 5 Jahre. Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 0,9 ha mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen für die – theoretisch mögliche – Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren, dieser Verlust kann nicht direkt kompensiert werden. In der Praxis hat eine Umnutzung hin zu Freizeitnutzung schon stattgefunden.

**Ergebnis:** Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich einzig durch den Verlust bereits nicht mehr genutzter landwirtschaftlicher Nutzflächen (siehe auch Kapitel 4.2.1 ab Seite 44) betroffen. Zum Thema Sachgüter (Schutz vorhandener Betriebe siehe auch nächste Seite)

<sup>46</sup> Pferdehaltung - siehe hierzu Seite 21 – mit Fußnote 10.

<sup>47</sup> Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik)

## Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Bestehende **Wasserschutzgebiete** liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets und sind deshalb von der Gebietsausweisung nicht betroffen. Das Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasser usw. wird beim Schutzgut Wasser behandelt, ist aber auch für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ von Bedeutung. Um die südlich gelegenen Grundstücke vor wild abfließendem Wasser zu schützen, ist in der Planung entlang der südlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze die Anlage einer Abflussmulde vorgesehen.

Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage und Strukturierung ist die Bedeutung des Gebiets für die **Erholung der Bevölkerung** vergleichsweise gering (siehe Schutzgut Landschaft / Erholung ab Seite 61). Dem entsprechend sind nur relativ geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten. Durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung mit privaten, eingefriedeten Grundstücken ist die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur derzeit schon Großteils nicht gegeben. Die bestehenden Wegeverbindungen über die Siedlerstraße und den vorhandenen Wirtschaftsweg Richtung Norden mit Bedeutung für das unmittelbare Umfeld bleiben in ihrem Umfang unangetastet und erhalten.

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

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.

Durch die bestehende gewerbliche Nutzung zum Beispiel durch das ansässige Busunternehmen und die KFZ-Werkstatt sind Belastungen durch **Immissionen denkbar**. Die schalltechnische Untersuchung durch das Sachverständigenbüro Hook & Partner <sup>48</sup> kommt zu folgendem Ergebnis (siehe auch die Abbildungen auf Seite 64 und Abbildung 2 auf Seite 10.):

*„Zusammenfassend kann somit konstatiert werden, dass der Schutz der geplanten Nutzungen vor anlagenbedingten Lärmbelastungen durch den Betrieb des Busunternehmens (...) im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens nach den Vorgaben der DIN 18005 bzw. der TA Lärm als gewahrt anzusehen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Siedlerstraße" durch die Gemeinde Kümmersbruck steht somit - unter Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 4.3 erläuterten Betriebscharakteristik und der daraus abgeleiteten Emissionsberechnung (vgl. Kapitel 4.5) - in keinem Konflikt mit den in Kapitel 3 beschriebenen Schallschutzanforderungen.“*



Abbildung 31: Ausschnitt aus der Lärmbelastungskarte für die Tagzeit (Abbild. und Erläuterung siehe Gutachten)

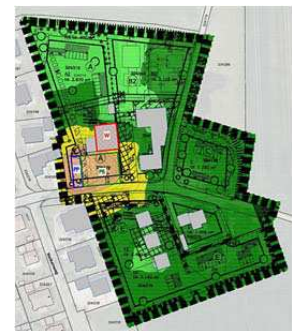


Abbildung 32: Ausschnitt aus der Lärmbelastungskarte für die Nachtzeit (Abbild. und Erläuterung siehe Gutachten)

<sup>48</sup> Hook & Partner Sachverständige, Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik, Schalltechnische Untersuchung – Immissionstechnisches Gutachten KMB-5031-02 / 5031-02\_E01 vom 25.10.2021 .

***Eine Einschränkung oder Gefährdung des vorgenannten Betriebs ist durch das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen ebenso wenig zu befürchten wie eine zusätzliche bzw. nachträgliche Einschränkung der möglichen Lärmentwicklungen der Schweppermann-Kaserne, die über die bisherige emissionsbeschränkende Wirkung bestehender, schutzbedürftiger Bebauung hinausginge"*** (Hoock & Partner 2021 <sup>49</sup>).

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

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

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

**Ergebnis:** Bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich einzig durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen.

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

\* bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens

<sup>49</sup> Hoock & Partner Sachverständige, Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik, Schalltechnische Untersuchung – Immissionstechnisches Gutachten KMB-5031-02 / 5031-02\_E01 vom 25.10.2021 .



#### 4.2.7 Wechselwirkungen

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

#### Abfälle und Abwässer, Vermeidung von Emissionen

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern werden soweit erforderlich in den Kapiteln 4.2.6, 3.7.1 und „Teil A – Bebauungsplan“ bei „Teil A – Bebauungsplan“ – „Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNV“ 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.

#### 4.2.8 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2 e BauGB). Weder in der Bauphase, noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich, mit Ausnahme der vorgesehenen Maßnahmen zum Abfangen des Hangwassers / wild abfließenden Wassers. Hier ist zum Schutz der Bebauung im Süden bzw. Südosten die Anlage von Abflussmulden vorgesehen.

### 4.3 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einem Verzicht auf eine Neuausweisung des Baugebietes mit Wohnbauflächen und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante) würden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhalten bleiben. Die Gemeinde könnte der Aufgabe, ihre Wohnfunktion zu stärken nicht nachkommen oder müsste - soweit überhaupt möglich - auf weniger geeignete Flächen ausweichen. Flächenverbrauch und Versiegelung, sowie die Entsiegelung von Teilbereichen würden an der hier überplanten Stelle unterbleiben. Statt einer sinnvollen Nachverdichtung auf Teilflächen des Gebietes, würden diese auf Grund von Betriebsverlagerungen brachfallen.

Dem Vorrang der Innenentwicklung und weiterer Vorgaben der Landesplanung entsprechend wurde im Vorfeld ausgeschlossen, dass vorhandene Potentiale der Innenentwicklung und bessere gelegene Flächen zum jetzigen Zeitpunkt zur Bedarfsdeckung dienen können. Die Lage des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Siedlerstraße III“ mit der Zweckbestimmung „Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung“ (siehe Kapitel 3.3 und 5.3) erfolgt teils im Lückenschluss, teils im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Gewerbebetriebe, deren Bestand und Betrieb nicht gefährdet werden soll. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet, aufgrund der vorhandenen Bebauung und der teilweisen Rücknahme der Nutzung und Versiegelung kann die Planung im Wesentlichen als Nachverdichtung (Innenentwicklung) gewertet werden.

Grundsätzlich soll hier auch verdichtetes Bauen möglich sein, deshalb werden die Festsetzungen relativ offen gehalten.

Eine **alternative Erschließung** ist nicht sinnvoll, sie hätte nur Nachteile und keine Vorteile.

Angesichts der angrenzenden Nutzungen und der angepassten geplanten Wohnbebauung sind bei der vorliegenden Lösung keine nachhaltigen **Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen** zu erwarten, während andere Lösungen - wenn überhaupt möglich - vermutlich zu stärkeren Eingriffen führen würden.

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

### 4.4.1 Vermeidung und Verringerung

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

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden deshalb die Vermeidungsmaßnahmen aus Liste 2 auf Seite 31 des Bayerische Leitfadens zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen“ soweit möglich übernommen (siehe Seite 71).

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

Insgesamt kann davon ausgegangen werden (siehe hierzu Seite 71), dass die möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden.

### 4.4.2 Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen

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

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

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

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

## Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

### Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von **ca. 19.035 m<sup>2</sup>** (ca. 1,9 ha).

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Dies trifft im Geltungsbereich auf die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 324/270 sowie einer Teilfläche der Fl. Nr. 324/172 zu. Hier ist bereits eine Bebauung bzw. private Nutzung (überwiegend Garten bzw. Freiflächen) vorhanden, die in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleibt. Grundsätzlich gilt zudem: Bereiche, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren, werden laut Leitfaden (S. 11) bei der Beurteilung des Eingriffs nicht betrachtet.

Somit sind die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 324/270 (Parzelle D), eine Teilfläche der Fl. Nr. 324/172 (Parzelle A1) sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 324/264 (Siedlerstraße östlich des geplanten Wendehammers) nicht als Eingriffsfläche zu werten. Zudem werden die geplanten privaten Grünflächen sowie die geplanten Ausgleichsflächen (Heckenanpflanzungen zur Eingrünung nach Norden und Süden und die Neuanlage einer Mulde im Süden bzw. Osten) nicht als Eingriff gewertet, da hier keine nachteilige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfolgt. Es verbleibt für das „Sonstige Sondergebiet“ (einschließlich verkehrsüblicher Erschließung) nach Abzug der genannten Flächen eine **Eingriffsfläche** von ca. 10.880 m<sup>2</sup> (rot schraffierte Flächen in der Abbildung 33 auf Seite 69).

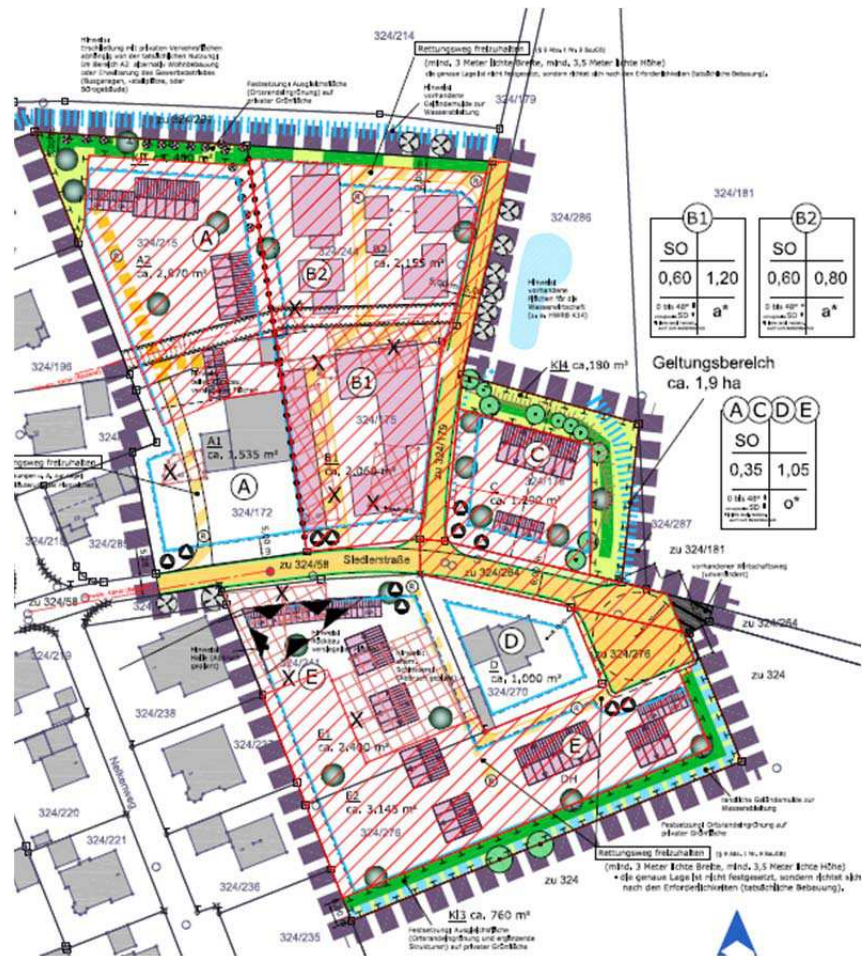


Abbildung 33: Ausschnitt aus dem geänderten Entwurf mit den Eingriffsflächen



**Teilschritt 1b: Einordnen der Teilflächen in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Lebensraum	Intensiv gepflegte Grünflächen (Wiese)	Altgrasfluren, Ruderalflur	Private Grünfläche (intensive gärtnerische Nutzung)	Schotter- / Sandflächen (teilversiegelte Flächen)
Schutzgüter	Größe ca. 2.745 m <sup>2</sup>	Größe ca. 3.805 m <sup>2</sup>	Größe ca. 1.045 m <sup>2</sup>	Größe ca. 3.285 m <sup>2</sup>
Arten- und Lebensräume	Kat. I oberer Wert	Kat. I oberer Wert	Kat. I oberer Wert	Kat. I unterer Wert
Boden	Kat. II unterer Wert	Kat. II unterer Wert	Kat. II unterer Wert	Kat. I unterer Wert
Wasser	zwischen Kat. I oberer Wert und Kat. II unterer Wert			Kat. I oberer Wert
Klima und Luft	zwischen Kat. I oberer Wert und Kat. II unterer Wert			Kat. I unterer Wert
Landschaftsbild	zwischen Kat. I oberer Wert und Kat. II unterer Wert			Kat. I unterer Wert
Einstufung	Kat. II unterer Wert	Kat. II unterer Wert	Kat. II unterer Wert	Kat. I unterer Wert

\*: (nach Liste 1a, 1b ... auf Seite 28ff des Leitfadens)

Die detaillierte Flächennutzung kann dem Bestandsplan, Abbildung 25 auf Seite 57, entnommen werden.

