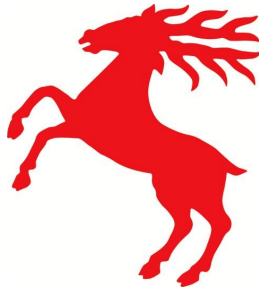


# Gemeinde Kümmersbruck

Landkreis Amberg-Weizsach



## BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung  
nach § 30 Abs. 1 BauGB

### „LOCHNERSTRAßE WEST“

im Ortsteil Theuern

Aufgestellt lt. Gemeinderatsbeschuß  
vom 02.03.2021



Endfassung vom 05.04.2022

UMWELT + TIEFBAU INGENIEURE AMBERG GMBH

ERZHERZOG-KARL-STRASSE 6  
92224 AMBERG

TEL 09621 4881 - 0  
FAX 09621 4881 - 18

INFO@UTA-ING.DE  
WWW.UTA-ING.DE

**UTA**  
INGENIEURE GMBH



# Gemeinde Kümmerbruck Landkreis Amberg-Sulzbach

## **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch „Lochnerstraße West“ im Ortsteil Theuern**

### Inhaltsverzeichnis

#### **A) PLANZEICHNUNG**

Planzeichnung M = 1 : 500  
Schemaschnitte M = 1 : 500  
Übersichtskarte M = 1 : 10.000  
Systemschnitte o.M

#### **B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

#### **C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

#### **D) VERFAHRENSVERMERKE**

#### **E) TEXTLICHE HINWEISE / BEGRÜNDUNG**

- 1) Gesetzliche Grundlagen
- 2) Anlass und Zweck der Planung
- 3) Allgemeine Beschreibung
- 4) Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 5) Ziel und Begründung
- 6) Erschließung
- 7) Sonstiges

#### **F) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1) Art der Nutzung
- 2) Maß der baulichen Nutzung
- 3) Dächer der Hauptgebäude
- 4) Garagen und Nebenanlagen
- 5) Gestaltung
- 6) Allgemeine verbindliche Festsetzungen
- 7) Grünordnung

## D) Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck hat am 02.03.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan für die Teilfläche Flurstück 584/7 im westlichen Teil vom Theuern gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern.  
Der Änderungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 10.05.2021 bis einschließlich 18.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans geändert.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung hat in der Zeit vom 18.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 12.05.2021.
- d) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.09.2021.
- e) Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 14.09.2021 den Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit allen erforderlichen Unterlagen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom 20.10.2021 bis einschließlich 26.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- f) Der Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wurde mit allen erforderlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021 öffentlich ausgelegt.
- g) Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 19.10.2021.
- h) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Bedenken und Anregungen privater Einwendungsberechtigter erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates vom 05.04.2022.
- i) Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 05.04.2022 die Wirksamkeit der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 05.04.2022 beschlossen.
- j) Das Landratsamt Amberg-Weizsach hat die Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom 04.07.2022 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.  
Die Genehmigung wurde nach § 6 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB vom 06.07.2022 bis einschließlich 06.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- k) Die 17. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht wird mit dem Tag der Bekanntmachung wirksam. Sie wird nunmehr dauernd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach §§ 1-6 BauGB durchgeführt wurde.

Gemeinde Kümmersbruck, den ..05.07..2022.....

Roland Strehl 1. Bürgermeister (Siegel)









ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
NACH § 30 Abs. 1 BAUGESETZBUCH  
„LOCHNERSTRAßE WEST“  
IM ORTSTEIL THEUERN

**Allgemeines Wohngebiet**  
**„LOCHNERSTRAßE WEST“**

Gemeinde Kümmersbruck, Landkreis Amberg-Weizsach

Das Gebiet umfasst die Flurstücksnummer, Gemarkung Theuern

WA (allgemeines Wohngebiet):

Fl. Nr.: 584/7 T

Es wird wie folgt umgrenzt:

Nördlich Fl. Nr.: 584

Südlich Fl. Nr.: 584

Östlich Fl. Nr.: 584/12, 584/13, 584/33, 584/32, 584/31, 584/28, 584/23, 89/4, 583

Westlich Fl. Nr.: 584

---

## **E) TEXTLICHE HINWEISE/BEGRÜNDUNG**

### **1. Gesetzliche Grundlagen**

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BnatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- Satzungen von Gemeinde Kümmersbruck





## **2. Anlass und Zweck der Planung**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

## **3. Allgemeine Beschreibung**

Das geplante Baugebiet liegt südwestlich am Ortsrand von Theuern, auf dem Flurstück 584/7, Gemarkung Theuern, der Geltungsbereich umfasst ein Teilgrundstück und hat eine Größe von 1,7 ha. Im Osten grenzt das Baugebiet an die bestehende Bebauung der Lochnerstraße, im Norden, Westen und Süden an den bestehenden Forst. Das geplante Gebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde Kümmersbruck durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 BauGB geregelt.

## **4. Planungsrechtliche Voraussetzung**

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

## **5. Ziel und Begründung**

Der Bebauungsplan soll „[...] eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten [...] (und) dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbe-





sondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Ziel der Gemeinde Kümmersbruck ist es, bei der vorliegenden Bebauungsplanung ihren Wohnraum weiter zu stärken, welcher die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Auf einer Fläche von 1,71 ha (gesamter Geltungsbereich) sollen insgesamt ca. 11 Grundstücke mit einer Größe von ca. 675 – 956 m<sup>2</sup> für Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Im Gemeindebereich von Kümmersbruck im Gemeindeteil Theuern besteht eine enorme Nachfrage nach Wohnbauflächen. Für das betreffende Baugebiet „Lochnerstraße West“ gibt es derzeit mehrere Anfragen.

Die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen der Gemeinde Kümmersbruck sind bebaut. Aktuell stehen in der Gemeinde Kümmersbruck keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Baulücken werden mit Hinweis auf den Eigenbedarf (Kinder, Verwandte usw.) oft nicht veräußert und stehen so für Neuansiedlungen nicht zur Verfügung.

Für die Ausweisung des Gebietes „Lochnerstraße West“ besteht Interesse der Gemeinde, insbesondere für Ortsansässige, die Fläche zu erschließen, um der Landflucht entgegen zu wirken. Der Bedarf an Wohnraum kann zeitnah gedeckt werden. Langfristig sind jedoch weitere Bauflächen für einen Zuwachs an Einwohnern erforderlich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Wohnbauflächen zu erreichen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes für das Baugebiet „Lochnerstraße West“.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt im Osten der geplanten Bebauung mittels Anbindung an die bestehende Lochnerstraße. Im Altort der bestehenden Loch-





nerstraße sind mehrere Engstellen (mit einer Mindestbreite von 4,30 m), die den Begegnungsverkehrs insbesondere mit Lkws einschränken.

Die Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße (öffentliche Verkehrsfläche) mit der Breite von 6,0 m. Diese erschließt die im Süden liegenden Parzellen. Zur Anbindung an das Ackerland wird die Anbindungsstraße bis zur vorhandenen Wirtschaftsfläche vorgeführt. Durch die Stichstraße, die nach Norden führt mit einer Breite von 5,5 m, werden die im Westlichen, Nördlichen und Östlichen liegenden Parzellen erschlossen. Eine Wendemöglichkeit ist am Ende der Stichstraße durch einen Wendehammer mit Ø 6,0 m möglich. Dieser ist mit 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen durch Wenden in drei Zügen befahrbar. Entlang der Hangwassermulde soll ein Grünweg für Pflegearbeiten entstehen.

## 6.2 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Kümmersbruck.

## 6.3 Kanäle

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine neue Freispiegelleitung an den Mischwasserkanal in der Lochnerstraße angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Das anfallende Regenwasser wird durch Freispiegelleitung in die Vils abgeleitet. Im Westen und Süden des Baugebiets leitet der Hangwassergraben mit einer Breite von 3,0 m das anfallende Hangwasser in den geplanten Regenwasserkanal ab.

Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten.



#### 6.4 Wasser/ Löschwasser

Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Zuständigkeit: Zweckverband zur Wasserversorgung der Wolfsbach-Theuerner-Gruppe.

Es ist davon auszugehen, dass das Baugebiet über das Leitungsnetz mit ausreichend Löschwasser versorgt werden kann.

#### 6.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei Planungen sind die Schutzbestimmungen der Leistungsträger zu beachten.

#### 6.6 Müllentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Sulzbach.

#### 6.7 Telekommunikation

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

### 7. Sonstiges

#### 7.1 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.





## 7.2 Außenwerbung und Reklame

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

## 7.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Bei der Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis Emissionen (Staub, Lärm, Geruchsbelästigungen, abgeschleuderte Teile, Steine ...) auftreten können, die von den Bewohnern hinzunehmen sind.

Bei der Bepflanzung ist zu beachten, dass der Abstand je nach Pflanze so gewählt wird, dass eine Durchwurzelung und auch größerer Schattenwurf auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglichst vermieden wird.

# F) Verbindliche Festsetzung durch Text

## 1. Art der Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Deshalb ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1-3; BauNVO

#### 2.1.1

Maximal zulässige Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet                      GRZ 0,35



### 2.1.2 Maximal zulässige Geschosßflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet                      GFZ 0,70

### 2.1.3 Höhe der Hauptgebäude

a) bei Ausführung Gebäudetyp WA I (EG+1OG)

max. Wandhöhe 6.50 m, max. Dachhöhe 3,00 m und Firsthöhe max. 9,50 m

b) bei Ausführung Gebäudetyp WA II (EG+DG)

max. Wandhöhe 4.50 m, max. Dachhöhe 5,00 m und Firsthöhe max. 9,50 m

c) bei Ausführung Gebäudetyp WA III (EG+1OG)

max. Wandhöhe 6.00 m, max. Dachhöhe 3,50 m und Firsthöhe max. 9,50 m

d) bei Ausführung Gebäudetyp WA IV (EG)

max. Wandhöhe 3.40 m, max. Dachhöhe 3,00 m und max. 6,40 m

### 2.1.4 Maximale Firsthöhe in m ü. NN.

Parzelle Nr. 1	394,75	Parzelle Nr. 7	403,50
Parzelle Nr. 2	396,50	Parzelle Nr. 8	402,50
Parzelle Nr. 3	397,75	Parzelle Nr. 9	400,75
Parzelle Nr. 4	399,25	Parzelle Nr. 10	398,50
Parzelle Nr. 5	398,25	Parzelle Nr. 11	396.00
Parzelle Nr. 6	401,50		

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





## 2.2

Eine Bebauung der Grundstücke ist für Haupt- und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Abstandsflächenregelung ist Art. 6 der BayBO anzuwenden, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde. Ausgenommen sind Verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 der BayBO.

## 3. Dächer der Hauptgebäude

### 3.1 Dachformen

- a) bei Ausführung Gebäudetyp WA I (EG+1OG, max. Firsthöhe 9,50 m) Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 ° bis 25 ° zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich. Außerdem sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 ° bis 5 ° nur zulässig soweit eine Dachbegrünung auf der ganzen Flachdachfläche erfolgt (technische Aufbauten, Mauerkronen usw. sind hiervon ausgenommen).
- b) bei Ausführung Gebäudetyp WA II (EG+DG, max. Firsthöhe 9,50 m) nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 ° bis 45 ° und einem Kniestock bis maximal 1,00 m zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich.
- c) bei Ausführung Gebäudetyp WA III (EG+1OG, max. Firsthöhe 9,50 m) nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 ° bis 25 ° und zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich. Pultdächer sind wie das bestehende Gelände mit der Traufe nach Süden auszurichten.
- d) bei Ausführung Gebäudetyp IV (EG, max. Firsthöhe 6,40 m) Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 ° bis 25 ° zulässig. Dachüberstände sind bis maximal 60 cm möglich.



Außerdem sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 ° bis 5 ° nur zulässig soweit eine Dachbegrünung auf der ganzen Flachdachfläche erfolgt (technische Aufbauten, Mauerkronen usw. sind hiervon ausgenommen).