Die als intensiv gepflegte Grünflächen, Ruderalflächen und gärtnerisch genutzten Bereiche sind gemäß Liste 1a des Leitfadens als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I, oberer Wert, eingestuft.

Die bestehenden teilversiegelten Flächen (Schotter- und Sandflächen, Nutzung als Stell- und Lagerflächen bzw. Pferdekoppel) sind gemäß Liste 1a des Leitfadens als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I, unterer Wert, eingestuft.

Der gesamte Geltungsbereich kann in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf Grund vorhandener Nutzungen nicht in die Kategorie „Bereiche ohne Beeinträchtigung des Grundwasserstandes“ eingestuft werden, sondern ist zwischen den Kategorien „Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand“ („Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden“ – beide Kriterien aus Liste 1b des Leitfadens) und „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ (Liste 1a) zwischen Kategorie I – oberer Wert und Kategorie II – unterer Wert einzustufen.

Grasfluren und andere **Flächen mit Dauerbewuchs sind nach Liste 1b aufgrund des Schutzgutes Boden in Kategorie II, unterer Wert einzuordnen** („anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen“); auch bezüglich der übrigen Schutzgüter sind die Teilflächen nicht als Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen (Liste 1c des Leitfadens). Die bestehende Bebauung und Nutzung ist auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft als Vorbelastung zu nennen.

## Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

**Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung“ (SO):** Aufgrund der unterschiedlich festgesetzten Grundflächenzahlen folgt die Einordnung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere:

**GRZ = 0,35** (Bereiche A1, A2, C, D, E1, E2):

**Typ „B“ „Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“;**

**GRZ = 0,6** (Bereiche B1 und B2):

**Typ „A“ „Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“**

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

- ☒ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (zum Beispiel Sockelmauern bei Zäunen zur freien Landschaft oder zwischen den Baugrundstücken)
- ☒ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- ☒ Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden und die Nutzung mittels Zisternen ist geplant
- ☒ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- ☒ Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer (Trennsystem)
- ☒ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- ☒ Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- ☐ ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist nur eingeschränkt im Rahmen der gewünschten Nutzung und Nachverdichtung im geplanten Baugebiet 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 geplanten Eingrünungsmaßnahmen ist keine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild zu erwarten, die das Maß der angrenzenden Bebauung überschreitet.

### Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Für das Sonstige Sondergebiet wurden unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. In den Bereichen A1, A2, C, D, E1, E2 wurde eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Im Bereich B (B1 und B2, Fl.Nrn. 324/175 sowie 324/244) wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

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

Bestand	Eingriffsschwere	Erforderliche Kompensationsfläche
Intensiv gepflegte Grünflächen, Altgrasflur, Garten Fläche: 6.650 m <sup>2</sup> <b>Kategorie II</b> (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	Typ B – festgesetzte GRZ ≤ 0,35 (Feld B II) vorgeschriebener Kompensationsfaktor 0,5 bis 0,8 → heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,5	6.650 m <sup>2</sup> x 0,5 = ca. 3.325 m <sup>2</sup>
Schotterflächen, Fläche: 1.765 m <sup>2</sup> <b>Kategorie I</b> (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	Typ B – festgesetzte GRZ ≤ 0,35 (Feld B I) vorgeschriebener Kompensationsfaktor 0,2 bis 0,5 → heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,2	1.765 m <sup>2</sup> x 0,2 = ca. 353 m <sup>2</sup>
Intensiv gepflegte Grünflächen, Altgrasflur, Garten Fläche: 945 m <sup>2</sup> <b>Kategorie II</b> (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	Typ A – festgesetzte GRZ > 0,35 (Feld A II) vorgeschriebener Kompensationsfaktor 0,8 bis 1,0 → heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,8	945 m <sup>2</sup> x 0,8 = ca. 756 m <sup>2</sup>
Schotterflächen, Fläche: 1.520 m <sup>2</sup> <b>Kategorie I</b> (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	Typ A – festgesetzte GRZ > 0,35 (Feld A I) vorgeschriebener Kompensationsfaktor 0,3 bis 0,6 → heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,3	1.520 m <sup>2</sup> x 0,3 = ca. 456 m <sup>2</sup>
<b>Summe Kompensationsflächenbedarf</b>		<b>ca. 4.890 m<sup>2</sup></b>

\*: Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:

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

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

Kompensationsbedarf gesamt (Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen für das „Sonstige Sondergebiet“): **ca. 4.890 m<sup>2</sup>**

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

### Zurechnung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs zu den einzelnen Bereichen

#### Kompensationsbedarf - Ausgleichsflächen

Aufstellung nach Parzellen (Bereiche A1 bis E2) und für die Verkehrsflächen

Bereich / Parzellennummer	Flurnummern	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	davon Eingriffs- fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>	interne Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche externe Ausgleichsfläche
A1	324/172, Teilfl. 324/215	1.535	210	42	0	42
A2	Teilfl. 324/215	2.870	2.275	1.079	Ki1 400	679
B (B1 + B2)	324/175, 324/244	4.215	2.465	1.212	Ki2 entfällt	1.212
C * (Eigentümer: Gde)	Teilfl. 324/178	1.290	1.290	534	Ki4 180	354
D	324/270	1.000	0	0	0	0
E1**	324/241	2.400	720	360	840	-480
E2	Teilfl. 324/276	3.145	2.385	1.193	Ki3 760	433
Siedlerstraße West	Teilfl. 324/58	460	45	23	0	23
Siedlerstraße Ost	Teilfl. 324/264, Teilfl. 324/276	1.045	960	342	0	342
Schotterweg Norden	Teilfl. 324/179	530	530	106	0	106
Summe		18.490	10.880	4.890	2.133 (abzügl. Überschuss E1/E2)	2.758 Summe, gerundet

\* Restfläche Fl.Nr. 324/178: 545 m<sup>2</sup> (Erhalt der bestehenden Grasmulde und Grasflur, Ausgleichsfläche: Neupflanzung Hecke)

\*\* Auf der Parzelle E1 (Fl.Nr. 324/241) bestehen bereits großflächige Versiegelungen durch Gebäude (Abbruch geplant) sowie Asphalt- und Pflasterflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 1.680 m<sup>2</sup>. Durch die geplante Neubebauung (GRZ max. 0,35) ist mit einer Entsiegelung von Flächen (Abbruch der bestehenden Gebäude, zumindest teilweiser Rückbau bestehender Asphalt- und Pflasterflächen) zu rechnen, was beim Ausgleich berücksichtigt werden kann. Die bestehende versiegelte Fläche wird hierbei zu 50 % als Ausgleichsfläche angerechnet (1.680 m<sup>2</sup> x 0,5 = 840 m<sup>2</sup>). Somit kann der erforderliche Kompensationsbedarf für die Parzellen E1 und E2 (1.553 m<sup>2</sup>) vollständig intern erbracht werden.

Grundlage für Berechnung des Komp.bedarfs: siehe Tabelle "Massenermittlung Siedlerstraße"

### Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der insgesamt erforderliche Ausgleich von ca. 4.890 m<sup>2</sup> wird wie folgt nachgewiesen:

#### Interne Ausgleichsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind folgende interne Ausgleichsflächen vorgesehen:

Fl.-Nr.	Gemeinde / Gemarkung	verfügbare Fläche (m <sup>2</sup> )	zur Komp. ver- wendete Fläche / anrechenbar	Bedarf* / noch auszugleichen (negativ), Überschuss (pos.):
Teilfläche von Fl.-Nr. 324/215	K.-bruck / Gärnersdorf	ca. 400 m <sup>2</sup>	Ki1: 400 m <sup>2</sup> / anrechenbar: 400 m <sup>2</sup>	Bedarf f. Bereich A: 1.121 m <sup>2</sup> verbl. Bedarf: - 721 m <sup>2</sup>
Teilfläche von Fl.-Nr. 324/244	K.-bruck / Gärnersdorf	-----	<b>Ki2 entfällt</b> (Neuüberplanung Bereich B, Fl. Nrn. 324/175 und 324/244), siehe geänderter Entwurf vom 05. Okt. 2021)	Bedarf f. Bereich B: 1.212 m <sup>2</sup>
Teilfläche von Fl.-Nr. 324/276	K.-bruck / Gärnersdorf	ca. 760 m <sup>2</sup>	Ki3: 760 m <sup>2</sup> / anrechenbar: 760 m <sup>2</sup>	Bedarf f. Bereich E: 1.553 m <sup>2</sup> Überschuss: +47 m <sup>2</sup>
Teilfläche von Fl.-Nr. 324/178	K.-bruck / Gärnersdorf	ca. 690 m <sup>2</sup>	Ki4: 690 m <sup>2</sup> / anrechenbar: 180 m <sup>2</sup>	Bedarf für Bereich C: 534 m <sup>2</sup> verbl. Bedarf: - 354 m <sup>2</sup>

\* siehe auch Tabelle oben „Zurechnung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs zu den einzelnen Bereichen“



Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den aufgeführten internen Ausgleichsflächen folgende landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen:

Beschreibung Fläche	Maßnahmen
<b>Ki1:</b> 400 m <sup>2</sup> - Interne Kompensationsfläche auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 324/125 , Gmkg. Gärnersdorf	Ortsrandeingrünung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung einer mindestens dreireihigen <b>Hecke</b> aus standortgerechten heimischen Arten (siehe Artenlisten bei den Festsetzungen zum Bebauungsplan), Breite: 5,00 m</li> </ul> Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 ; Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m, Pflanzabstand der Reihen untereinander: 1,0 m.
<b>Ki2</b> entfällt im geänderten Entwurf vom 05. Okt. 2021	-----
<b>Ki3:</b> 760 m <sup>2</sup> - Interne Kompensationsfläche auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 324/276, Gmkg. Gärnersdorf	Ortsrandeingrünung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung einer mindestens dreireihigen <b>Hecke</b> aus standortgerechten heimischen Arten (siehe Artenlisten bei den Festsetzungen zum Bebauungsplan), Breite: 3,00 m</li> </ul> Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 ; Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m, Pflanzabstand der Reihen untereinander: 1,0 m. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage einer ca. 0,50 m tiefen <b>Geländemulde</b> zur Wasserableitung, Breite ca. 3,00 m, sukzessive Entwicklung von Hochstaudenflur; Unterhaltungspflege in unregelmäßigen Abständen nach Bedarf, i. d. Regel sind die Abstände mehrjährlich: Mahd im Herbst, mit Mahdgutabfuhr.</li> </ul>
<b>Ki4:</b> 690 m <sup>2</sup> , davon anrechenbar 180 m <sup>2</sup> - Interne Kompensationsfläche auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 324/178, Gmkg. Gärnersdorf	Ortsrandeingrünung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung einer mindestens dreireihigen <b>Hecke</b> aus standortgerechten heimischen Arten (siehe Artenlisten bei den Festsetzungen zum Bebauungsplan), Breite: 3,00 m</li> </ul> Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 ; Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m, Pflanzabstand der Reihen untereinander: 1,0 m.

## Externe Ausgleichsflächen

Der erforderliche **externe Ausgleich von 2.758 m<sup>2</sup>** (siehe Tabelle „Kompensationsbedarf-Ausgleichsflächen“ auf Seite 73) wird wie folgt nachgewiesen (siehe auch Pläne „Externe Ausgleichsflächen“):

**Der externe Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1124, Gemarkung Köfering** (Gesamtfläche: 8.153 m<sup>2</sup>) mit einer Flächengröße von ca. 2.400 m<sup>2</sup> sowie auf **auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 584/62, Gemarkung Theuern** (Gesamtfläche: 39.258 m<sup>2</sup>) mit einer Flächengröße von ca. 1.197 m<sup>2</sup>.