### 3.2 Terrassenüberdachung

Terrassenüberdachungen sind im Rahmen der Vorgaben der BayBO, zugelassen.

### 3.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung hat mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder – steinen zu erfolgen. Beschichtete Metaldacheindeckungen in den genannten Farben sind als Beplankung der Seitenflächen bzw. Giebelflächen bei Dachgauben zulässig. Andersfarbige oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig, mit folgenden Ausnahmen: Warmwasser- und Photovoltaik-Kollektoren sind zulässig, es sollten möglichst blendfreie Module verwendet werden.

### 3.4 Dachaufbauten

3.4.1 Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppgauben möglich.

Dachgauben sind zulässig

- bei Einzelhäusern in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche

3.4.2 Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite möglich.

### 3.5 Gebäudeausrichtung

Eine Gebäudeseite muss parallel zur Nördlichen oder Südlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet sein.

### 3.6 Photovoltaik- und Solarthermieranlagen

Die Nutzung von Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen sind zwingend festgesetzt. Photovoltaikanlagen sind mit einer Mindestleistung von 5 kWp auf der Dachfläche der Hauptgebäude zu Installieren. Alternativ sind Kombination aus beiden Systemen (PVT) mit vergleichbarer Leistung gestattet.





Aufstellungen sind nur auf Flachdächer bis zu 50 cm von Oberkante Fertigdecke zulässig.

#### **4. Garagen und Nebenanlagen**

##### **4.1 Wandhöhen**

Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6, Abs. 4, S. 2 und 3 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen.

Grundsätzlich sind Garagen nach Art. 6, Abs. 7 Nr. 1 BayBO zugelassen.

##### **4.2 Dachneigung**

Die Dachform der Garagen ist an die Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen. Flachdächer sind ausschließlich mit extensiver Dachbegrünung zugelassen.

##### **4.3 Garagen, Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind nach Art. 6 der BayBO zu bewerten.

##### **4.4 Stellplätze**

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf Privatengrund nachzuweisen, diese müssen direkt Anfahrbar sein. Ein Mindestabstand von 5,50 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist freizuhalten.

Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Kümmersbruck.

##### **4.5 Oberflächenwasser**

Das Sammeln von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken ist auf dem jeweiligen Grundstück durch unterirdische Zisternen mit einem Nutzvolumen von mindestens 6,00 m<sup>3</sup> festgesetzt.

Das Niederschlagswassers aus der Zisterne steht den Grundstücksnutzern für die Gartenbewässerung zur Verfügung. Es ist ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist.

Es wird empfohlen, die Öffnungen der Gebäude (z. B. Türen, Kellerlichtschächte, u. ä.), Garagenabfahrten oder ähnliche bauliche Anlagen so zu positionieren, dass wild



abfließendes Wasser aufgrund lokal auftretender Starkregenereignisse z. B. durch entsprechende Höhenlage der Baukörper oder durch Geländemodellierung unschädlich abfließen kann. Dieses Oberflächenwasser darf dabei jedoch nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass gem. § 17 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein darf. Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft entsprechend zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, welches nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, sind bei der Errichtung ebenfalls als solche zu kennzeichnen. Diese Anlagen sind gem. § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

## **5. Gestaltung**

### **5.1 Aufschüttungen/Abgrabungen**

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten, dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufes beizulegen.

Zulässig sind bepflanzte Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, Betonmauern und Steine, sowie Trockenmauern bis max. 2,00 m Höhe mit Vorpflanzungen, gerade zur Überbrückung der freiliegenden Keller-geschosse, ausgenommen vor der Grundstücksgrenze. Die Fugen bei Bruchsteinmauerwerk dürfen durch keine besondere Farbgebung hervorgehoben werden.

Steile Abböschungen sowie unnatürliche Geländeänderung durch Abgrabungen und/oder Aufschüttung sind nicht zulässig.

### **5.2 Erschließungsanlagen**

Beläge: Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung wird empfohlen.





### 5.3 Schutzzonen

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,5 m beiderseits von Erdkabeln und Entwässerungskanälen einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird verwiesen.

## 6. Allgemeine verbindliche Festsetzungen

### 6.1

im Übrigen gilt die Bayerische Bauordnung.

## 7. Grünordnung

Siehe Grünordnung mit Eingriffsermittlung und Umweltbericht, Stand: Amberg, 05.04.2022, TREPESCH Landschaftsarchitektur

Aufgestellt: Amberg, 14.09.2021

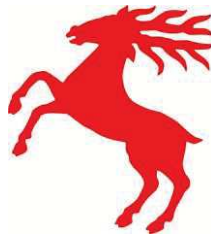
Stand: Amberg, 05.04.2022

Umwelt + Tiefbau Ingenieure Amberg GmbH  
Erzherzog-Karl-Str. 6  
92224 Amberg

# Bebauungs- und Grünordnungsplan

---

## „Lochnerstraße West“



**Theuern  
Gemeinde Kümmerbruck**

## **Umweltbericht Zur Endgültigen Planfassung vom 05.04.2022**

Christopher Trepesch  
Steinhofgasse 11 | 92224 Amberg  
T 09621/973963 | Fax 09621/91677-00 |  
Christopher@trepesch.info | www.trepesch.info



**TREPESCH**  
landschaftsarchitektur

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Voraussetzungen - Anlass</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Projektbeschreibung - Räumliche und strukturelle Situation</b>	<b>3</b>
2.1	Lage des Planungsgebiets	3
2.1	Bestand innerhalb des Geltungsbereichs	4
2.2	Höhenlage, Topographie	4
2.3	Geologie, Böden, Grundwasser:	4
2.4	Umfeld des Geltungsbereichs	5
<b>3</b>	<b>Umweltbericht / Umweltauswirkungen</b>	<b>7</b>
3.1	Einleitung	7
3.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Planung	7
3.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihre Berücksichtigung	7
3.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
3.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung	16
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>17</b>
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	17
4.2	Unvermeidbare Beeinträchtigungen	18
4.3	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	18
4.4	Eingriffsregelung	19
4.5	Kompensation der erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	21
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>23</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>25</b>

## **1 Voraussetzungen - Anlass**

Der Gemeinderat Kümmersbruck beschließt am 02.03.2021 für das Gebiet am süd-westlichen Ortsrand von Theuern die Änderung des Flächennutzungsplanes in das Allgemeine Wohngebiet „Lochnerstraße West“. Zugleich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

In dem insgesamt ca. 1,7 ha großen Geltungsbereich (inkl. Ausgleichsflächen) ist vorgesehen, im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Die Neuausweisung ist notwendig, um den nachweislich realen Wohnraumbedarf nach Eigenheim für Bürger aus der Ortschaft Theuern (Kinder) zu decken, da vor 15 Jahren im Ortsteil Theuern das letzte Baugebiet erschlossen wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage an arbeitsnahem Wohnraum durch die Erweiterung des Gewerbegebietes weiter steigt. Eine aktuelle Ermittlung von Baulücken / Leerständen innerhalb des Ortsteiles hat keine nennenswerten Ergebnisse erzielt. Besagte Flächenpotentiale innerhalb der bebauten Flächen in Theuern stehen nicht zu Verfügung.

Die Baulücken und Leerstände der Gemeinde Kümmersbruck sind erfasst. Diese werden in einem ständigen Prozess aktualisiert und Grundstückseigentümer kontaktiert, um die leerstehenden Flächen zu bebauen oder Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Zuletzt wurden in der Kalenderwoche 36 alle Grundstückseigentümer der Leerstände angeschrieben. Jedoch werden Baulücken mit Hinweis auf den Eigenbedarf (Kinder, Verwandte usw.) oft nicht veräußert und stehen so für Neuansiedlungen nicht zur Verfügung.

Für eine weitergehende Ausführung zu den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sei auf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen.

## **2 Projektbeschreibung - Räumliche und strukturelle Situation**

### **2.1 Lage des Planungsgebiets**

Das geplante Baugebiet befindet sich süd-westlich von Theuern, eingerahmt von Wald und dem bestehenden Wohnbaugebiet „Lochnerstraße“ im östlichen Bereich.

Die Zufahrt erfolgt über die Lochnerstraße aus Richtung Theuener Schloss.

Das Baugebiet ist auf einer Teilfläche des Flurstückes mit der Flurnummer 584/7 Gemarkung Theuern geplant.



## **2.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs**

Die Fläche im Geltungsbereich ist intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Zwischen dem neu geplanten Baugebiet und der bestehenden Wohnbebauung verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg. Hier befindet sich eine bestehende Eiche.

## **2.2 Höhenlage, Topographie**

Das geplante Baugebiet befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 404 m ü NN im Nord-Westlichen Eck bis 383 m ü. NN an der Süd-Östlichen Ecke mit einem Höhenunterschied von ca. 20 m. Die Fläche ist leicht nach Süd-Osten geneigt mit einem wellenförmigen Geländere relief.

## **2.3 Geologie, Böden, Grundwasser:**

Daten aus Bodenschürfen liegen derzeit noch nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine lehmige bis tonige Überdeckung des von Karst geprägtem Untergrund handelt. Dieser wird bis in unbekannter Tiefe aus sandigen bis tonigen Schutzfelsschichten der Oberkreide und ggf. auch direkt aus Kalk- und Mergelsteinen des Weißen Juras (Karst) bestehen.

Der Grundwasserflurabstand des Hauptgrundwasserleiters (Karst) variiert aufgrund der Hangneigung je nach Lage innerhalb des Baugebietes. Nach der großräumigen amtlichen Übersichtskarte des LfU ist davon auszugehen, dass das Karstgrundwasser etwa bei 367 m ü.NN ansteht und nach Osten auf den Vorfluter Vils ausgerichtet ist.

Aufgrund dieser örtlichen geologischen Untergrundverhältnisse ist das Vorkommen von geringmächtigen hangenden Grundwasservorkommen oberhalb des Karstgrundwassers nicht auszuschließen.



Auszug aus dem Bayernatlas, Biotopkartierte Flächen (rot schraffiert) mit Ortsbezeichnungen (geoportal.bayern.de @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

## 2.4 Umfeld des Geltungsbereichs

Das geplante Baugebiet befindet sich süd-westlich von Theuern, eingerahmt von Wald und dem bestehenden Wohnbaugebiet „Lochnerstraße“ im östlichen Bereich.

Gerade der süd-exponierte Waldrand (vom Baugebiet nördlich gelegen) ist als wärmeliebend einzustufen. Hier wachsen neben einem schmalen Altgrasstreifen mit beispielsweise Johanniskraut und Fetthenne Sträucher wie Schlehe und Weißdorn, die einen schmalen Waldmantel abgeben. Der eigentliche Wald mit Kiefern, Fichten und Eichen weist auch einige abgestorbene Bäume auf, in denen bereits Baumhöhlen entstanden sind.

Der Wald südlich vom Baugebiet wurde in den letzten Jahren durchforstet, siehe Foto. Hier wachsen im Überstand Kiefern und Lärchen. Die Unterwuchs besteht aus einer dichten Fichten-Eichen- Birken und Pappel Verjüngung.





Blick vom Nord-Westlichen Eckpunkt der Lichtung über das geplante Baugebiet hinweg in Richtung Süd-Osten zum Vilstal

Die Flurbezeichnung süd-westlich des Baugebietes lautet „Höllseuge“. Mehrere Rinnen und Gräben entwässern aus dem Wald in Richtung Baugebiet entlang des Südrandes. Hier befindet sich ein dichter Nadelwald, der mit Eichen und Pappeln durchsetzt ist. Einige Habitatbäume lassen sich auch hier finden.



Blick von Süd-Westen auf das geplante Baugebiet

### **3 Umweltbericht / Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Einleitung**

Aufgabe des Umweltberichtes ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind.

Zweck des Umweltberichtes ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Er umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere/ Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Änderungsverfahren vom Änderungs- bis zum Feststellungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungs- Grünordnungsplan.

#### **3.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Planung**

Die Gemeinde Kümmersbruck beabsichtigt ein neues Wohnbaugebiet süd-westlich von Theuern mit dem Namen „Lochnerstraße West“ auszuweisen. Die geplanten Grundstücke befinden im Anschluss an ein bestehendes Wohnbaugebiet „Lochnerstraße“.