**Zuordnungsfestsetzung:** Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende externe Ausgleichsflächen zugeordnet (siehe Bebauungsplan - Planteil):

Fl.-Nr.	Gemeinde / Gemarkung	verfügbare Fläche (m <sup>2</sup> )	zur Kompensation verwendete Fläche / anrechenbar	noch auszugleichen:
<b>Kx1</b> - Teilfläche von Fl.-Nr. 1124	Kümmersbruck / Köfering	ca. 52 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup> / anrechenbar 80 %: 42 m <sup>2</sup>	2.716 m <sup>2</sup>
<b>Kx2</b> - Teilfläche von Fl.-Nr. 1124	Kümmersbruck / Köfering	ca. 849 m <sup>2</sup>	849 m <sup>2</sup> / anrechenbar 80 %: 679 m <sup>2</sup>	2.037 m <sup>2</sup>
<b>Kx3</b> - Teilfläche von Fl.-Nr. 1124	Kümmersbruck / Köfering	ca. 443 m <sup>2</sup>	443 m <sup>2</sup> / anrechenbar 80 %: 354 m <sup>2</sup>	1.683 m <sup>2</sup>
<b>Kx4</b> – Teilfläche von Fl.-Nr. 1124	Kümmersbruck / Köfering	ca. 589 m <sup>2</sup>	589 m <sup>2</sup> / anrechenbar 80 %: 471 m <sup>2</sup>	1.212 m <sup>2</sup>
<b>Kx5a</b> - Teilfläche von Fl.-Nr. 1124	Kümmersbruck / Köfering	ca. 467 m <sup>2</sup>	467 m <sup>2</sup> / anrechenbar 80 %: 374 m <sup>2</sup>	838 m <sup>2</sup>
<b>Kx5b</b> - Teilfläche von Fl.-Nr. 584/62	Kümmersbruck / Theuern	ca. 1.197 m <sup>2</sup>	1.197 m <sup>2</sup> Anrechenbar 70 %: 838 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den erforderlichen Ausgleichsflächen Kx1 bis Kx5 folgende landschaftspflegerische Maßnahmen – in enger Abstimmung mit dem zuständigen Revierleiter am AELF Amberg – durchzuführen:

Beschreibung Fläche	Verfügbare Fläche (m <sup>2</sup> )	Ziele und Maßnahmen
Kx1 – bis Kx5a Teilfläche von Fl.-Nr. 1124, Gemarkung Köfering	2.400 m <sup>2</sup> *	<p><b>Forstwirtschaftliches Ziel:</b> "XV 0 Wiesental: 0,5 ha Fichten-Kiefer-Bestand in Verjüngungsnutzung. Verjüngungsziel 50 % Fichte, 30 % Douglasie, 20 % Tanne" (AELF Amberg, Herr Lang, Mail vom 02.11.2020).</p> <p><b>Naturschutzfachliches Ziel für die Ausgleichsfläche:</b> Waldumbau zu Bestand mit 100% heimischen Laubbaumarten Die Teilfläche kann nur zu 80 % angerechnet werden, da „die Weißtanne dem Laubholz gleichgestellt“ ist (Untere Naturschutzbehörde, Herr Nefe, Mail vom 10.11.2020).</p> <p><b>Maßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung von 600 Elsbeeren (Alter 1+0, Größe 30-50 cm) und 200 Winterlinden (Alter 1+0, Größe 30-50 cm, Herkunft 82307) im Verband 2,0 m x 1,5 m (immer nach drei Elsbeeren eine Winterlinde);</li> <li>- Zäunung (ca. 330 lfm).</li> </ul>
Kx5b Teilfläche von Fl.-Nr. 584/62, Gemarkung Theuern	39.258 m <sup>2</sup> **	<p>Bestand: ca. 115 Jahre alter Kiefer-Kiefer-Bestand in Verjüngungsnutzung</p> <p><b>Forstwirtschaftliches Ziel:</b> Verjüngungsziel: „70 % Fichte, 10 % Buche, 10 % Tanne, 10 % Spitzahorn“ (AELF Amberg, Herr Lang, Mail vom 27.09.2021).</p> <p><b>Naturschutzfachliches Ziel für die Ausgleichsfläche:</b> Waldumbau zu Bestand mit 100% standortgerechten, heimischen Baumarten</p> <p><b>Maßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung von Vogel-Kirschen, Buchen, Winter-Linden und Ahornen</li> <li>- weitere Festlegungen zu Arten und Anzahl erfolgen in Absprache mit dem AELF und der Unteren Naturschutzbehörde</li> <li>- ggf. Zäunung.</li> </ul>

\*Teilfläche Fl. Nr. 1124, Gmkg. Köfering: ca. 2.400 m<sup>2</sup>, die Flächen sind zu 80 % anrechenbar; anrechenbare Fläche: ca. 2.400 m<sup>2</sup> x 0,8 = ca. 1.920 m<sup>2</sup>.

\*\*F l. Nr. 584/62, Gmkg. Theuern: Gesamtfläche ca. 39.258 m<sup>2</sup>, die Flächen sind zu 70 % anrechenbar; anrechenbare Fläche: ca. 39.258 m<sup>2</sup> x 0,7 = ca. 27.481 m<sup>2</sup>; davon als externe Ausgleichs-fläche festgesetzt: ca. 1.197 m<sup>2</sup>, anrechenbare Fläche: 1.197 m<sup>2</sup> x 0,7 = 838 m<sup>2</sup>.

### Benötigte externe Ausgleichsfläche: ca. 2.758 m<sup>2</sup> .

Es verbleibt auf der Fl.Nr. 584/62, Gemarkung Theuern somit eine anrechenbare Restfläche von ca. 26.643 m<sup>2</sup> (ca. 38.061 m<sup>2</sup> x 0,7), die für das Ökokonto der Gemeinde Kümmersbruck zur Verfügung steht.

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

## Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die genauen Details bei der Umsetzung der externen Maßnahmen sind mit dem zuständigen Revierförster am AELF Amberg und bei Bedarf mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen, eine aus zum Beispiel forstfachlichen Gründen erforderliche spätere Durchführung der Maßnahmen ist in der Regel nach Absprache mit der Naturschutzbehörde möglich.

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

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

## 4.5 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2 e BauGB). Weder in der Bauphase, noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich, mit Ausnahme der vorgesehenen Maßnahmen zum Abfangen des Hangwassers / wild abfließenden Wassers. Hier ist zum Schutz der Bebauung im Süden bzw. Südosten die Anlage von Abflussmulden vorgesehen.



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

Mit Ausnahme eines Schallschutztechnischen Gutachtens waren zusätzliche Gutachten 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 eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht nötig.

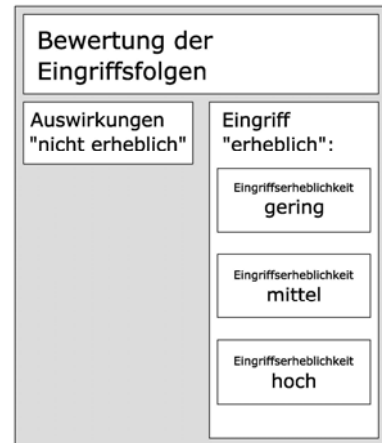
Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der **Auswirkungen auf die Schutzgüter** und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“.

Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert:

Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“;

sind die Auswirkungen nicht erheblich (ist das Schutzgut also nicht betroffen), so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.



Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) angewandt. Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist hierbei der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, welche die Umnutzung vorbereiten. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nur insofern: Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden, ebenso wenig über Quellen oder Hangschichtwasser. Der gesamte von Eingriffen und weiteren Änderungen betroffene Geltungsbereich wird in Bezug auf das Schutzgut Wasser aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung, sowie Nutzung mit Wohngebäuden, als Pferdekoppel (Sandflächen), als intensiv genutztes Grünland sowie Brachfläche als „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ eingestuft.

## 4.7 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.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

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

## 4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Kümmersbruck plant die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet "Siedlerstraße III" in Kümmersbruck. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

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

Flächen und Baugrundstücke, die vorrangig zu entwickeln wären, stehen nicht zur Verfügung. Durch die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung“ im Anschluss an vorhandene Wohngebiete wird auf die Inanspruchnahme höherwertiger Flächen anderswo verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

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

Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes. Das Gebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

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

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

Das Schutzgut „Mensch“, das Schutzgut „Kultur- und sonstigen Sachgüter“ wird in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt.

Auf den derzeitigen (im weitesten Sinn) landwirtschaftlichen Nutzflächen im Geltungsbereich befinden sich intensive Grünlandflächen, Pferdekoppeln und Brachflächen weniger als 5 Jahre alt. Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 0,9 ha mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen für die – theoretisch mögliche – Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig

verloren, dieser Verlust kann nicht direkt kompensiert werden. In der Praxis hat eine Umnutzung hin zu Freizeitnutzung (u. a. Pferdekoppel<sup>50</sup>) schon stattgefunden.

Trotz der Lage des Baugebietes auf einer nach Nordwesten geneigten Hangfläche im Krumbachtal mit Sichtbezug zur Glaskathedrale bzw. zur Gärnersdorfer Straße gibt es nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (und damit auf die Erholungseignung), weil die geplante Bebauung eine vorhandene Siedlungsgrenze geringfügig verschiebt; die vorhandene Bebauung im engeren und weiteren Umfeld hat insgesamt wesentlich bedeutendere Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem werden zur Eingrünung des Baugebiets Gehölzstrukturen gepflanzt, die zusammen mit der festgesetzten Ortsrandbegrünung die Einbindung in die Landschaft sichern.

Der Geltungsbereich umfasst nur relativ gering bedeutsame Lebensräumen sowie keine in der Bayrischen Biotopkartierung erfasste Biotope. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume halten sich in Grenzen aufgrund der überwiegenden Beanspruchung bereits gewerblich genutzter bzw. anthropogen geprägten Nutzungen als Pferdekoppel oder intensives Grünland bzw. Brachfläche.

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Diese und andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von externen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden und Fläche“ erheblich („mittel“). Es bestehen bereits Vorbelastungen aufgrund der vorhandenen Bebauung und gewerblichen Nutzung (versiegelte bzw. teilversiegelte Stell- und Lagerflächen). Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ 0,35 bzw. G GRZ 0,60) ist eine zusätzliche Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 5.926 m<sup>2</sup> möglich (Parzellengrößen A2, C, E1 und E2 = ca. 9.705 m<sup>2</sup> x 0,35 = ca. 3.397 m<sup>2</sup>, Parzellengrößen B1+B2 = 4.215 m<sup>2</sup> x 0,60 = 2.529 m<sup>2</sup>). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch den Abbruch bestehender Gebäude (ehemalige Schlosserei) und nicht mehr benötigter Asphaltflächen auch eine Entsiegelung von Flächen (ca. 1.070 m<sup>2</sup>) erfolgt. Der Verlust potentieller landwirtschaftlicher Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen ist nicht kompensierbar, aber alternativlos, da die Gemeinde keine Ausweichstandorte in Gebieten ohne günstige Erzeugungsbedingungen hat.

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

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

<sup>50</sup> Pferdehaltung - siehe hierzu Seite 21 – mit Fußnote 10.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Tabelle 2 – Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit

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

\* bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens

## 4.9 Referenzliste der Quellen

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

- Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem - Bay. Landesamt für Umwelt - <https://www.abudis.bayern.de/> - Jan. 2020
- Bayerischer DENKMAL-ATLAS - [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/) - Jan. 2020
- Bayern-Atlas <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> - Jan. 2020
- FIS-Natur Online - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) - <http://fisnat.bayern.de/finweb/> - Jan. 2020
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck: 1984 aufgestellt; Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ab 2013 - Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR. Rechtswirksam in der Fassung vom 29.06.2018 (mit der Bekanntmachung vom 14.08.2020) .
- Geologische Karte von Bayern 1:500.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>... - Jan. 2020
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013 - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>... - Jan. 2020
- Luftbild <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Jan. 2020
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) mit Text und Karten <http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm> - Jan. 2020
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Jan. 2020



Hoock & Parner Sachverständige, Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik, Schalltechnische Untersuchung, Prognoseergebnisse – KMB-5031-01 - 18.09.2019.

Hoock & Parner Sachverständige, Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik, Schalltechnische Untersuchung – Immissionstechnisches Gutachten KMB-5031-01 / 5031-01\_E01 vom 18.03.2021.

Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure; Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik; ... Regensburg - Immissionsschutztechnisches Gutachten KMB-503-02 / 5031-02\_E01... vom 25.10.2021.

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) der GEMEINDE KÜMMERSBRUCK

Bearb.: AG aus |u|m|s| STADTSTRATEGIEN Leipzig, Stadt + Handel Leipzig, W. R Ö T H GmbH Landschaftsarchitekten I Stadtplaner Amberg und ARCHITEKTURBÜRO ROESCH Gebenbach - Leipzig, 16. Oktober 2019

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)

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

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck: aufgestellt 1984; Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ab 2013 - Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR. Rechtswirksam in der Fassung vom 29.06.2018 (mit der Bekanntmachung vom 14.08.2020)

Aufgestellt, 07. Dez. 2021

## **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, Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl

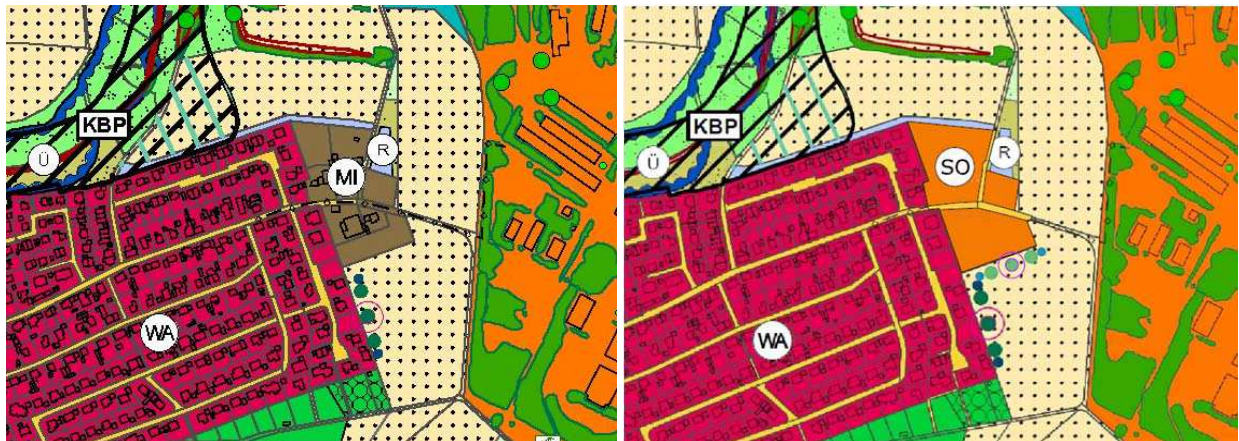
[info@renner-consult.de](mailto:info@renner-consult.de) - [www.renner-consult.de](http://www.renner-consult.de)

(Datei: 05619\_\_3\_4\_\_6\_7\_BegründungenUmweltberichte\_07Dez2021\_1412)



## Flächennutzungsplan- Änderung

# **Sonstiges Sondergebiet "Siedler- straße III" in Kümmersbruck**



Endfassung vom 07. Dez. 2021 -  
Textteil

mit redaktionellen Änderungen bis 14.12.2021

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. 05619-53

## Teil B – Änderung des Flächennutzungsplans

Das Inhaltsverzeichnis und das Abbildungsverzeichnis sind am Anfang des Textteils zum Bebauungsplan zu finden.

### 5. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

#### 5.1 Lage

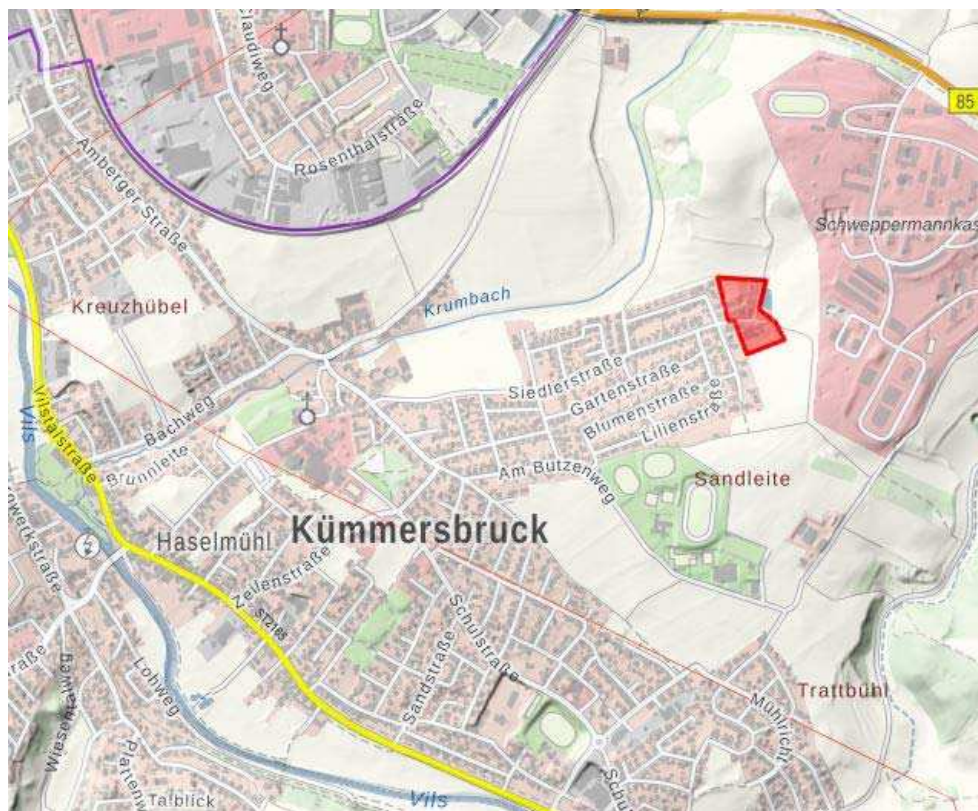


Abbildung 34: Lage mit Änderungsbereich (Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>)

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kümmerbruck an der Siedlerstraße, westlich der Schweppermannkaserne, südlich der B 85 (ca. 680 m Entfernung Luftlinie). Der nächste Autobahnanschluss ist die Ausfahrt 66 – Amberg-Süd der A 6 in ca. 5 km Entfernung (über die Vilstalstraße / St 2165). Das Stadtzentrum von Amberg ist ca. 4 km Luftlinie entfernt.

#### 5.2 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Verfahren

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

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)



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

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Kümmersbruck ein weiteres Baugebiet mit einem Anteil an Wohnbebauung auszuweisen, im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Gewerbebetriebe, deren Bestand und Betrieb gesichert und nicht gefährdet werden soll. Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck am 06.10.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Siedlerstraße III" beschlossen (siehe auch Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000). Aufgrund der Darstellung als Mischgebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Neunutzung brachgefallener Bauflächen kann die Planung im Wesentlichen als Nachverdichtung (Innenentwicklung) gewertet werden. Statt der vorher mischgebietsartigen Nutzung soll auf Grund der hier für Gewerbe ungünstig verkehrlichen Anbindung der Anteil an Wohnnutzung soweit möglich erhöht werden. Grundsätzlich soll hier auch verdichtetes Bauen möglich sein, deshalb werden die Festsetzungen relativ offen gehalten. Ob die Flächen / Erweiterungsflächen für Betriebe, wie das Busunternehmen, in Zukunft für gewerbliche Nutzung oder Wohnbebauung genutzt werden, bleibt noch offen.

Der vollständige **Verfahrensvermerk** ist auf dem Planblatt der Endfassung des Bauleitplans zu finden.

### 5.3 Änderungsbereich und Nutzungen

Der **Änderungsbereich** des vorbereitenden Bauleitplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurnummern der Gemarkung Gärnersdorf:

324/172, 324/175, 324/178, 324/215, 324/244, 324/241, 324/270 und 324/276, sowie Teilflächen der Flurnummern 324/58 (Siedlerstraße), 324/179 (Weg) und 324/264 (Weg).

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 19.035 m<sup>2</sup> (ca. 1,9 ha).

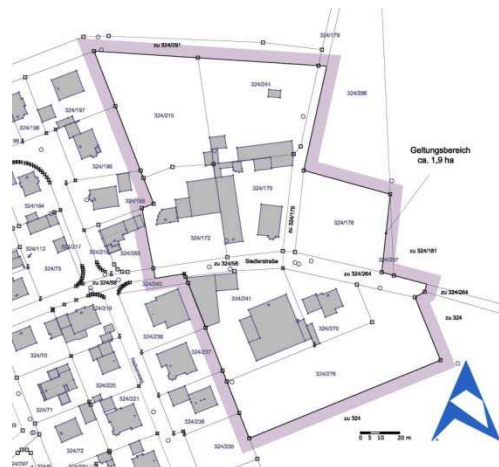


Abbildung 35: Änderungsbereich FNP (deckungsgleich mit Geltungsbereich des Bebauungsplans)





Abbildung 36: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck



Abbildung 37: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kümmersbruck

Der Änderungsbereich (Abgrenzung siehe Abbildung 5 Seite 22) wird zurzeit gewerblich, z. T. mit Wohnnutzung, Pferdekoppel und intensives Grünland sowie Brachfläche genutzt. Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan <sup>51</sup> (FNP) als „MI“ (Mischgebiet) dargestellt; das angrenzende Baugebiet als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet), im Bebauungsplan 09371\_136 (Rechtskraft 09.03.2011) dagegen im angrenzenden Bereich als „Mischgebiet“.

Es erfolgt die Ausweisung des Geltungsbereichs als „**Sonstiges Sondergebiet**“ (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der **Zweckbestimmung „Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung“**. Mit erweitertem Bestandsschutz für vorhandene (Wohn-) Bebauung und Gewerbenutzungen (wie vorhandene Busunternehmen und Kfz-Werkstätte) sind zulässig:

Gewerbliche Nutzungen, Wohngebäude, sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie (entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB „Allgemeine Wohngebiete“) nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig ist die Haltung von Pferden oder vergleichbare Nutzungen.** <sup>52</sup>

Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Deshalb wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

## 5.4 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

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 (siehe hierzu Kapitel 3.5 ab Seite 26). Weiterhin ist gewünscht:

Erweiterter Bestandsschutz für vorhandene Wohnbebauung und Gewerbenutzungen: Um den Bestand vorhandener Gewerbenutzungen nicht zu gefährden, soll die Mischgebietsartigen Nutzung soweit für die Bestandsbetriebe erforderlich weiter möglich bleiben; der Bestandsschutz gilt nicht für Pferdehaltung und vergleichbare Nutzungen (hier liegen eine

<sup>51</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck: aufgestellt 1984; Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ab 2013 - Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR. Rechtswirksam in der Fassung vom 29.06.2018 (mit der Bekanntmachung vom 14.08.2020)

<sup>52</sup> Pferdehaltung - siehe hierzu Seite 21 – mit Fußnote 10.

Erklärung der Grundstückseigentümerin vor, dass die Fortführung dieser Nutzung nicht gewollt ist);

Schließung vorhandener und neu entstehender Baulücken (in Folge der Aufgabe der Nutzung des Gewerbebetriebes südlich der Siedlerstraße) – Nutzung nicht mehr genutzter Bauflächen, Nachverdichtung des vorhandenen Mischgebietes (Innenentwicklung), sowie die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte sind weitere wichtige Ziele: Statt der vorher mischgebietsartigen Nutzung mit Schwerpunkt auf Gewerbenutzung soll auf Grund der hier für Gewerbe ungünstig verkehrlichen Anschließung der Anteil an zentrumsnaher Wohnnutzung soweit möglich erhöht werden. Deshalb wurde die geplante Aufgabe der gewerblichen Nutzung durch die KFZ-Werkstatt (Kündigung durch die Grundstückseigentümerin und Verkauf an einen Vorhabenträger) im Zuge des geänderten Entwurfes vom 05. Oktober 2021 auch bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Grundsätzlich soll im gesamten Baugebiet auch **verdichtetes Bauen** möglich sein (mit Auflockerung zu den Rändern hin, deshalb werden die Festsetzungen relativ offen gehalten).

**Ob und unter welchen Bedingungen der erweiterte Bestandsschutz auch für die Erweiterungsflächen der Betriebe gilt, ist im konkreten Einzelfall auf Grund der Schutzbedürftigkeit bereits angrenzender Wohnnutzungen zu klären.**

Die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde und die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Abwägung besonders gewichtet.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitschaft der Grundstückseigentümer auf diesen Flächen **Nachverdichtungsmaßnahmen** durchzuführen und die Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf einer Teilfläche (der Abriss von Gebäuden ist geplant).