Ein entsprechender Bebauungs- und Grünordnungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet wird vorgelegt.

#### **3.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihre Berücksichtigung**

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung werden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Die Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt (vgl. Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung', 2003).

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert als übergeordnetes Ziel, dass auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet werden soll (LEP B II 1) sowie eine Zersiedelung der Landschaft verhindert und Siedlungsgebiete schonend in die Landschaft eingebunden werden sollen (LEP B II 1.5). Besonders schützenswerte Landschaftsteile sind dabei grundsätzlich von Bebauung freizuhalten (LEP B II 1.6).

#### **Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz oder Wasserschutzgebiete**

Der Bereich westlich der Vilstalstraße in Theuern umfasst das Landschaftsschutzgebiet „Köferinger Tal, Köferinger Heide, Hirschwald und Vilstal südlich von Amberg“ (LSG-00125.01, AS-02a).





Auszug aus dem Bayernatlas, Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktete Schraffur), FFH-Gebiet Vils (weite rote Schrägschraffur) sowie biotopkartierte Flächen (rot schraffiert) mit Ortsbezeichnungen (geoportal.bayern.de @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

Die Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung liegt vor.

Die östliche Grenze stellt damit auch die Abgrenzung für den Naturpark Hirschwald dar.

Laut Regionalplan gilt die Fläche süd-östlich der Staatsstraße 2165 als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Auf dieses Gebiet hat man einen Ausblick, wenn man auf der Wohnbaufläche steht und den Blick in Richtung Süd-Osten über das Vilstal schweifen lässt.

Der Verlauf der Vils mit ihren Ufern genießt als FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“ (ID 6537-371) europäischen Schutzstatus (ca. 320 m vom Geltungsbereich entfernt).

Die angetroffene Hecke südöstlich des Baugebietes ist als biotopkartierte Fläche eingetragen.

Dabei handelt es sich um den Biotopkomplex:

Biotophaupt Nr.: 6637-0005

Biotopteilflächen Nr.: 6637-0005-044

Überschrift: Hecken und Altgrasbestände um Theuern

Hauptbiotoptyp: Hecken, naturnah (60 %)

Weitere Biotoptypen: Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (35 %), Mesophiles Gebüsch, naturnah (5 %)

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen.



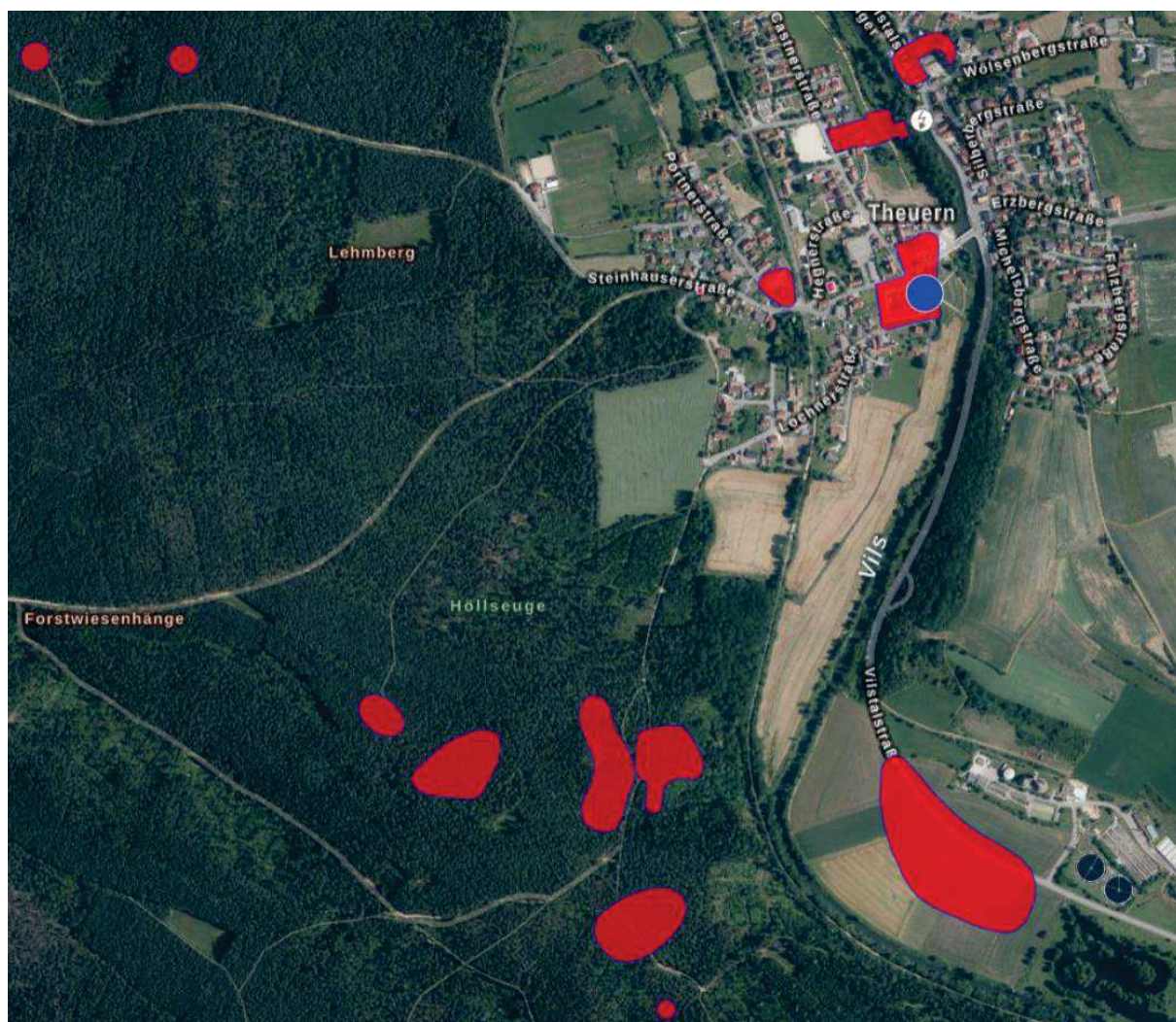
## Denkmaldaten

In Theuern befindet sich das Hammerschloss (jetzt Bergbau- und Industriemuseum) mit weiteren Baudenkmälern in unmittelbarer Nähe. Das Schloss selbst ist Baudenkmal D-3-71-136-20 und gilt ebenfalls als landschaftsprägendes Denkmal. Das Hammerschloss steht im Komplex mit dem Jagdhaus, dem Hoftor und einem Wirtschaftsgebäude, welche zum Baudenkmal D-3-71-136-20 zählen.

Gegenüber dem Schloss liegt das ehe. Schlossbrauhaus (D-3-71-136-25) sowie die Pfarrkirche St. Nikolaus (D-3-71-136-21). Daneben gibt es mehrere als Baudenkmal gelistete Wohnhäuser, wie das Pfarrhaus und das Gerichtsdiennerhaus, eine Scheune, die Friedhofsmauer und einen Bildstock in der Steinhauserstraße.

Hier sind dementsprechend viele Bodendenkmäler verzeichnet, wie ein frühmittelalterliches Reihengräberfeld (D-3-6637-0053) bzw. mehrere archäologische Befunde im direkten Umfeld des Schlosses (D-3-6637-0078).

Südlich des geplanten Baugebietes gibt es im Hirschwald einen mittelalterlichen Burgstall (D-3-6637-0054) und mehrere vorgeschichtliche Bestattungsplätze mit mindestens insgesamt sechzehn Grabhügeln (D-3-6637-0055, -0058, -0059).



Auszug aus dem Bayernatlas, Landschaftsprägendes Denkmal (blauer Punkt), Bodendenkmäler (flächig rot gefärbt) und Baudenkmäler (rot gefärbte Gebäude) mit Ortsbezeichnungen (geoportal.bayern.de @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Das Planungsgebiet liegt siedlungsgünstig an einem Südhang oberhalb der Vils. In der Umgebung ist sowohl für die metallzeitliche Vorgeschichte als auch für das Mittelalter eine rege Siedlungsaktivität bezeugt. Etwa 400 m westlich ist außerdem ein Schürfgrubenfeld bekannt, wo wahrscheinlich Eisenerz abgebaut wurde. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

### **3.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### **(1) Schutzgut Mensch/Gesundheit**

##### **Beschreibung**

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt an ein bestehendes Baugebiet an. Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche im Planungsgebiet bestehen in erster Linie durch die Landwirtschaft (Acker/ Grünland). Die Erschließung der Lochnerstraße West ist notwendig, um den nachweislich realen Wohnraumbedarf zu decken, da vor 15 Jahren im Ortsteil Theuern das letzte Baugebiet erschlossen wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage an arbeitsnahem Wohnraum durch die Erweiterung des Gewerbegebietes weiter steigt.

Im Ortsteil Theuern ist eine hervorragende Infrastruktur vorhanden (Ärzte, Kindergarten, Spielplatz in unmittelbarer Nähe, Einzelhandel, oberzentrale Busverbindung, Freizeitmöglichkeiten, unzählige Vereine), welche nicht weiter ausgebaut werden muss. Durch die vorhandene Infrastruktur wird die Wirtschaftlichkeit als angemessen erachtet.

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach den Vergabekriterien der Gemeinde Kümmersbruck. Um Leerständen entgegenzuwirken werden Baufristen aufgenommen.

##### **Auswirkungen**

Das Bauvorhaben ist ein bedeutender Zugewinn an Lebensqualität für die Gemeinschaft in Theuern, da hier Menschen (überwiegend junge Familien als Zielgruppe) eine Bleibe im Einfamilienhaus mit umliegendem Garten finden.

Baubedingt kann es durch die Straßenerschließung, wie auch durch die Bebauung der Grundstücke, zu einer erhöhten Lärmentwicklung sowie Staubbelastung kommen. Diese sind jedoch nur vorübergehend während der Bauphase zu erwarten und daher als gering erheblich einzustufen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden beim entsprechenden Schutzgut separat behandelt. Für die Erholungsnutzung stellen die Gärten und vor allem auch die geplante Streuobst-

wiese einen deutlich höheren Wert dar als der vorgefundene Kleeacker. Der ökologisch wertvolle Waldrand wird aufgewertet und bleibt frei zugänglich erhalten.

## **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

## **(2) Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

### **Beschreibung**

Für die Beurteilung des vorliegenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt sind v.a. die von der Planung betroffenen Flächen zu bewerten.

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die überplante Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um ein Grünland, das erst vor kurzem aus einem Acker entwickelt wurde. Es wachsen etwa 5 Pflanzenarten dort (Luzerne, Weißklee, Weidelgras, und Güllezeiger Ampfer). Es handelt sich um einen klassischen "Kleeacker", der ohne weiteres im nächsten Jahr wieder umgebrochen werden kann.

Ökologisch wertvoll sind die Übergänge zwischen den verschiedenen Lebensräumen. Im vorliegenden Fall sind das die Waldränder, die wie oben bereits beschrieben sehr schmal sind, jedoch aufgrund ihrer Beschaffenheit mit Kräutern und Sträuchern Potential aufweisen.

Sensible Lebensräume, wie die Waldränder werden von der Bebauung nicht tangiert, vielmehr durch die Kompensationsflächen ökologisch aufgewertet. Dennoch gibt es Artenhinweise aus der Bevölkerung wie Sichtungen zum Schwarzstorch, Wiedehopf, Eulenartige und Spechte, sowie Kreuzotter. Es ist wohl davon auszugehen, dass die genannten Vogelarten das Grünland zur Nahrungssuche beispielsweise nach der Mahd aufsuchen. Für beide Arten Schwarzstorch und Wiedehopf wird durch die Anlage einer Streuobstwiese bzw. feuchten Mulde das Nahrungsangebot erweitert. Der Hinweis der Kreuzotter ist eher als Schlingnattern-Nachweis zu deuten (telefonische Auskunft von Rudolph Leitl am 13.9.2021). Zumindest befindet sich Theuern eher in dessen Ausbreitungsgebiet. Durch die ökologischen Maßnahmen entlang der Waldränder wird der Lebensraum für Reptilien geschaffen bzw. verbessert.

Eine biotopkartierte Hecke (Biotop-Nr.: 6637-0005-044) süd-östlich des Geltungsbereiches wird mit der Kanaltrasse gekreuzt. Dabei ist die Hecke partiell auf Stock zu setzen. Dies darf nur in den Wintermonaten geschehen, in der Vogelbrutfreien Zeit. Dabei enthalten sind standorttypische Arten wie Holunder, Schlehe, Heckenrose, Kreuzdorn, Brombeere, Pfaffenhütchen, Weißdorn und Feldahorn. Außerdem hat sich eine Linde als Baum entwickelt, die erhalten bleibt.

Nach Verlegen des wurzeldichten Kanalrohres wird die Lücke in der Hecke durch Pflanzung von wertgebenden Arten geschlossen.

### **Auswirkungen**

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Fläche, die kaum als Lebensraum angenommen wird. Anders verhält es sich bei den Waldrändern, die als lineare Rückzugsorte, bzw. Verknüpfungsbänder zwischen der intensiv genutzten Flur und dem zum Teil bereits strukturreichen Wald, so-



wie den eingewachsenen Gärten des bestehenden Baugebiets dienen. Auch die Heckenrainen zur Vils (Radweg, ehe. Bahntrasse) zeugen von Strukturreichtum.

Dieser Biotopverbund geht durch den Bau der Wohnbausiedlung nicht verloren, da lediglich in das intensiv genutzte Grünland eingegriffen wird. Somit sind keine Tiere und Pflanzen betroffen.

Gehölze und dichte Hecken sind im näheren Umfeld in ausreichender Zahl vorhanden.

Durch die neu geplanten Ausgleichsflächen wird ein vielversprechendes Bindeglied zwischen dem Offenland und dem Wald eingefügt. Dem Wald vorgelagert, werden extensiv genutzte Bereiche geschaffen – im Süden als feuchte Grünlandmulde und im nördlichen Bereich als Streuobstwiese.

Auch die neu angelegten Gärten werden mit einheimischen Sträuchern begrünt und dienen als Ersatzlebensraum bzw. Trittsteine im Biotopverbund. Eine schmale Entwässerungsmulde um das Baugebiet herum wirkt wie eine umlaufende Spange als mageren Standort.

Während des Baubetriebs ist mit gewissen vorübergehenden Beeinträchtigungen (z.B. Baulärm) zu rechnen. Da dies zeitlich begrenzt ist und besonders störungsempfindliche Arten im Untersuchungsbereich ohnehin nicht zu erwarten sind, sind diese Beeinträchtigungen als gering bedeutsam einzustufen.

## **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind keine bedeutenden Lebensräume betroffen, so dass in der Zusammenschau unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur gering erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind. Durch die Anordnung der Ausgleichsflächen um das Baugebiet, dem Wald vorgelagert werden wertvolle Lebensräume geschaffen, die auch den vorhandenen Wald zusätzlich aufwerten. Scharfe Nutzungsgrenzen werden verwischt und naturnahe Bereiche miteinander verbunden.

## **(3) Schutzgut Boden**

### **Beschreibung**

Es werden ca. ein Drittel der Wohnbaufläche beansprucht (11.390 m<sup>2</sup>, Fläche versiegelt Straßen, Häuser, Nebengebäude und Zufahrten ca. 3.390 m<sup>2</sup>). Die GRZ liegt dabei unter 0,35. Die Zufahrtsstraßen sind asphaltiert. Zur Entwässerung des Regenwassers auf dem Grundstück sind Zisternen vorgesehen und eine Versickerung bzw. Verdunstung über belebte Bodenzonen.

Dennoch wird ein Großteil des bis dato intensiv genutzten Boden verbaut. Eine Minderung des Versiegelungsgrades durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird soweit möglich angestrebt.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als „mittel“ zu bewerten. Der Boden ist bereits überformt. Es handelt sich um ackerbaulich genutzte Flächen auf einem von Nordwest nach Südost abfallenden Gelände. Derzeit ist die Erosion durch Grünlandnutzung gebannt.

Zu Altlasten, Altablagerungen oder über archäologische Bodenfunde ist in diesem Bereich nichts bekannt. Falls bei Baumaßnahmen auf Funde gestoßen wird sind entsprechende Sicherungs- und Konservierungsmaßnahmen einzuleiten.

### **Auswirkungen**

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert, da Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit entstehen.

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden gemäß der guten fachlichen Praxis zwischengelagert. Durch die Hanglage ist während der Bauphase die Erosionsgefahr etwas erhöht.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird auf Ebenen des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. des Schutzgutes Wasser). Ebenso wird der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge der geänderten Bodennutzung mit einer Aufwertung geeigneter Flächen erfolgen.

Allerdings werden die negativen Einflüsse auf das Schutzgut Boden durch den allgemein bekannten schonenden Umgang beim Bau geringgehalten, siehe Hinweise Bodenschutz.

### **Ergebnis**

Es sind aufgrund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## **(4) Schutzgut Wasser:**

### **Beschreibung**

Im Gebiet befindet sich kein Gewässer. Das Gebiet entwässert nach Südosten in Richtung Vils. Im Geländere Relief sind kleinteilig einige Bodenwellen erkennbar, die teils als Trockengraben aus dem Wald (am südlichen Waldrand) bei starken Niederschlägen bzw. der Schneeschmelze temporär Wasser führen können (typische Karsterscheinung, Naturraum Mittlere Frankenalb).

Der Grundwasserflurabstand des Hauptgrundwasserleiters (Karst) variiert aufgrund der Hangneigung je nach Lage innerhalb des Baugebietes. Nach der großräumigen amtlichen Übersichtskarte des LfU ist davon auszugehen, dass das Karstgrundwasser etwa bei 367 m ü.NN ansteht und nach Osten auf den Vorfluter Vils ausgerichtet ist. Gegebenenfalls vorhandene Drainageleitungen aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung des Grundstücks Fl. Nr. 584/7, Gmkg. Theuern sind bei der Bauausführung zu beachten und soweit erforderlich umzulegen bzw. wiederherzustellen.

Es wird angestrebt Niederschlagswasser größtenteils auf der Fläche zurück zu halten (bei Flachdach Begrünung vorsehen, Zisternen, Entwässerung mit Versickerung und Transportation auf dem Grundstück). Die Versickerungsfähigkeit der Freiflächen ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet vermutlich schwer (tonig, lehmig). Dennoch sollen durch Verwendung luft- und

wasserdurchlässiger Materialien gewährleistet werden, dass Wasser zurückgehalten werden kann und die Verdunstungsrate möglichst hoch ist.

Zusätzlich ankommende Wassermengen vom Hang selbst, bzw. aus dem Wald, werden über eine feuchte Mulde aufgefangen.

### **Auswirkungen**

Auf der Fläche für das Allgemeine Wohngebiet wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Während des Baubetriebes ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegendem Boden zu rechnen. Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Es ist mit einem geringen Restrisiko der Beeinträchtigung des Grundwassers durch stoffliche Einträge zu rechnen, das zusätzlich während der Bauzeit erhöht ist.

### **Ergebnis**

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

## **(5) Schutzgut Klima/Luft:**

### **Beschreibung**

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Übergang zwischen dem atlantischen zum kontinentalen Klima. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt 7 bis 8 °C und liegt damit im Mittelbereich für Bayern. Die jährlichen Niederschlagsmengen schwanken zwischen 650 bis 750 mm.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor. Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus Straßenverkehr und Hausbrand anzunehmen, die nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Bisher wurde die Fläche intensiv gedüngt und dabei Gülle ausgebracht, was auf den ackerbaulich genutzten Flächen süd-östlich des geplanten Baugebietes nach wie vor von Statten geht. Hier können Immissionen nach der guten landwirtschaftlichen Praxis entstehen.

### **Auswirkungen**

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, dies ist aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung hier nicht gegeben. Durch den Ausstoß von Emissionen, durch PKWs ist eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima nicht zu vermeiden. Durch die Bebauung wird jedoch weder eine Frischluftschneise noch ein dazugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

## **Ergebnis**

Insgesamt sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

### **(6) Schutzgut Landschaft / Erholung**

#### **Beschreibung**

Prägend für den durch den Bebauungsplan beanspruchten Landschaftsausschnitt, sind die landwirtschaftliche Fläche, sowie der Anschluss an bereits vorhandene Wohnbebauung. Im Osten schließt ein Siedlungsbereich der Ortschaft Theuern direkt an. Im Süden, Westen und Norden befindet sich der Hirschwald, ein ausgedehntes Waldgebiet. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.

Vorbelastung in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild ist durch die vorhandene Wohnbebauung in Ortsrandlage (teilweise ohne Eingrünung bei neueren Häusern) zu nennen. Durch die Hanglage ist eine gewisse Fernwirkung der Bebauung zu vermuten, vor allem in Richtung Vilstal, bzw. auf die östlich gelegenen Hochflächen östlich Wolfsbach (allerdings ist hier der Steinbruch).

Durch das Baugebiet werden keine besonders exponierten Bereiche überplant. Vielmehr schmiegt sich das neue Baugebiet hinter die bestehenden Häuserzeilen in die Waldlichtung hinein. Demnach hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer mittleren Empfindlichkeit.

Für die Nah- und Nächsterholung spielt das Gebiet keine Rolle, da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, die zudem nicht von Flurwegen durchzogen ist. Der vorhandene Weg ist nach wie vor uneingeschränkt nutzbar. Vielmehr wird durch das neue Baugebiet und den umlaufenden Unterhaltungsweg, sowie eine neu entstehende Streuobstwiese am Waldrand, eine bisher intensiv genutzte Fläche für Erholungssuchende attraktiv, da die öffentlichen Flächen und Wege jederzeit betretbar sind.

#### **Auswirkungen**

Die Planung sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an bestehende Wohnbebauung vor. Im Vergleich zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan hat dies kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen dar.

Im Rahmen der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut. Das Landschafts- und Ortsbild wird somit verändert. Von der Bebauung sind jedoch keine bisher unberührten, besonders exponierten oder einsehbaren Bereiche betroffen. Der überplante Bereich wird von Wald eingerahmt.

## **Ergebnis**

Es sind durch die Bebauung gering bis mittel erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.



## **(7) Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

### **Beschreibung**

Es sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand im direkten Untersuchungsgebiet bekannt. Die im Bereich Theuern durch die belebte Geschichte zahlreich vorkommenden Bau- und Bodendenkmäler werden durch die Bebauung nicht tangiert.

Treten dennoch Denkmäler während der Bauphase zu Tage, sind die Bautätigkeiten sofort einzustellen und die Funde zu melden.

### **Auswirkungen**

Besondere Bereiche oder Geländesituationen mit Fernwirkung, wie empfindliche Ortsrandlagen werden durch die vorliegende Bebauung nicht beeinträchtigt. Auch ist eine Beeinträchtigung von sonstigen Kulturgütern nicht erkennbar.

### **Ergebnis**

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Bei den Kultur- und Sachgütern wird mit einer geringen Umweltauswirkung gerechnet.

## **(8) Wechselwirkungen**

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

### **3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung**

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden würden.

Das Entfernen von Heckenstrukturen wird durch Begrünungsmaßnahmen in den neuen Gärten im neuen Wohnbaugebiet aufgefangen. Der Lebensraum steht in näherer Umgebung mit zahlreichen Flächen zur Verfügung und wird bei der Gestaltung der Ausgleichsflächen entsprechend berücksichtigt.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter möglichst gering zu halten, werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der projektspezifischen Eingriffe durchgeführt. Im Grundsatz sind folgende städtebauliche Aspekte der Vermeidung bzw. Minimierung der durch den B-Plan zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zuzuordnen:

- Anbindung der Bauflächen an bestehende Siedlungsstrukturen mit Wohnbebauung
- Bebauung von durch Lärmimmissionen bereits vorbelastete Flächen.