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

## 5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Siehe Kapitel 3.4 ab Seite 23 und Kapitel 6.5 ab Seite 101. Diese inhaltsgleichen Ausführungen werden hier nicht noch einmal wiederholt.

## 5.6 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans werden bereits bei 5.2 und 5.3 genannt. Weitere Inhalte und wichtigste Ziele der Bauleitplanung werden ausführlich in der Begründung (mit Umweltbericht) zum Bebauungsplan behandelt. Dies wird hier soweit Übereinstimmung besteht nicht noch einmal wiederholt.

### 5.6.1 Demographischer Wandel und seine Folgen

Das Bayerische Landesamt für Statistik bietet im Demographie-Spiegel für Bayern <sup>53</sup> unter anderem „Berechnungen für die Gemeinde Kümmersbruck bis 2037“ an.

Die Gemeinde Kümmersbruck gehört zu den Bereichen Bayerns, die in der Grafik „Veränderung“ (Seite 4) in die Gruppe „-2,5 bis unter 2,5 % (Veränderung 2031 gegenüber 2017) eingestuft werden. Der Landkreis Amberg-Weizsach insgesamt wird in die Kategorie „-7,5 bis unter -2,5“ eingestuft (Seite 15 des Demographie-Spiegels).

Datenblatt 09 371 136 Kümmersbruck

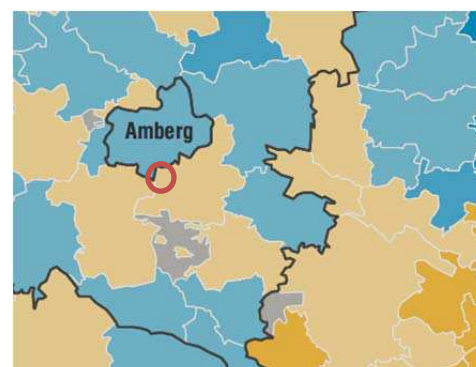
Bevölkerungsstand am 31.12....	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	9 788	1 531	6 268	1 989
2018	9 900	1 500	6 300	2 000
2019	9 900	1 600	6 200	2 100
2020	9 900	1 600	6 200	2 100
2021	9 800	1 600	6 100	2 100
2022	9 800	1 600	6 000	2 200
2023	9 800	1 600	6 000	2 300
2024	9 800	1 600	5 900	2 300
2025	9 800	1 600	5 800	2 400
2026	9 700	1 600	5 700	2 400
2027	9 700	1 600	5 600	2 500
2028	9 700	1 600	5 500	2 600
2029	9 700	1 600	5 400	2 600
2030	9 700	1 600	5 400	2 700
2031	9 600	1 600	5 300	2 700
2032	9 600	1 600	5 200	2 800
2033	9 600	1 600	5 200	2 800
2034	9 600	1 600	5 100	2 900
2035	9 500	1 500	5 100	2 900
2036	9 500	1 500	5 000	2 900
2037	9 500	1 500	5 000	2 900

\* Die Werte der Jahre 2018 bis 2037 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 38: Datenblatt 09 371 136 (Gemeinde Kümmersbruck) aus „Demographie-Spiegel für Bayern ...“

Nach Angaben der Verwaltung (Herr Greiner mit Mail vom 13.02.2020) beträgt der **aktuelle Stand** für mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Kümmersbruck **gemeldete Personen 9.873** (Stand Februar 2020). Dies entspricht nahezu dem Prognosewert für das Jahr 2019 von 9.900 (im Datenblatt 09 371 136 aus „Demographie-Spiegel für Bayern ...“).

Der langfristige Rückgang der unter 18-Jährigen, sowie der Gruppe „18 bis unter 65“ bis 2037 zeigt, dass die Gemeinde gut daran tut, Wohnraum auch für Familien mit Kindern zur Verfügung zu stellen, solange die momentane Nachfrage anhält.



Veränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent	Häufigkeit
unter -10,0	18
-10,0 bis unter -7,5	21
-7,5 bis unter -2,5	67
-2,5 bis unter 2,5	62
2,5 bis unter 7,5	36
7,5 bis unter 10,0	9
10,0 oder mehr	13

Beiträge zur Statistik – A182B2 201851 – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2037

Abbildung 39: Ausschnitt aus „Demographie-Spiegel für Bayern“ ... Berechnungen bis 2037

<sup>53</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Kümmersbruck - Berechnungen bis 2037 - [https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/index.html](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html) - Juli 2019 - Bestellnr. A182BB 201851

### 5.6.2 Baulandbedarf, Potenziale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Kümmersbruck verfügt derzeit nur über wenige Bauplätze. Die Flächen, die vorhanden sind, sind im Privatbesitz und nicht verkäuflich. Die Gemeinde Kümmersbruck hat diverse Anstrengungen unternommen, die Baulücken zu schließen, allerdings besteht entweder keine Abgabebereitschaft oder es werden Preise aufgerufen, die nicht gezahlt werden können. Die Gemeinde ist bestrebt die Potentiale zu nutzen, gleichwohl ist durch die aktuelle wirtschaftliche Lage und das Zinsniveau ein Ankauf von Flächen nur schwer möglich (*Quelle: Angaben der Gemeinde Kümmersbruck, Feb. 2020*).

Durch die Nähe der Gemeinde Kümmersbruck zur Stadt Amberg, die gute Infrastruktur und die dadurch gute Lage zu Arbeitsplätzen sind nicht nur 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. Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Ausweisung weiterer Baugebiete erforderlich.

Die Lage des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Siedlerstraße III“ mit der Zweckbestimmung „Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung“ erfolgt im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Gewerbebetriebe, deren Bestand und Betrieb nicht gefährdet werden soll. Aufgrund der vorhandenen Bebauung, der teilweisen Rücknahme der Nutzung und Versiegelung, sowie der Neunutzung brachgefallener Nutzungen kann die Planung zum Teil als Nachverdichtung (Innenentwicklung) gewertet werden.

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

**Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen** (§ 1 Abs. 4 BauGB). In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern [LEP 1.2.2<sup>54</sup>] wie die Erfordernis einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen nur „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ werden wie im Umweltbericht und oben bei 5.4 beschrieben mit der vorliegenden Planung 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 1.1.1 Z).
- **„Innenentwicklung vor Außenentwicklung**  
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (LEP 3.2). Diese Vorgaben werden oben in der Bedarfsbegründung behandelt.
- **„Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“**  
„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (Leitbild Siedlungsstruktur LEP 3.3 Z).
- „(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige

<sup>54</sup> LEP Stand 01.01.2020 - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>



Siedlungsstruktur sollen vermieden werden“ (LEP 3.3 G).

- „(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1 G).
- „(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (LEP 3.1 G).
- „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden“ (LEP 7.1.1).
- „Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (...)“ (LEP 7.1.1 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).

Das geplante Sondergebiet ist eine relativ kleinflächige Erweiterung vorhandener gewachsener Nutzungen (vorhandene mischgebietsartige Nutzung mit Wohnnutzung und angrenzend Allgemeine Wohngebiete) und widerspricht diesen Vorgaben nicht.

Zum Landesentwicklungsprogramm siehe auch den Umweltbericht ab Seite 96.

## Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Im Regionalplan wird folgendes Ziel im Bereich „Siedlungsstruktur“ angestrebt:

„Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.“ (Ziele B II 1.1).

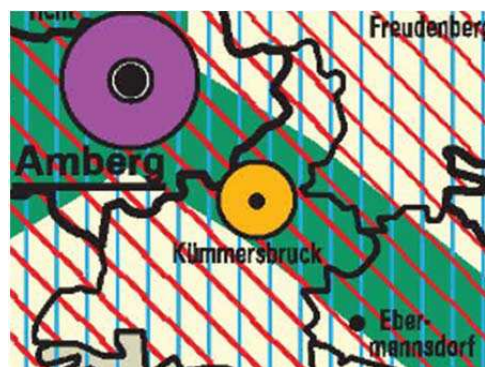


Abbildung 40: Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur

- Stadt- und Umlandbereiche Amberg/Sulzbach-Rosenberg sowie Weiden i.d.OPf.
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll
- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung

Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord<sup>55</sup>, Begründungskarte 1 Raumstruktur, ist der Stadt- und Umlandbereich bei Amberg sowohl als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung gestärkt werden soll“ als auch als „Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung“ dargestellt.

Im Zuge der vorgesehenen 29. Änderung des Regionalplans sind u.a. die „Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung“ aufgrund der Anpassungspflicht des Regionalplans an das LEP zur Streichung vorgesehen (siehe

[http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6\\_fortschreibung/index.htm](http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6_fortschreibung/index.htm)).

Zu den folgenden Punkten siehe auch den Umweltbericht im Anhang (S. 97):

<sup>55</sup> Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)

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

Gemäß Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans liegt der Änderungsbereich nicht in einem **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet**.

In Bezug auf die „**Ökologisch-funktionelle Raumgliederung**“ ist der Bereich als „Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung“ gekennzeichnet.

### Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope

**Schutzgebiete** sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Sondergebietes nicht ausgewiesen, **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich keine zu finden. Etwa 100 m nördlich befindet sich ein „struktureicher Biotopkomplex an steilerem Hang zum Krumbach, südlich von Gärnersdorf“ (Biotop-Nr. 6537-0007-001).

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Ungefähr 1,7 km westlich liegt das **FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“** (6537-371).

Etwa 1,5 km westlich beginnt das Gebiet des **Naturparks „Hirschwald“** (NP-00017) und das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00125.01 „Köferinger Tal, Köferinger Heide, Hirschwald und Vilstal südlich von Amberg“ (siehe Abbildung 22, Seite 54).

Im Talraum der Vils ist auch ein festgesetztes **Überschwemmungsgebiet** zu finden (siehe Abbildung 17, Seite 51).

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 Umweltbericht zum Bebauungsplan im Kapitel 4.2.4 „Pflanzen ...“ ab Seite 54ff abgehandelt.

### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, ABSP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan<sup>56</sup> ist das Gebiet als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO dargestellt.

Zudem sind im Norden und Nordosten Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Abflussmulde (im Norden) bzw. eine Regenrückhaltung (®).



Abbildung 41: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Gemeinde Kümmersbruck (MI – braun)

Der Geltungsbereich liegt gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm Amberg-Sulzbach (ABSP<sup>57</sup>, Hrsg. Bay. StMLU, März 2001) in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes (Karte 3 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes).

<sup>56</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck: aufgestellt 1984; Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ab 2013 - Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR. Rechtswirksam in der Fassung vom 29.06.2018 (mit der Bekanntmachung vom 14.08.2020)

<sup>57</sup> ABSP - Hrsg. Bay. StMLU, 10. März 1997 - <https://www.lfu.bayern.de/natur/absplkr/stadt/index.htm> - Jan. 2020

Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasserrechts, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

## **5.8 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 Sondergebiet findet sich wie der Anlass der Planaufstellung oben unter „5.4 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung“ ab Seite 86.

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.

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

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

## **5.10 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen**

Dieser Punkt wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen“ behandelt.

## **5.11 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.

### **5.11.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da diese Änderung des Flächennutzungsplans keinen Eingriff bedeutet und keine weiteren Eingriffe ermöglicht. Die Behandlung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

### 5.11.2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ (ausführlich mit Hinweisen zu Schwierigkeiten und Kenntnislücken im Bebauungsplan mit Umweltbericht).

### 5.11.3 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.

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

## 5.12 Anhang

Teil dieser Begründung ist der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung im Anhang.

Aufgestellt, 07. Dez. 2021, mit redaktionellen Änderungen bis 14.12.2021

### **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, Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl.

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

(Datei: 05619\_\_3\_4\_\_6\_7\_BegründungenUmweltberichte\_07Dez2021\_1412)





## 6. Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans

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

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

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

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

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Kümmersbruck ein weiteres Baugebiet mit einem Anteil an Wohnbebauung auszuweisen, im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Gewerbebetriebe, deren Bestand und Betrieb gesichert und nicht gefährdet werden soll. Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck am 06.10.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Siedlerstraße III“ beschlossen (siehe auch Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000). Aufgrund der Darstellung als Mischgebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Neunutzung brachgefallener Bauflächen kann die Planung im Wesentlichen als Nachverdichtung (Innenentwicklung) gewertet werden. Statt der vorher mischgebietsartigen Nutzung soll auf Grund der hier für Gewerbe ungünstig verkehrlichen Anbindung der Anteil an Wohnnutzung soweit möglich erhöht werden. Grundsätzlich soll hier auch verdichtetes Bauen möglich sein, deshalb werden die Festsetzungen relativ offen gehalten. Ob die Flächen / Erweiterungsflächen für Betriebe, wie das Busunternehmen, in Zukunft für **gewerbliche Nutzung oder Wohnbebauung genutzt werden, bleibt noch** offen (siehe unten). Der geänderte Entwurf, Stand Oktober 2021 sieht im Bereich B (Fl.Nrn. 324/175, 324/244) den Abbruch aller bestehenden Gebäude vor (u. a. Kfz-Werkstatt) und die Neubebauung mit zum Teil mehrstöckigen Wohngebäuden (max. Erdgeschoss + zwei weitere Vollgeschosse).

Es erfolgt die Ausweisung des Geltungsbereichs als „**Sonstiges Sondergebiet**“ (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der **Zweckbestimmung „Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung“**. Mit erweitertem Bestandsschutz für vorhandene (Wohn-) Bebauung und Gewerbenutzungen (wie vorhandene Busunternehmen und Kfz-Werkstätte) sind zulässig:

Gewerbliche Nutzungen, Wohngebäude, sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie (entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB „Allgemeine Wohngebiete“) nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Die im Regionalplan, LEP, im Landschaftsplan, sowie anderen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung werden teilweise bei den Schutzgütern (ab Seite 99 bzw. im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Seite 44ff) behandelt.

**Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen** (§ 1 Abs. 4 BauGB). In der vorliegenden Bauleitplanung werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden unter anderem folgende Aussagen für die Bereiche „Siedlungsstruktur“ (Ziff.3) sowie „Natur und Landschaft“ (Ziff.7) getroffen (LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018):

- „(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).
- „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).
- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Ziff.3.1).
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.3).
- „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“ (Ziff.7.1.1).
- „Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (...)“ (Ziff. 7.1.1 B).

Das geplante Sondergebiet ist eine vergleichsweise kleinflächige Erweiterung und Verdichtung vorhandener gewachsener Nutzungen (angrenzende vorhandene Allgemeine Wohngebiete) und widerspricht diesen Vorgaben nicht. Statt der vorher mischgebietsartigen Nutzung des Bereichs soll auf Grund der hier für Gewerbe ungünstig verkehrlichen Anbindung der Anteil an Wohnnutzung erhöht werden. Grundsätzlich soll hier auch verdichtetes Bauen möglich sein, deshalb werden die Festsetzungen relativ offen gehalten.

## Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

Gemäß Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans liegt der Änderungs-bereich nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

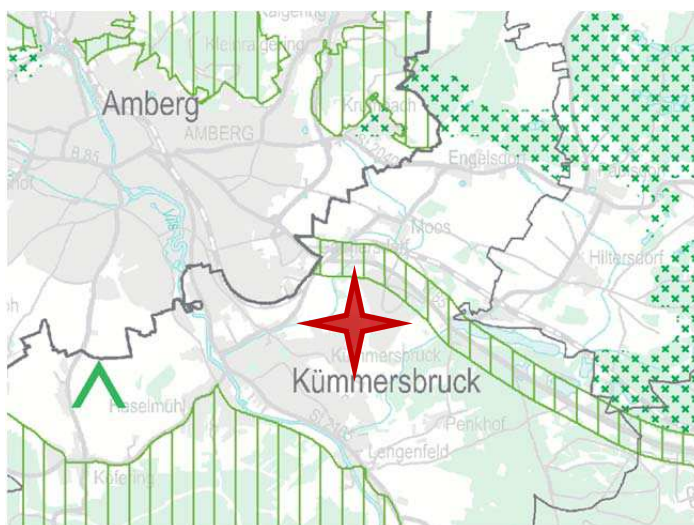


Abbildung 42: Ausschnitt aus Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans

In Bezug auf die „Ökologisch-funktionelle Raumgliederung“ ist der Bereich als „Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung“ gekennzeichnet.

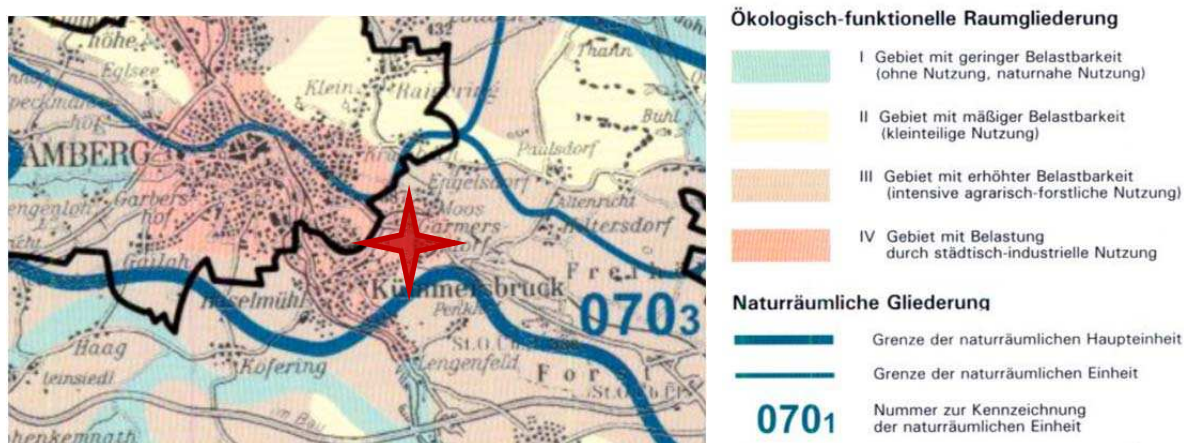


Abbildung 43: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Begründungskarte 1: Raumgliederung – Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung

## Schutzgebiete, Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope usw.

**Schutzgebiete** sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Sondergebietes nicht ausgewiesen, **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich keine zu finden. Etwa 100 m nördlich befindet sich ein „struktureicher Biotopkomplex an steilerem Hang zum **Krumbach**, südlich von Gärnersdorf“ (Biotop-Nr. 6537-0007-001).

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Ungefähr 1,7 km westlich liegt das **FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“** (6537-371).

Etwa 1,5 km westlich beginnt das Gebiet des Naturparks „Hirschwald“ (NP-00017) und das **Landschaftsschutzgebiet „LSG-00125.01 „Köferinger Tal, Köferinger Heide, Hirschwald und Vilstal südlich von Amberg“** (siehe Abbildung 22, Seite 54).

Im Talraum der Vils ist auch ein **festgesetztes Überschwemmungsgebiet** zu finden (siehe Abbildung 17, Seite 51).



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 Umweltbericht zum Bebauungsplan im Kapitel 4.2.4 „Pflanzen ...“ ab Seite 54ff abgehandelt.

## ABSP

Der Geltungsbereich liegt gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm Amberg-Sulzbach (ABSP, Hrsg. Bay. StMLU, März 2001) in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes (Karte 3 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes).

## Landschaftsplan, sonstige (Fach-) Pläne

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan<sup>58</sup> ist das Gebiet als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO dargestellt. Zudem sind im Norden und Nordosten Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Abflussmulde bzw. ein Regenrückhaltung (siehe Kap. 5.7).

Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasserrechts, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

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

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DschG) und Belange nach § 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB: Der Bayerische Denkmal-Atlas weist im Geltungsbereich keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus<sup>59</sup>, die nächsten dargestellten Bodendenkmäler (flächig rot) befinden sich westlich im Siedlungsbereich der Kirche bzw. nordöstlich der B85.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel „Schutzgut Landschaft / Erholung“ ab Seite 61 behandelt.



Abbildung 44: Bodendenkmale (flächige rot)

## 6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ werden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation bei den Schutzgütern behandelt (Kapitel 4.2).

<sup>58</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmerbruck: aufgestellt 1984; Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ab 2013 - Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR. Rechtswirksam in der Fassung vom 29.06.2018 (mit der Bekanntmachung vom 14.08.2020)

<sup>59</sup> Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik und <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>) - Oktober 2019

## 6.4 Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter

Die Flächennutzungsplan-Änderung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter, die über die im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellten hinausgehen.

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

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

Tabelle 3 – Übersicht Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Bestand, Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Boden und Fläche	Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Es bestehen zahlreiche Vorbelastungen durch die gewerbliche Nutzung bzw. Wohnnutzung (Gebäude, befestigte Stell-/Lagerflächen). Die Versiegelung und die Umgestaltung der Flächen durch die geplante Wohnbebauung führen im Änderungsbereich zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen ist nicht kompensierbar.	mittel
Klima / Luft	Der relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad, sowie die Kleinräumigkeit des Planungsgebiets und die geringen Ausmaße des Eingriffsbereichs führen dazu, dass das Kleinklima nicht spürbar beeinträchtigt wird. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind von geringer Erheblichkeit.	gering
Wasser	Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen usw.) können die Auswirkungen reduzieren. Auf den privaten Bauparzellen ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Bestehende Abflussmulden sind zu erhalten. Im Süden bzw. Südosten ist die Neuanlage einer Abflussmulde geplant.	gering – mittel

Pflanzen, Tiere und deren Lebens- räume, Biologische Vielfalt	<p>Es werden zum Teil bereits gewerblich genutzte bzw. als Wohnbebauung genutzte Flächen überplant. Bei den weiteren Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandflächen, Pferdekoppeln (Sandflächen) sowie Brachflächen &lt; 5 Jahre. Es handelt sich hierbei um Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Deshalb halten sich die Auswirkungen für dieses Schutzgut in Grenzen.</p> <p>Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Änderungsbereich, wo das nicht möglich ist außerhalb des Änderungsbereiches ausgeglichen bzw. ersetzt.</p> <p>Bei allen Eingriffsvorhaben ist zu prüfen, in wie weit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie, europäische Vogelarten) sowie den nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Warum solche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden, wird ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan begründet.</p>	gering
Landschaft, Landschafts- bild, Erholungs- eignung	Trotz der Lage des Baugebietes an einem Hangbereich mit Sichtbeziehung nach Nordwesten zur Glaskathedrale bzw. Gärnersdorfer Straße gibt es nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (und damit auf die Erholungseignung), weil die geplante Bebauung eine vorhandene Siedlungsgrenze verschiebt; die vorhandene Bebauung im engeren und weiteren Umfeld hat insgesamt wesentlich bedeutendere Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem werden zur Eingrünung des Baugebiets Bäume gepflanzt, die zusammen mit der festgesetzten Ortsrandbegrünung die Einbindung in die Landschaft sichern.	gering
Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Bau- und Bodendenkmäler sind nicht betroffen. Von Bedeutung ist der Verlust von etwa 0,9 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche. Trotz einer geringen Zunahme des Verkehrs sind bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens keine erheblichen Belastungen durch Lärm oder Abgase zu erwarten.	gering
Wechsel- wirkungen zwischen den Schutzgütern	Die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wirkt sich zum Beispiel auch nachteilig auf die Schutzgüter Wasser aus, aber es entstehen keine zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	keine zusätzlichen Belastungen
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Um Auswirkungen aus dem Baugebiet heraus auf die Umwelt und aus den angrenzenden Flächen auf das Baugebiet zu vermeiden, wurden Maßnahmen und Festsetzungen zum Oberflächenwasser (auch zum Schutz vor wild abfließendem Wasser) getroffen (Anlage von Abflussmulden im Süden bzw. Südosten).	keine zusätzlichen Belastungen

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

Der Ausgleich erfolgt im Zuge der Bebauungsplanung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

## 6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten, Nullvariante

Bei einem Verzicht auf eine Neuausweisung des Baugebietes mit Wohnbauflächen und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante) würden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhalten bleiben. Die Gemeinde könnte der Aufgabe, ihre Wohnfunktion zu stärken nicht nachkommen oder müsste - soweit überhaupt möglich - auf weniger geeignete Flächen ausweichen. Flächenverbrauch und Versiegelung, sowie die Entsiegelung von Teilbereichen würden an der hier überplanten Stelle unterbleiben. Statt einer sinnvollen Nachverdichtung auf Teilflächen des Gebietes, würden diese auf Grund von Betriebsverlagerungen brachfallen.