Darüber hinaus sind bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende Festsetzungen als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im B-Plan anzusehen:

#### **Schutzgut Mensch**

- Einhaltung aller Grenzwerte im Hinblick auf Luftschadstoffe und Lärm
- Einhaltung aller Sicherheitsbestimmungen
- Sparsamer Umgang mit Wasser, Energie und Material (Regenwassernutzung, baubiologische Optimierung)
- Abfallvermeidung und Wertstofftrennung (internes und externes Recycling)

#### **Schutzgut Flora und Fauna**

- Schutz der zu erhaltenden Vegetationsbestände vor baubedingten Einwirkungen
- Pflanzgebote und Pflegehinweise für die öffentlichen Grünflächen sowie für die nicht-überbaubaren privaten Grundstücksflächen (u. a. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke) zur Schaffung neuen Lebensraumes für viele Tier- und Pflanzenarten
- Festsetzung von Ausführungsfristen, um eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen
- Eingriff in die biotopkartierte Hecke süd-östlich des Geltungsbereiches nur temporär (Fällung Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit). Nach Verlegen des wurzeldichten Kanalrohres kann die Hecke wieder angepflanzt werden.

#### **Schutzgut Boden:**

- Reduzierung des Versiegelungsgrades soweit möglich durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen
- Bei Baumaßnahmen schonender Umgang mit dem Schutzgut gemäß der guten fachlichen Praxis

#### **Schutzgut Wasser:**

- Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit der Freiflächen durch weitest mögliche Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen

- Verwendung von Zisternen um Wasser aufzufangen und gedrosselt über belebte Bodenschichten abzugeben (z.B. Gartenbewässerung)
- Versickerung von Niederschlagswasser auf nicht versiegelten Flächen
- Anlegen einer umlaufenden Mulde, die fließendes Wasser aufnimmt und in schadlos überstaubare größere Mulden leitet (Feuchtwiese / Ausgleichsfläche)

**Schutzgut Klima/Luft:**

- Verbesserung des Lokalklimas durch die Anlage von Baumpflanzungen (Förderung der Verdunstung, vermindertes Aufheizen von Außenflächen)
- Verbesserung der Lufthygiene durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Sauerstoffproduzenten und CO<sub>2</sub>-Verbrauchern
- Einhaltung der Grenzwerte der Leitlinie WHO (1987) und der Leitwerte für geruchsintensive Luftverunreinigungen (WHO 1987) sowie der TA Lärm und TA Luft (Prüfung durch Untere Immissionsschutzbehörde bei den Einzelgenehmigungen)

**Schutzgut Landschaftsbild:**

- Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe an vorhandene Siedlungsstrukturen, um den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering zu halten
- Landschaftliche Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes durch Begrünungsmaßnahmen
- Attraktive Ausgleichflächen, die scharfe Nutzungsgrenzen verwischen und Lebensräume miteinander vernetzen

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

- Vermeidung von Beschädigungen in Folge des Baubetriebes (insbesondere im direkten Umfeld bestehender Bebauung).

**4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen**

Für die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt sowie Boden und Wasser hat die Planung trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen zur Folge.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung', 2003 durchgeführt.

**4.3 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Als Minimierungsmaßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes dienen (vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Teil B Liste 2), sind vorgesehen:

- Flächensparende Erschließungsstraßen (Wohnstraße ohne Gehweg: Breite 5,5 m; Stichstraße mit Wendehammer: Radius 6,0 m)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von Zisternen sowie versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Grundstückszufahrten.
- Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes durch Festsetzung von Begrünung auf privaten Flächen.

- Beschränkungen bei Auffüll- und Abgrabungshöhen, sowie Beschränkung der Gebäudehöhen
- Naturnahe Geländemulde am westlichen und südlichen Rand des Baugebietes

#### **4.4 Eingriffsregelung**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt am süd-westlichen Ortsrand von Theuern und ist im Norden, Westen und Süden von Wald eingerahmt. Im Osten grenzt es an bestehende Bebauung an, bzw. ist durch einen Wirtschaftsweg davon getrennt. Die Fläche ist intensiv landwirtschaftlich als Grünland.

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes wird geprägt durch intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Die nähere Umgebung ist gekennzeichnet durch Wald im Norden, Westen und Süden (Nadelgehölz dominiert, im Süden derzeit aufgelichtet und durchforstet) sowie im Osten durch vorhandene Wohnbebauung mit vorhandenen Gärten.

Thermophilen Waldränder, vor allem am nördlich gelegenen süd-exponierten Waldrand sind als naturnahe Strukturen einzustufen.

Im Rahmen der Prüfung der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ (siehe Abb. 2 im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) konnten alle genannten Fragen, außer zu Punkt 2.1 (Landschaftsschutzgebiet, Nähe zu Wald, gewachsene naturnahe Gärten im Umfeld, Bestandsbaum gemäß Liste 1b) mit „ja“ beantwortet werden. Dabei wurden geprüft:

Planungsvoraussetzungen, Vorhabenstyp, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Luft/Klima und Schutzgut Landschaftsbild.

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine GRZ von  $< 0,35$  festgesetzt. In allen Punkten der Checkliste trägt das geplante Baugebiet zu einer wirksamen Vermeidung von Eingriffen / Beeinträchtigungen bei. Im Bebauungsplan sind insofern geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Dabei ist pro Grundstücksparzelle mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Jedoch liegt das Vorhaben in einem Landschaftsschutzgebiet.

Weiterhin grenzt das geplante Baugebiet an eine bestehende Bebauung an. Maßgebliche Erholungsräume sind durch das Baugebiet nicht betroffen.

Pro Grundstück ist eine Zisterne vorgeschrieben, sowie ein möglichst hohe Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Regenwassers über belebte Bodenschichten.

Aus Gründen einer rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung wird nachfolgend das differenziertere Vorgehen (Regelverfahren) angewendet. Die Ausgleichsbilanzierung für das Baugebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Der Kompensationsbedarf für den verbliebenen, unvermeidbaren Eingriff (ca. 1,14 ha) wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003) ermittelt. Die ökologische Bilanzierung wird nachfolgend tabellarisch dargestellt.

##### **a) Ausgangssituation:**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche liegt wird eingerahmt von Wald mit überwiegend Nadelgehölzen in einer strukturierten Landschaft, die durch Wald und Gehölzen umgeben ist.

Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter:



**Arten und Lebensräume:**

naturferner anthropogen stark beeinflusster Biotoptyp ohne Vorkommen von Arten der roten Liste direkt auf der Eingriffsfläche (maximal mobile Nahrungsgäste); Intensivgrünland, geringe Bedeutung für Natur und Landschaft;

⇒ Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)

**Boden:**

über Jahre gedüngter Boden, Eintrag von Pflanzenschutzmitteln

⇒ Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)

**Wasser:**

großer Abstand zum Grundwasserleiter, kein Oberflächenwasser vorhanden, jedoch Abflussrinnen aus dem Wald in Richtung Vils erkennbar (Trockental, als charakteristisches Erscheinungsbild im Karst),

⇒ Kategorie II

**Klima und Luft:**

Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, vorhandene Bebauung schließt an, wird durch neue Bebauung freigehalten

⇒ Kategorie I

**Landschaftsbild:**

Gebiet, wie ein Hauptteil der Ortschaft Theuern bis zur Vilstalstraße aus Richtung Hirschwald befindet sich im Landschaftsschutzgebiet; jedoch grenzt das Baugebiet an eine vorhandene Bebauung an, eingerahmt von Wald, nicht einsehbar (eingewachsene Eingrünungsstrukturen).

⇒ Kategorie II

**Zusammenfassung:**

Aufgrund der Ausgangslage des Plangebietes sind die Schutzgüter in Summe der **Kategorie I** zuzuordnen (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

**b) Eingriffsschwere:**

Das künftige Baugebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO) mit einer geringen GRZ  $\leq 0,35$  und geringen überdachten und versiegelten Flächen und damit gemäß Leitfaden als **Typ B** einzustufen (gemäß Matrix Abb. 7 und Liste 1 a).

Beim Kompensationsfaktor wurde laut Liste 1 a aufgrund des vorhandenen Intensiv-Grünlandes der oberste Wert (Leitfaden Eingriffsregelung) gewählt

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nutzungstyp	Wertkategorie	Eingriffstyp	gewählter Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche	Kompensationsbedarf
Intensiv-Grünland	I (geringe Bedeutung)	B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nut-	0,5	ca. 11.391 m <sup>2</sup>	ca. 5.695,50 m <sup>2</sup> gerundet 5.700 m <sup>2</sup>

		zungsgrad)			
--	--	------------	--	--	--

#### 4.5 Kompensation der erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es bietet sich an, bestehende Strukturen im direkten Umfeld des Bebauungsgebietes ökologisch aufzuwerten um den Eingriff an Ort und Stelle zu kompensieren. Dabei sind die vorgefundenen thermophilen Waldränder im nördlichen Bereich sowie die feuchtnassen Standorte im südlichen Bereich des Geltungsbereiches prädestiniert.

Nördlich des Wohngebietes im Anschluss zum Wald mit Pflanzung einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland mit wechselnden Altgrasstreifen und als Waldmantel vorgelagerte Heckenstrukturen; keine Düngung, max. im Jahr zweimalige Mahd der Fläche mit Abtransport des Mähgutes, **ca. 3.600 m<sup>2</sup>**

Außerdem wird ein Feuchtlebensraum angelegt: extensiv genutztes, feuchtes Grünland als mähbare Mulde, zur Rückhaltung von Oberflächenwasser, keine Düngung, max. im Jahr zweimalige Mahd der Fläche mit Abtransport des Mähgutes, **ca. 2100 m<sup>2</sup>**,

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen damit direkt auf dem Grundstück.

Mit o. g. Kompensationsmaßnahmen wird der oben ermittelte Kompensationsbedarf von rund **5.700 m<sup>2</sup>** erfüllt. Die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können damit als ausreichend kompensiert gewertet werden.

Über die Kompensation von Eingriffen in das Landschaftsbild hinaus sind damit zusätzlich positive Effekte v. a. auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie die menschliche Erholungseignung zu erwarten.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, untersagt. Hierunter fallen v.a. die Verbote, bauliche Anlagen zu errichten, zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen, standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen, die Fläche aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen sowie Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die Planung und die Baugebietsausweisung an anderer Stelle. Aufgrund der Nähe zu der bereits bestehenden Wohnbebauung in der Ortschaft ist jedoch die vorliegende Erweiterung, gegenüber einer Neuausweisung eines Wohngebietes anderenorts, vorzuziehen.

Alternativen brächten ferner einen erheblich größeren Erschließungsaufwand.

## 6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen

Da es sich bei der Planung um einen überschaubaren Bereich zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahr-

scheinlich. Daher ist der Untersuchungsraum auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Weiterführende Gutachten zu Spezialgebieten waren aus Sicht des Planungsbüros nicht erforderlich.

Die vorliegenden Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Landkreis Amberg-Weizsach, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

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

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von rund 1,7 ha wird von der Gemeinde Kümmersbruck der Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lochnerstraße West“ aufgestellt. Da sich diese Planung nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es wird intensiv genutztes Grünland überbaut, das bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch als Acker genutzt war. Die Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsflächen direkt im Geltungsbereich kompensiert. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch bestimmte Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen, wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Änderung ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet:

### **Schutzgut Mensch/Gesundheit**

Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**

Die überwiegend niedrige Ausgangsqualität führt zu einem insgesamt geringen Verlust an Lebensraum. Die zukünftige Darstellung von Allgemeinem Wohngebiet anstatt Flächen für die Landwirtschaft hat eine neutrale Wertung für dieses Schutzgut zur Folge, da anderweitig Ausgleich geschaffen wird.