Dem Vorrang der Innenentwicklung und weiterer Vorgaben der Landesplanung entsprechend wurde im Vorfeld ausgeschlossen, dass vorhandene Potentiale der Innenentwicklung und bessere gelegene Flächen zum jetzigen Zeitpunkt zur Bedarfsdeckung dienen können. Die Lage des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Siedlerstraße III“ mit der Zweckbestimmung „Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung“ (siehe Kapitel 3.3 und 5.3) erfolgt teils im Lückenschluss, teils im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Gewerbebetriebe, deren Bestand und Betrieb nicht gefährdet werden soll. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet, aufgrund der vorhandenen Bebauung und der teilweisen Rücknahme der Nutzung und Versiegelung kann die Planung im Wesentlichen als Nachverdichtung (Innenentwicklung) gewertet werden.

Grundsätzlich soll hier auch verdichtetes Bauen möglich sein, deshalb werden die Festsetzungen relativ offen gehalten.

Angesichts der angrenzenden Nutzungen und der angepassten geplanten Wohnbebauung sind bei der vorliegenden Lösung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten, während andere Lösungen - wenn überhaupt möglich - vermutlich zu stärkeren Eingriffen führen würden.

## 6.6 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da diese Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans keinen Eingriff bedeutet und keine weiteren Eingriffe ermöglicht.

## 6.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

## 6.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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



## 6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Kümmersbruck ein weiteres Baugebiet mit einem Anteil an Wohnbebauung auszuweisen, im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Gewerbebetriebe, deren Bestand und Betrieb nicht gefährdet werden soll. Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck am 04.02.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Siedlerstraße III" beschlossen (siehe auch Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000).

Es erfolgt die Ausweisung der Bauflächen als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung“. Zulässig sind gewerbliche Nutzungen, wie Busunternehmen und Kfz-Werkstätten (mit Einschränkungen), sowie Wohngebäude, sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie (entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB „Allgemeine Wohngebiete“) nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die Nähe zur Stadt Amberg, die gute Infrastruktur in der Gemeinde und die dadurch gute Erreichbarkeit von Arbeitsstätten sind Bauplätze sehr gefragt. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Im rechtswirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan** (FNP) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung als „MI“ - **Mischgebiet nach § 6 BauNVO** - dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Aufgrund der Darstellung im rechtswirksamen FNP, aufgrund der vorhandenen Bebauung, der Neunutzung brachgefallener Gewerbeflächen und der teilweisen Rücknahme der Nutzung und Versiegelung kann die Planung im Wesentlichen als Nachverdichtung (Innenentwicklung) gewertet werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

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

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

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

Die nachstehende Tabelle fasst diese Ergebnisse noch einmal zusammen:

(Quelle: Tabelle 2 aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan, Seite 81).

Tabelle 4 – Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit

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

\* bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens

## 6.10 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3 d BauGB – weitere Quellen siehe Kapitel 4.9 ab Seite 81.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck: 1984 aufgestellt; Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ab 2013 - Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR. Rechtswirksam mit der Bekanntmachung vom 22.03.2018.

Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal - Gemeinde Kümmersbruck - [https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik\\_kommunal/2018/09371136.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2018/09371136.pdf) - Feb. 2020

Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Kümmersbruck - Berechnungen bis 2037 - [https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09371136.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09371136.pdf) - Feb. 2020

Hook & Parner Sachverständige, Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik, Schalltechnische Untersuchung – Immissionstechnisches Gutachten KMB-5031-01 / 5031-01\_E01 vom 18.03.2021.

Hook & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure; Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik; ... Regensburg - Immissionsschutztechnisches Gutachten KMB-503-02 / 5031-02\_E01... vom 25.10.2021.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013 - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/...> - Jan. 2020

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) mit Text und Karten  
<http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm> - Jan. 2020

Aufgestellt 07. Dez. 2021, mit redaktionellen Änderungen bis 14.12.2021

## **RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH**

**Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik**

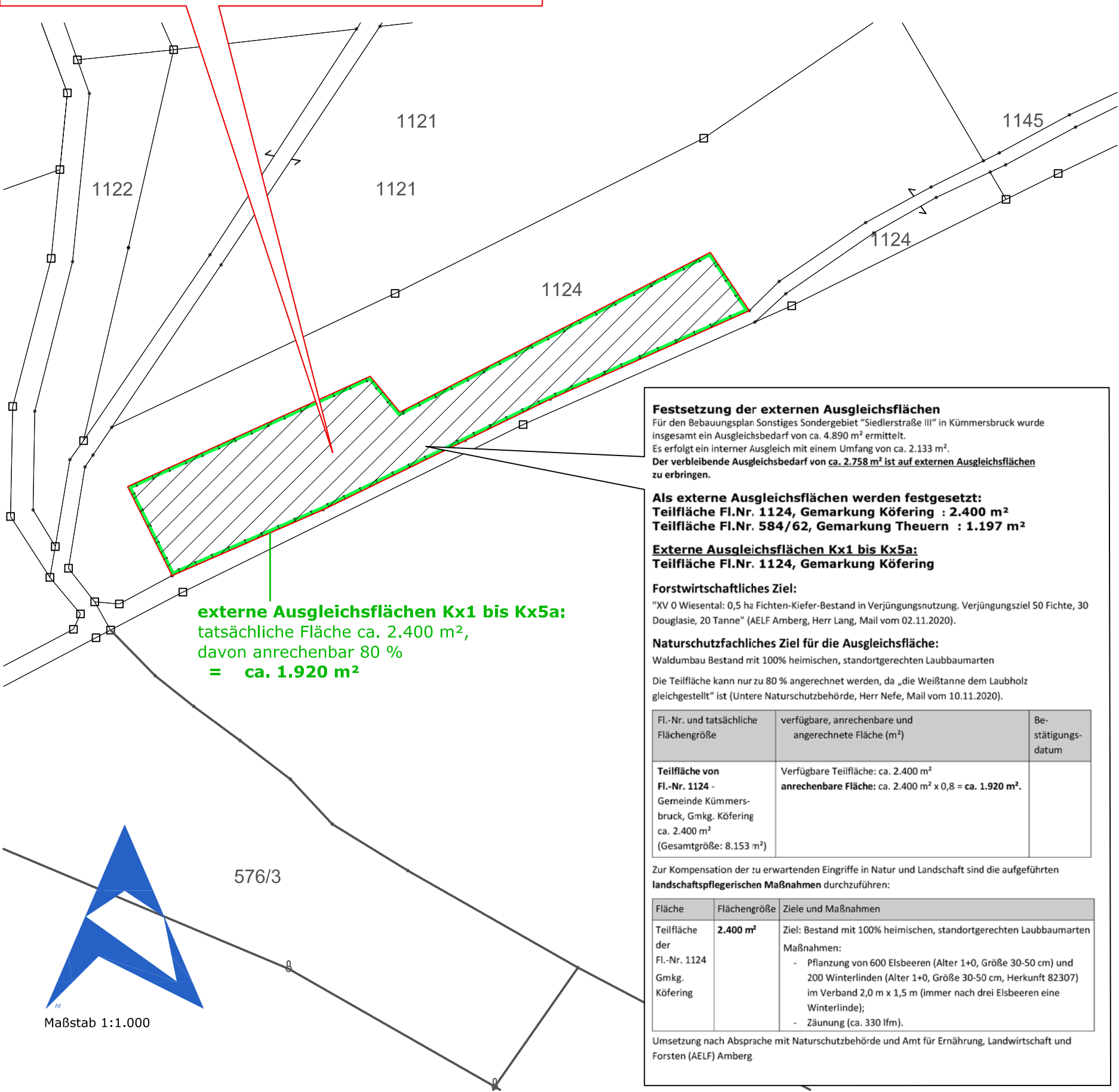
Marienstraße 6 - 92224 Amberg

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

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel, Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl

# Externe Ausgleichsflächen

Teilfläche Fl.Nr. 1124 - Gmkg. Köfering  
ca. 2.400 m<sup>2</sup>



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

**Festsetzung der externen Ausgleichsflächen**  
Für den Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet "Siedlerstraße III" in Kümmersbruck wurde insgesamt ein Ausgleichsbedarf von ca. 4.890 m<sup>2</sup> ermittelt.  
Es erfolgt ein interner Ausgleich mit einem Umfang von ca. 2.133 m<sup>2</sup>.  
Der verbleibende Ausgleichsbedarf von ca. 2.758 m<sup>2</sup> ist auf externen Ausgleichsflächen zu erbringen.

**Als externe Ausgleichsflächen werden festgesetzt:**  
**Teilfläche Fl.Nr. 1124, Gemarkung Köfering : 2.400 m<sup>2</sup>**  
**Teilfläche Fl.Nr. 584/62, Gemarkung Theuern : 1.197 m<sup>2</sup>**

**Externe Ausgleichsflächen Kx1 bis Kx5a:**  
**Teilfläche Fl.Nr. 1124, Gemarkung Köfering**

**Forstwirtschaftliches Ziel:**  
"XV O Wiesental: 0,5 ha Fichten-Kiefer-Bestand in Verjüngungsnutzung. Verjüngungsziel 50 Fichte, 30 Douglasie, 20 Tanne" (AELF Amberg, Herr Lang, Mail vom 02.11.2020).

**Naturschutzfachliches Ziel für die Ausgleichsfläche:**  
Waldumbau Bestand mit 100% heimischen, standortgerechten Laubbaumarten  
Die Teilfläche kann nur zu 80 % angerechnet werden, da „die Weißtanne dem Laubholz gleichgestellt“ ist (Untere Naturschutzbehörde, Herr Nefe, Mail vom 10.11.2020).

Fl.-Nr. und tatsächliche Flächengröße	verfügbare, anrechenbare und angerechnete Fläche (m <sup>2</sup> )	Be- stätigungs- datum
Teilfläche von Fl.-Nr. 1124 - Gemeinde Kümmers- bruck, Gmkg. Köfering ca. 2.400 m <sup>2</sup> (Gesamtgröße: 8.153 m <sup>2</sup> )	Verfügbare Teilfläche: ca. 2.400 m <sup>2</sup> anrechenbare Fläche: ca. 2.400 m <sup>2</sup> x 0,8 = ca. 1.920 m <sup>2</sup> .	

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

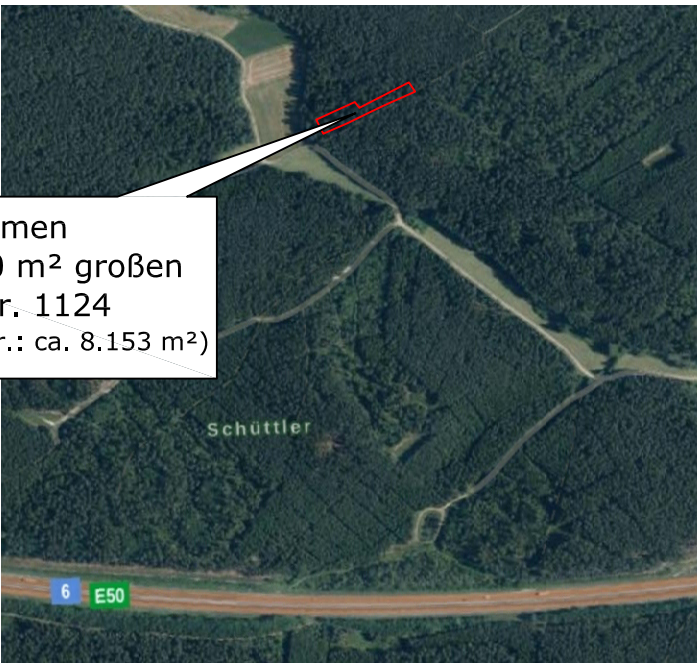
Fläche	Flächengröße	Ziele und Maßnahmen
Teilfläche der Fl.-Nr. 1124 Gmkg. Köfering	2.400 m <sup>2</sup>	Ziel: Bestand mit 100% heimischen, standortgerechten Laubbaumarten Maßnahmen: - Pflanzung von 600 Elsbeeren (Alter 1+0, Größe 30-50 cm) und 200 Winterlinden (Alter 1+0, Größe 30-50 cm, Herkunft 82307) im Verband 2,0 m x 1,5 m (immer nach drei Elsbeeren eine Winterlinde); - Zäunung (ca. 330 lfm).