### **Schutzgut Boden**

Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu an Ort und Stelle nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird flächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Es erfolgt ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

### **Schutzgut Wasser**

Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung und geringeren Grundwasserneubildungsrate. Gegenmaßnahmen mit wasserdurchlässigen Belägen und schadloses Einleiten von Niederschlagswasser in belebte Bodenbereiche sind eingeplant. Es erfolgt ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

### **Schutzgut Luft/ Klima**

Das Klima wird nicht spürbar beeinträchtigt.

### **Schutzgut Landschaft/ Erholung**

Die vorgesehene Bebauung befindet sich am Ortsrand von Theuern, im Zusammenhang mit bereits bebauten Flächen. Das geplante Areal ist ansonsten von Wald umgeben. Die Erholungsfunktion wird nicht gestört.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.



Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch / Gesundheit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	mittel
Luft / Klima	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft/ Erholung	mittlere Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Aufgestellt: Amberg, 05.04.2022

TREPESCH Landschaftsarchitektur



Christopher Trepesch

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt ByAK, BDLA

## Quellenverzeichnis

ABSP 2001: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Amberg-Weizsach, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, aktualisierte Fassung, Stand März 2001.

BayernAtlas: Aufruf des Internet- Informationsdienstes <http://geodaten.bayern.de> zuletzt am 20.04.2021; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics.

Bayerischer Denkmal-Atlas: Aufruf des Internet-Informationsdienstes <http://geodaten.bayern.de> zuletzt am 20.04.2021; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), München, 2003.

FIN-Web 2019: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, Internetauftritt des Bayerischen Landesamt für Umwelt, <http://fisnat.bayern.de/finweb>, zuletzt aufgerufen am 20.04.2021.

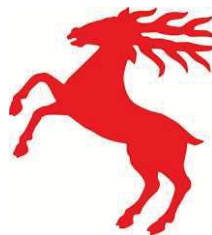
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB)
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
BayBO	Bayerische Bauordnung (BayBO)
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
PlanzV	Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

# Bebauungs- und Grünordnungsplan

---

## „Lochnerstraße West“



**Theuern  
Gemeinde Kümmersbruck**

**Grünordnung  
Endgültige Planfassung zum 05.04.2022**

Christopher Trepesch  
Steinhofgasse 11 | 92224 Amberg  
T 09621/973963 | Fax 09621/91677-00 |  
Christopher@trepesch.info | www.trepesch.info



**TREPESCH**  
landschaftsarchitektur

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Projektbeschreibung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Räumliche und strukturelle Situation</b>	<b>3</b>
3.1	Lage des Planungsgebiets	3
3.2	Bestand innerhalb des Geltungsbereichs	3
3.1	Geologie, Böden, Grundwasser:	3
3.2	Umfeld des Geltungsbereichs	6
3.3	Eigentumsverhältnisse	6
<b>4</b>	<b>Rechtliche Situation</b>	<b>6</b>
4.1	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	6
4.2	Überregionale Planungen	7
<b>5</b>	<b>Textliche Festsetzungen des Grünordnungsplans</b>	<b>8</b>
5.1	Einfriedungen	8
5.2	Grünflächen- und Bepflanzung	8
<b>6</b>	<b>Textliche Hinweise</b>	<b>10</b>
6.1	Planungsziele	10
6.2	Beleuchtung	11
<b>7</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>11</b>
7.1	Anlass und Aufgabenstellung	11
7.2	Bewertung und Konfliktanalyse	11
7.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	13
7.4	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	13
7.5	Kompensation der erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	14
<b>8</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Kosten- und Realisierungsrahmen</b>	<b>14</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>16</b>
	<b>Anlagen:</b>	



## **1 Voraussetzungen**

Aufstellungsbeschluss Gemeinderat vom 02.03.2021

Eine Umweltprüfung ist erforderlich. Die Grünordnung ist im Bebauungsplan enthalten.

## **2 Projektbeschreibung**

Am süd-westlichen Ortsrand von Theuern wird ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen.

## **3 Räumliche und strukturelle Situation**

### **3.1 Lage des Planungsgebiets**

Das geplante Baugebiet befindet sich süd-westlich von Theuern, eingerahmt von Wald und dem bestehenden Wohnbaugebiet „Lochnerstraße“ im östlichen Bereich.

Die Zufahrt erfolgt über die Lochnerstraße aus Richtung Theuener Schloss.

Das Baugebiet ist auf einer Teilfläche des Flurstückes mit der Flurnummer 584/7 Gemarkung Theuern geplant.

### **3.2 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs**

Die Fläche im Geltungsbereich ist intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Zwischen dem neu geplanten Baugebiet und der bestehenden Wohnbebauung verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg. Hier befindet sich eine bestehende Eiche.

#### **Größe des Geltungsbereichs:**

#### **Höhenlage, Topographie:**

Das geplante Baugebiet befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 404 m ü NN im Nord-Westlichen Eck bis 383 m ü. NN an der Süd-Östlichen Ecke mit einem Höhenunterschied von ca. 20 m. Die Fläche ist leicht nach Süd-Osten geneigt mit einem wellenförmigen Geländere relief.

### **3.1 Geologie, Böden, Grundwasser:**

Daten aus Bodenschürfen liegen derzeit noch nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine lehmige bis tonige Überdeckung des von Karst geprägtem Untergrund handelt. Dieser wird bis in unbekannter Tiefe aus sandigen bis tonigen Schutzfelsschichten der Oberkreide und ggf. auch direkt aus Kalk- und Mergelsteinen des Weißen Juras (Karst) bestehen. Der Grundwasserflurabstand des Hauptgrundwasserleiters (Karst) variiert aufgrund der Hangneigung je nach Lage innerhalb des Baugebietes. Nach der großräumigen amtlichen Übersichtskarte des LfU ist davon auszugehen, dass das Karstgrundwasser etwa bei 367 m ü.NN ansteht und nach Osten auf den Vorfluter Vils ausgerichtet ist.

Aufgrund dieser örtlichen geologischen Untergrundverhältnisse ist das Vorkommen von geringmächtigen hangenden Grundwasservorkommen oberhalb des Karstgrundwassers nicht auszuschließen.

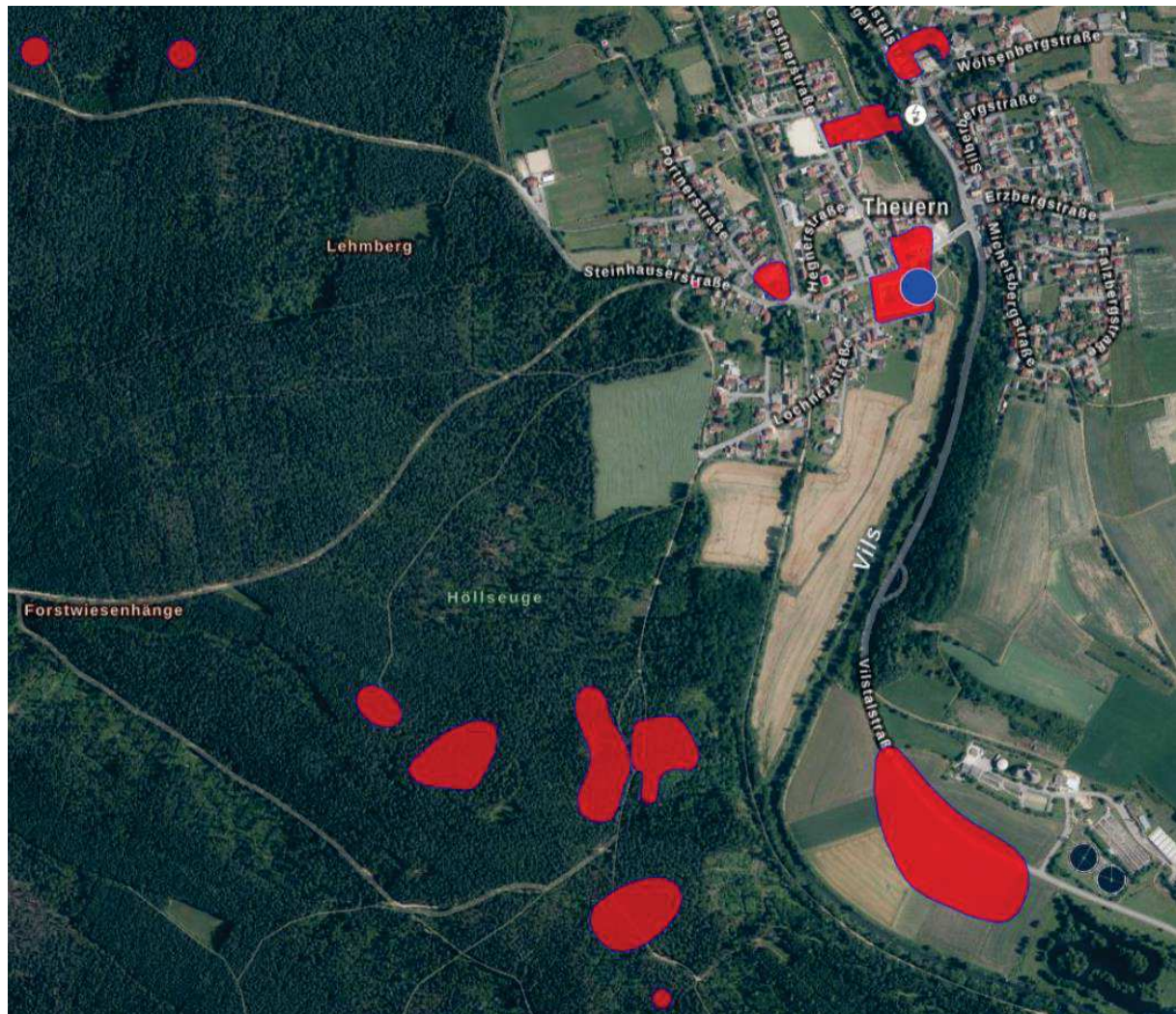
### **Denkmaldaten**

In Theuern befindet sich das Hammerschloss (jetzt Bergbau- und Industriemuseum) mit weiteren Baudenkmalern in unmittelbarer Nähe. Das Schloss selbst ist Baudenkmal D-3-71-136-20 und gilt ebenfalls als landschaftsprägendes Denkmal. Das Hammerschloss steht im Komplex mit dem Jagdhaus, dem Hoftor und einem Wirtschaftsgebäude, welche zum Baudenkmal D-3-71-136-20 zählen.

Gegenüber dem Schloss liegt das ehe. Schlossbrauhaus (D-3-71-136-25) sowie die Pfarrkirche St. Nikolaus (D-3-71-136-21). Daneben gibt es mehrere als Baudenkmal gelistete Wohnhäuser, wie das Pfarrhaus und das Gerichtsdiennerhaus, eine Scheune, die Friedhofsmauer und einen Bildstock in der Steinhauserstraße.

Hier sind dementsprechend viele Bodendenkmäler verzeichnet, wie ein frühmittelalterliches Reihengräberfeld (D-3-6637-0053) bzw. mehrere archäologische Befunde im direkten Umfeld des Schlosses (D-3-6637-0078).

Südlich des geplanten Baugebietes gibt es im Hirschwald einen mittelalterlichen Burgstall (D-3-6637-0054) und mehrere vorgeschichtliche Bestattungsplätze mit mindestens insgesamt sechzehn Grabhügeln (D-3-6637-0055, -0058, - 0059).



Auszug aus dem Bayernatlas, Landschaftsprägendes Denkmal (blauer Punkt), Bodendenkmäler (flächig rot gefärbt) und Baudenkmäler (rot gefärbte Gebäude) mit Ortsbezeichnungen (geoportal.bayern.de @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Das Planungsgebiet liegt siedlungsgünstig an einem Südhang oberhalb der Vils. In der Umgebung ist sowohl für die metallzeitliche Vorgeschichte als auch für das Mittelalter eine rege Siedlungsaktivität bezeugt. Etwa 400 m westlich ist außerdem ein Schürfgrubenfeld bekannt, wo wahrscheinlich Eisenerz abgebaut wurde. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.



### 3.2 Umfeld des Geltungsbereichs

Das geplante Baugebiet befindet sich süd-westlich von Theuern, eingerahmt von Wald und dem bestehenden Wohnbaugebiet „Lochnerstraße“ im östlichen Bereich. Gerade der süd-exponierte Waldrand (vom Baugebiet nördlich gelegen) ist als wärmeliebend einzustufen. Hier wachsen neben einem schmalen Altgrasstreifen mit beispielsweise Johanniskraut und Fetthenne Sträucher wie Schlehe und Weißdorn, die einen schmalen Waldmantel abgeben. Der eigentliche Wald mit Kiefern, Fichten und Eichen weist auch einige abgestorbene Bäume auf, in denen bereits Baumhöhlen entstanden sind.

Der Wald südlich vom Baugebiet wurde in den letzten Jahren durchforstet, siehe Foto. Hier wachsen im Überstand Kiefern und Lärchen. Die Unterwuchs besteht aus einer dichten Fichten-Eichen- Birken und Pappel Verjüngung.



Blick vom Nord-Westlichen Eckpunkt der Lichtung über das geplante Baugebiet hinweg in Richtung Süd-Osten zum Vilstal

Die Flurbezeichnung süd-westlich des Baugebietes lautet „Höllseuge“. Mehrere Rinnen und Gräben entwässern aus dem Wald in Richtung Baugebiet entlang des Südrandes. Hier befindet sich ein dichter Nadelwald, der mit Eichen und Pappeln durchsetzt ist. Einige Habitatbäume lassen sich auch hier finden.

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

## 4 Rechtliche Situation

### 4.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung werden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Die



Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt. (vgl. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung`, 2003).

## **4.2 Überregionale Planungen**

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert als übergeordnetes Ziel, dass auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet werden soll (LEP B II 1) sowie eine Zersiedelung der Landschaft verhindert und Siedlungsgebiete schonend in die Landschaft eingebunden werden sollen (LEP B II 1.5). Besonders schützenswerte Landschaftsteile sind dabei grundsätzlich von Bebauung freizuhalten (LEP B II 1.6).

Der Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00125.01 Köferinger Tal, Köferinger Heide, Hirschwald und Vilstal südlich von Amberg, sowie im Naturpark Hirschwald. Die Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung liegt vor.

Die Vils ist FFH Gebiet mit den Lebensraumtypen Fließgewässer und gewässerbegleitenden Auwäldern, und vom Geltungsbereich ca. 320 m entfernt.

Laut Regionalplan gilt die Fläche süd-östlich der Staatsstraße 2165 als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Auf dieses Gebiet hat man einen Ausblick, wenn man auf der Wohnbaufläche steht und den Blick in Richtung Süd-Osten über das Vilstal schweifen lässt.

Am süd-östlichen Rand des Geltungsbereiches, am bestehenden Wendehammer der Lochnerstraße, liegt eine biotopkartierte Fläche (6637-0005-044), die als Hecken und Altgrasbestände um Theuern, mit Hecken, naturnah (60 %) Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (35 %); Mesophiles Gebüsch, naturnah (5 %) differenziert wird.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen.

## 5 Textliche Festsetzungen des Grünordnungsplans

Der Geltungsbereich umfasst ein Teilstück des Flurstückes mit der Flurnummer 584/7 Gemarkung Theuern

Gesamtgröße des Planungsgebiets inkl. Ausgleichsfläche: 1,71 ha

### 5.1 Einfriedungen

Höhe max. 1,20 m, als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune, Maschendrahtzäune straßenseitig jedoch nur mit mind. 1-reihiger Vorpflanzung als freiwachsende Hecke.

Zaunsockel nur Straßenseitig zulässig bis zu einer Höhe von 10 cm, an allen anderen Grundstücksgrenzen sind keine Sockel zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist dort ein Abstand von mind. 10 cm für die Passage von Kleintieren einzuhalten.

Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zulässig sind Zäune, einschl. der Türen und Tore, als Holzzäune mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun) und handwerklich gearbeitete Metallzäune mit senkrechter Struktur, Zaunhöhe von max. 1,20 m, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Durchgehende, sichtbare Betonsockel, Kantensteine oder Randplatten sowie Grenzmauern oder Stützmauern an der Grenze sind unzulässig. Pfeiler für Gartentüren und Gartentore sind aus Metall, Holz, verputztem Mauerwerk, Beton oder Sichtbeton zulässig. Die straßenseitigen Zäune dürfen nur 0,50 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze (öffentlichen Verkehrsfläche) errichtet werden („Freihaltezone“). An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Unzulässig als Einfriedung sind Mauern.

Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig. Sichtschuttmatten an Zäunen sind ebenfalls unzulässig.

Offene Vorplätze sind wünschenswert.

### 5.2 Grünflächen- und Bepflanzung

Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest.

Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Zierkies- und Schotterflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes sind nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

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. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Parzellen.

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

Versiegelung: Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen.

Verwendung versickerungsfähiger Beläge wird empfohlen (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen bzw. aus durchlässigem Material, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen) um die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Ausgenommen sind Terrassenflächen.

Nicht zum Befahren vorgesehene Gartenflächen sollen als Grünflächen gestaltet werden und sind gärtnerisch zu pflegen.

Die Pflanzmaßnahmen sind zeitgleich bzw. in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit der Baumaßnahme der Gebäude durchzuführen.

Vorwiegend heimische Gehölze verwenden.

Hausgärten sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden zu bepflanzen. Die untenstehende Artenliste ist hier als Vorschlagsliste anzusehen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig.

Artenliste:

#### **Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel		

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 12 -14 cm Stammumfang zu pflanzen.

#### **Sträucher:**

Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Coryllus avellana	Hasel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rubus caesius	Kratzbeere
Ligustrum vulgare	Liguster	Rubus fruticosus	Brombeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rubus idaeus	Himbeere
Prunus spinosa	Schlehe	Salix caprea	Salweide
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sambucus nigra	Holunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Viburnum lantana	W. Schneeball
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum opulus	G. Schneeball

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

Pro Grundstück ist ein heimischer Laubbaum, mindestens 2. Ordnung, s. Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Mindestens 1 Baum ist als Hausbaum an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen.

An den Einmündungen von Straßen und Wegen ist zur Freihaltung der Sichtdreiecke die Höhe der Bepflanzung auf maximal 1,00 m zu reduzieren.

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

Des Weiteren ist bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder Hecken nach dem AGBGB Art. 47 darauf zu achten, dass diese bei einer Höhe unter 2 m mind. 0,5 m und bei einer Höhe von über 2 m mind. 2 m vom Nachbargrundstück entfernt gepflanzt werden.

Die Herstellung der Freianlagen und Pflanzungen haben fachgerecht nach DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen. Der Erhalt der entsprechenden Grün- und Freiflächen ist durch eine fachgerechte Pflege sicher zu stellen.

Empfehlung zur naturnahe Gartengestaltung und Fassadenbegrünungen:

Auf den Baugrundstücken sollte aus ökologischen Gründen eine möglichst naturnahe Gartengestaltung und Gartenpflege betrieben werden, wie es beispielsweise durch die Ansaat einer (Wildblumen-) Wiese anstelle des Rasenmäher-Rasens, aber auch durch das Belassen von Wildkrautecken im Garten möglich ist. Die für das Befahren vorgesehenen Bereiche sollen als Rasen- oder Wiesenflächen gestaltet oder mit Gehölzen oder Stauden bepflanzt werden. Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich wünschenswert.

Bei der Ausführung von Flachdächern sind diese zu begrünen.

Eine biotopkartierte Hecke (Biotop-Nr.: 6637-0005-044) süd-östlich des Geltungsbereiches wird mit der Kanaltrasse gekreuzt. Dabei ist die Hecke partiell auf Stock zu setzen. Dies darf nur in den Wintermonaten geschehen, in der Vogelbrutfreien Zeit. Dabei enthalten sind standorttypische Arten wie Holunder, Schlehe, Heckenrose, Kreuzdorn, Brombeere, Pfaffenhütchen, Weißdorn und Feldahorn. Außerdem hat sich eine Linde als Baum entwickelt, die erhalten bleibt.

Nach Verlegen des wurzeldichten Kanalrohres wird die Lücke in der Hecke durch Pflanzung von wertgebenden Arten geschlossen.

## **6 Textliche Hinweise**

### **6.1 Planungsziele**

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau unter Anknüpfung an den bestehenden Siedlungsansatz von Theuern, um den bestehenden Bedarf an Bauland zu decken.

Die Baulücken und Leerstände der Gemeinde Kümmersbruck sind erfasst. Diese werden in einem ständigen Prozess aktualisiert und Grundstückseigentümer kontaktiert, um die leerstehenden Flächen zu bebauen oder Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Zuletzt wurden in der Kalen-



derwoche 36 alle Grundstückseigentümer der Leerstände angeschrieben. Jedoch werden Baulücken mit Hinweis auf den Eigenbedarf (Kinder, Verwandte usw.) oft nicht veräußert und stehen so für Neuansiedlungen nicht zur Verfügung.

Aus aktuellem Anlass der Corona-Pandemie geschuldet wird es zunehmend attraktiv auf dem Land zu wohnen und über „Homeoffice“ zu arbeiten, ohne dass täglich weite Strecken zurückgelegt werden müssen um an den Arbeitsplatz zu kommen.

Die neuen Häuser müssen sich dennoch Landschaft schonend in den Bestand einfügen um die Lebensverhältnisse am jeweiligen Ort gleichbleibend hoch zu halten.

Dabei ist besonders die Aufnahme der derzeitigen Geländeverhältnisse und die Einbindung in die umgebende Landschaft von Bedeutung. Die Schaffung des Baugebiets am Ortsrand bedingt eine attraktive Wohnlage und soll zugleich den Ortsrand abrunden.

## **6.2 Beleuchtung**

Für die Straßenbeleuchtung sollte insektenfreundliches Licht verwendet werden. Damit soll erreicht werden, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird und sich so die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot für zahlreiche Fledermausarten nicht geschmälert.

Insektenfreundliche Beleuchtung ist nach oben abgeschirmt und greift auf LED-Lampen mit einem warm-Weißen Licht zurück, welche im Lichtspektrum keinen oder nur einen geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 Nm aufweisen.

## **7 Eingriffsregelung**

### **7.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Januar 2003 des StMLU herangezogen. Nach einer Bestandserhebung und –bewertung erfolgt aufgrund dieser Ergebnisse eine Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffen.

### **7.2 Bewertung und Konfliktanalyse**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt am süd-westlichen Ortsrand von Theuern und ist im Norden, Westen und Süden von Wald eingerahmt. Im Osten grenzt es an bestehende Bebauung an, bzw. ist durch einen Wirtschaftsweg davon getrennt. Die Fläche ist intensiv landwirtschaftlich als Grünland.

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes wird geprägt durch intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Die nähere Umgebung ist gekennzeichnet durch Wald im Norden, Westen und Süden (Nadelgehölz dominiert, im Süden derzeit aufgelichtet und durchforstet) sowie im Osten durch vorhandene Wohnbebauung mit vorhandenen Gärten.

Thermophilen Waldränder, vor allem am nördlich gelegenen süd-exponierten Waldrand sind als naturnahe Strukturen einzustufen.

Im Rahmen der Prüfung der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ (siehe Abb. 2 im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) konnten alle genannten Fragen, außer zu Punkt 2.1 (Landschaftsschutzgebiet, Nähe zu Wald, gewachsene naturnahe Gärten im Umfeld, Bestandsbaum gemäß Liste 1b) mit „ja“ beantwortet werden. Dabei wurden geprüft:

Planungsvoraussetzungen, Vorhabenstyp, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Luft/Klima und Schutzgut Landschaftsbild.

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine GRZ von  $< 0,35$  festgesetzt. In allen Punkten der Checkliste trägt das geplante Baugebiet zu einer wirksamen Vermeidung von Eingriffen / Beeinträchtigungen bei. Im Bebauungsplan sind insofern geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Dabei ist pro Grundstücksparzelle mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Jedoch liegt das Vorhaben in einem Landschaftsschutzgebiet.

Weiterhin grenzt das geplante Baugebiet an eine bestehende Bebauung an. Maßgebliche Erholungsräume sind durch das Baugebiet nicht betroffen.