Umsetzung nach Absprache mit Naturschutzbehörde und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Amberg



Lage südwestlich Kümmersbruck

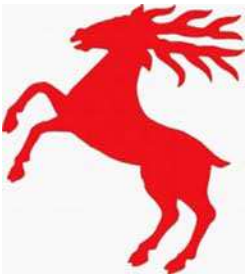
Luftbild: Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>



Ausgleichsmaßnahmen auf einer ca. 2.400 m<sup>2</sup> großen Teilfläche von Fl.Nr. 1124 (Gesamtgröße der Fl.Nr.: ca. 8.153 m<sup>2</sup>)

Alle Pläne sind genordet.  
Die Lagepläne sind unmaßstäblich.

**Gemeinde Kümmersbruck**  
Bebauungsplan  
**Sonstiges Sondergebiet**  
**"Siedlerstraße III"**  
in Kümmersbruck



Externe Ausgleichsflächen und  
Ausgleichsmaßnahmen -  
**Plan 1 von 2: Kx1 bis Kx5a**

Endfassung vom 07. Dezember 2021

M 1:1.000



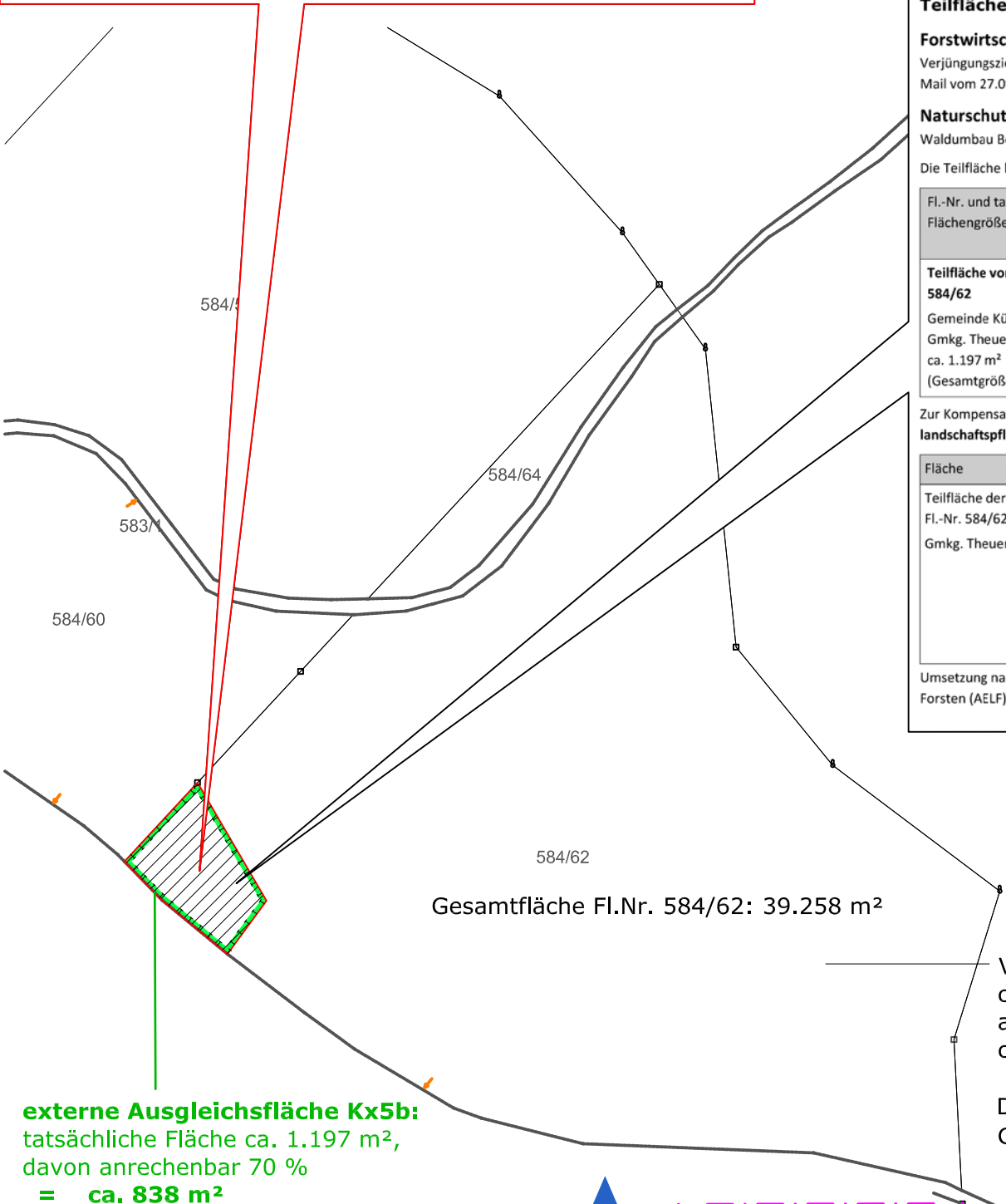
**RENNER + HARTMANN**  
**CONSULT GmbH**  
92224 Amberg Marienstraße 6  
Tel.: 09621 / 4860-0 Fax: 09621 / 4860-49  
info@renner-consult.de

Proj.-Nr. 05619-53



# Externe Ausgleichsflächen

Teilfläche Fl.Nr. 584/62 - Gmkg.  
Theuern, ca. 1.197 m<sup>2</sup>



**externe Ausgleichsfläche Kx5b:**  
tatsächliche Fläche ca. 1.197 m<sup>2</sup>,  
davon anrechenbar 70 %  
= **ca. 838 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche Fl.Nr. 584/62: 39.258 m<sup>2</sup>

Verbleibende Restfläche von Fl.Nr. 584/62:  
ca. 38.061 m<sup>2</sup>;  
anrechenbare Restfläche:  
ca. 38.061 m<sup>2</sup> x 0,7 = 26.643.

Die Restfläche steht für das Ökokonto der  
Gemeinde Kümmersbruck zur Verfügung.

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

**Festsetzung der externen Ausgleichsflächen**  
Für den Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet "Siedlerstraße III" in Kümmersbruck wurde insgesamt ein Ausgleichsbedarf von ca. 4.890 m<sup>2</sup> ermittelt.  
Es erfolgt ein interner Ausgleich mit einem Umfang von ca. 2.133 m<sup>2</sup>.  
Der verbleibende Ausgleichsbedarf von ca. 2.758 m<sup>2</sup> ist auf externen Ausgleichsflächen zu erbringen.

**Als externe Ausgleichsflächen werden festgesetzt:**  
**Teilfläche Fl.Nr. 1124, Gemarkung Köfering : 2.400 m<sup>2</sup>**  
**Teilfläche Fl.Nr. 584/62, Gemarkung Theuern : 1.197 m<sup>2</sup>**

**Externe Ausgleichsfläche Kx5b:**  
**Teilfläche Fl.Nr. 584/62, Gemarkung Theuern**

**Forstwirtschaftliches Ziel:**  
Verjüngungsziel: „70 % Fichte, 10 % Buche, 10 % Tanne, 10 % Spitzahorn“ (AELF Amberg, Herr Lang, Mail vom 27.09.2021).

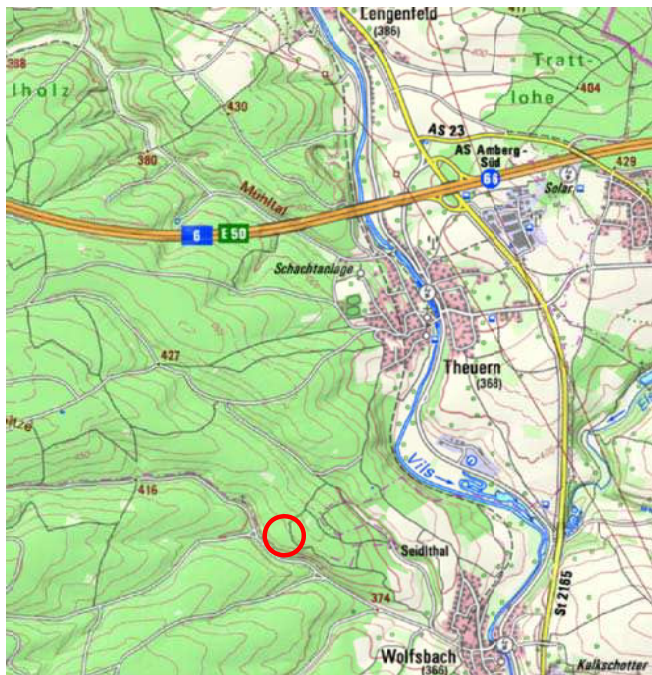
**Naturschutzfachliches Ziel für die Ausgleichsfläche:**  
Waldumbau Bestand mit 100% heimischen, standortgerechten Laubbaumarten  
Die Teilfläche kann zu 70 % angerechnet werden.

Fl.-Nr. und tatsächliche Flächengröße	zugeordnete, anrechenbare und angerechnete Fläche (m <sup>2</sup> )	Be- stätigungs- datum
<b>Teilfläche von Fl.-Nr. 584/62</b> Gemeinde Kümmers-bruck, Gmkg. Theuern ca. 1.197 m <sup>2</sup> (Gesamtgröße: 39.258 m <sup>2</sup> )	zugeordnete Teilfläche: ca. 1.197 m <sup>2</sup> anrechenbare Fläche: ca. 1.197 x 0,7 = ca. 838 m <sup>2</sup>	

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

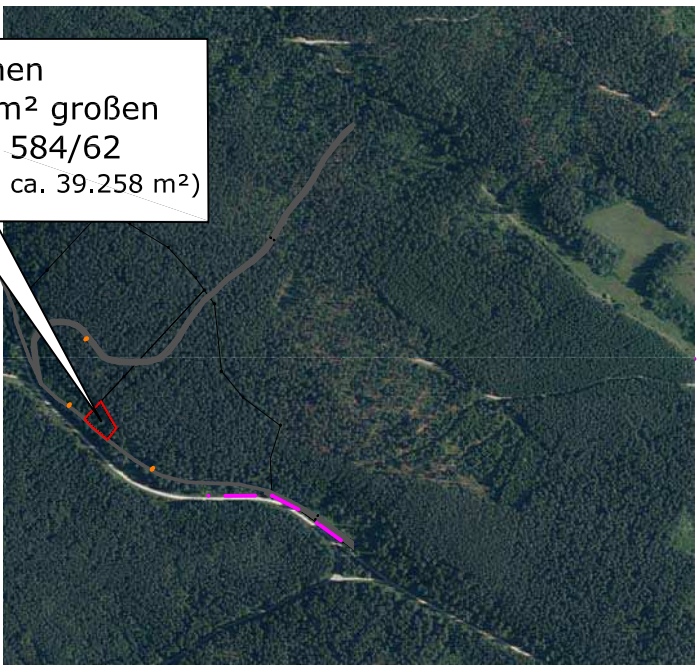
Fläche	Flächengröße	Ziele und Maßnahmen
Teilfläche der Fl.-Nr. 584/62 Gmkg. Theuern	<b>1.197 m<sup>2</sup></b>	Ziel: Bestand mit 100% heimischen, standortgerechten Laubbaumarten Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Pflanzung von Vogel-Kirschen, Buchen, Winter-Linden und Ahornen</li><li>- weitere Festlegungen zu Arten und Anzahl erfolgen in Absprache mit dem AELF und der Unteren Naturschutzbehörde</li><li>- ggf. Zäunung</li></ul>

Umsetzung nach Absprache mit Naturschutzbehörde und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Amberg.



Lage südwestlich Theuern

Luftbild: Bayern-Atlas - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>



Ausgleichsmaßnahmen auf einer ca. 1.197 m<sup>2</sup> großen Teilfläche von Fl.Nr. 584/62 (Gesamtgröße der Fl.Nr.: ca. 39.258 m<sup>2</sup>)

Alle Pläne sind genordet.  
Die Lagepläne sind unmaßstäblich.

**Gemeinde Kümmersbruck**  
Bebauungsplan  
**Sonstiges Sondergebiet**  
**"Siedlerstraße III"**  
in Kümmersbruck



Externe Ausgleichsflächen und  
Ausgleichsmaßnahmen -  
**Plan 2 von 2: Kx5b**

Endfassung vom 07. Dezember 2021

M 1:2.000

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

Proj.-Nr. 05619-53