Pro Grundstück ist eine Zisterne vorgeschrieben, sowie ein möglichst hohe Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Regenwassers über belebte Bodenschichten.

Aus Gründen einer rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung wird nachfolgend das differenziertere Vorgehen (Regelverfahren) angewendet. Die Ausgleichsbilanzierung für das Baugebiet setzt sich wie folgt zusammen:

#### **a) Ausgangssituation:**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche liegt wird eingerahmt von Wald mit überwiegend Nadelgehölzen in einer strukturierten Landschaft, die durch Wald und Gehölzen umgebenden ist.

Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter:

#### **Arten und Lebensräume:**

naturferner anthropogen stark beeinflusster Biotoptyp ohne Vorkommen von Arten der roten Liste direkt auf der Eingriffsfläche (maximal mobile Nahrungsgäste); Intensivgrünland; Es handelt sich um ein Grünland, das erst vor kurzem aus einem Acker entwickelt wurde. Es wachsen etwa 5 Pflanzenarten dort (Luzerne, Weißklee, Weidelgras, und Güllezeiger Ampfer). Es handelt sich um einen klassischen "Kleeacker". In den ökologisch wertvollen Waldrandbereich wird nicht eingegriffen.

geringe Bedeutung für Natur und Landschaft;

⇒ Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)

#### **Boden:**

über Jahre gedüngter Boden, Eintrag von Pflanzenschutzmitteln

⇒ Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)

#### **Wasser:**

großer Abstand zum Grundwasserleiter, kein Oberflächenwasser vorhanden, jedoch Abflussrinnen aus dem Wald in Richtung Vils erkennbar,

⇒ Kategorie II

#### Klima und Luft:

Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, vorhandene Bebauung schließt an, wird durch neue Bebauung freigehalten

⇒ Kategorie I

#### Landschaftsbild:

Gebiet, wie ein Hauptteil der Ortschaft Theuern bis zur Vilstalstraße aus Richtung Hirschwald befindet sich im Landschaftsschutzgebiet; jedoch grenzt das Baugebiet an eine vorhandene Bebauung an, eingerahmt von Wald, nicht einsehbar (eingewachsene Eingrünungsstrukturen).

⇒ Kategorie II

#### Zusammenfassung:

Aufgrund der Ausgangslage des Plangebietes sind die Schutzgüter in Summe der **Kategorie I** zuzuordnen (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

#### **b) Eingriffsschwere:**

Das künftige Baugebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO) mit einer geringen GRZ  $\leq 0,35$  und geringen überdachten und versiegelten Flächen und damit gemäß Leitfaden als **Typ B** einzustufen (gemäß Matrix Abb. 7 und Liste 1 a).

### 7.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Intensivgrünland:	Kategorie I, Typ B, Kompensationsfaktor 0,2 - 0,5
Kompensationsfaktor, laut Liste 1 a, oberster Wert (Leitfaden Eingriffsregelung):	0,5
Auszugleichende Fläche / Eingriffsfläche:	11.391 m <sup>2</sup>
Erforderlicher Kompensationsumfang:	11.391 m <sup>2</sup> x 0,5 = 5.695,50 m <sup>2</sup> gerundet <b>5.700 m<sup>2</sup></b>

### 7.4 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes dienen (vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Teil B Liste 2), sind vorgesehen:

- Flächensparende Erschließungsstraßen (Wohnstraße ohne Gehweg: Breite 5,5 m; Stichstraße mit Wendehammer: Radius 6,0 m)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von Zisternen sowie versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Grundstückszufahrten.
- Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes durch Festsetzung von Begrünung auf privaten Flächen.
- Beschränkungen bei Auffüll- und Abgrabungshöhen, sowie Beschränkung der Gebäudehöhen

- Naturnahe Geländemulde am westlichen und südlichen Rand des Baugebietes

### **7.5 Kompensation der erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Es bietet sich an bestehende Strukturen im direkten Umfeld des Bebauungsgebietes ökologisch aufzuwerten um den Eingriff an Ort und Stelle zu kompensieren. Dabei sind die vorgefundenen thermophilen Waldränder im nördlichen Bereich sowie die feuchtnassen Standorte im südlichen Bereich des Geltungsbereiches prädestiniert.

Nördlich des Wohngebietes im Anschluss zum Wald mit Pflanzung einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland mit wechselnden Altgrasstreifen und als Waldmantel vorgelagerte Heckenstrukturen; keine Düngung, max. im Jahr zweimalige Mahd der Fläche mit Abtransport des Mähgutes, **ca. 3.600 m<sup>2</sup>**

Außerdem wird ein Feuchtlebensraum angelegt: extensiv genutztes, feuchtes Grünland als mähbare Mulde, zur Rückhaltung von Oberflächenwasser, keine Düngung, max. im Jahr zweimalige Mahd der Fläche mit Abtransport des Mähgutes, **ca. 2100 m<sup>2</sup>**,

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen damit direkt auf dem Grundstück.

Mit o. g. Kompensationsmaßnahmen wird der oben ermittelte Kompensationsbedarf von rund **5.700 m<sup>2</sup>** erfüllt. Die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können damit als ausreichend kompensiert gewertet werden.

## **8 Verfahrensvermerke**

## **9 Kosten- und Realisierungsrahmen**

Die Kosten des Bebauungsplans trägt der Vorhabenträger. Die Realisierungsfristen werden im Durchführungsplan geregelt.

### **Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Darstellung möglicher Auswirkungen**

siehe Umweltbericht

Aufgestellt: Amberg, 05.04.2022

TREPESCH Landschaftsarchitektur





Christopher Trepesch

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt ByAK, BDLA

## Quellenverzeichnis

ABSP 2001: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Amberg-Weizsach, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, aktualisierte Fassung, Stand März 2001.

BayernAtlas: Aufruf des Internet- Informationsdienstes <http://geodaten.bayern.de> zuletzt am 20.04.2021; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics.

Bayerischer Denkmal-Atlas: Aufruf des Internet-Informationsdienstes <http://geodaten.bayern.de> zuletzt am 20.04.2021; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), München, 2003.

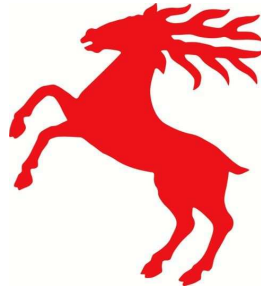
FIN-Web 2021: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, Internetauftritt des Bayerischen Landesamt für Umwelt, <http://fisnat.bayern.de/finweb>, zuletzt aufgerufen am 20.04.2021.

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB)
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
BayBO	Bayerische Bauordnung (BayBO)
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
PlanzV	Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

# Gemeinde Kümmersbruck

Landkreis Amberg-Weizsach



## Parallele Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung „LOCHNERSTRASSE WEST“ im Ortsteil Theuern

Aufgestellt lt. Gemeinderatsbeschluss  
vom 02.03.2021



Endfassung vom 05.04.2022

UMWELT + TIEFBAU INGENIEURE AMBERG GMBH

ERZHERZOG-KARL-STRASSE 6  
92224 AMBERG

TEL 09621 4881 - 0  
FAX 09621 4881 - 18

INFO@UTA-ING.DE  
WWW.UTA-ING.DE

**UTA**  
INGENIEURE GMBH



# Gemeinde Kümmersbruck Landkreis Amberg-Sulzbach

**Parallele Änderung des geltenden  
Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung  
Der Gemeinde Kümmersbruck zum  
Bebauungsplan „Lochnerstraße West“**

## Inhaltsverzeichnis

### **FNP Bestand / FNP Planung**

Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan M 1 : 2.500

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan M 1 : 2.500

Übersichtskarte M 1 : 10.000

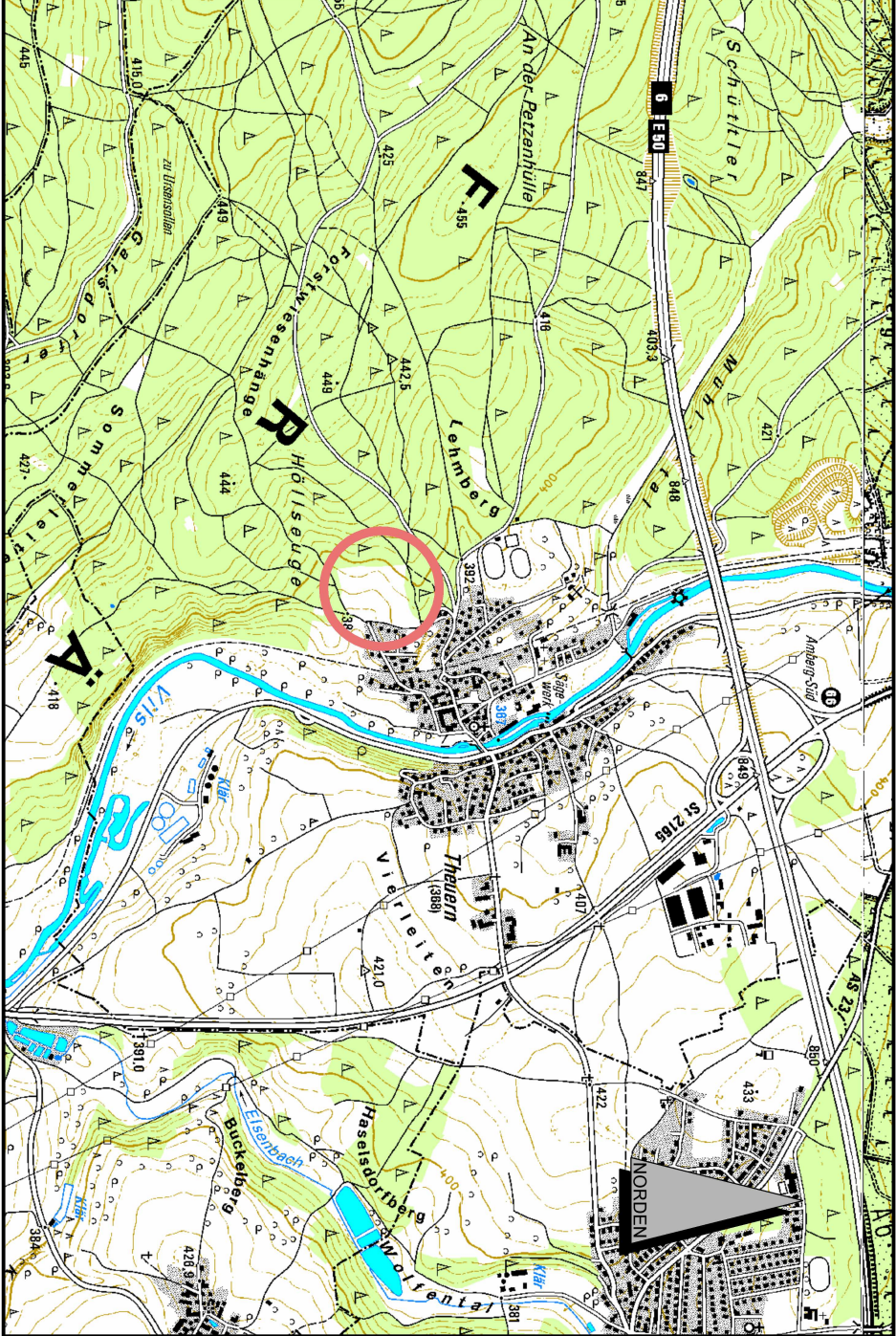
### **BEGRÜNDUNG; ÄNDERUNG FNP**



Zeichenerklärung

- Änderungsbereich
- Allgemeines Wohngebiet
- Änderung in Allgemeines Wohngebiet
- Straßenverkehrsfläche
- Acker
- Landschaftsschutzgebiet

Übersichtskarte, M 1 : 10.000



Parallele Flächennutzungs- und  
Landschaftsplanänderung  
WA: Allgemeines Wohngebiet

Gemeinde Kümmersbruck  
Gemarkung Theuern  
Flurstücknummer: 584/7



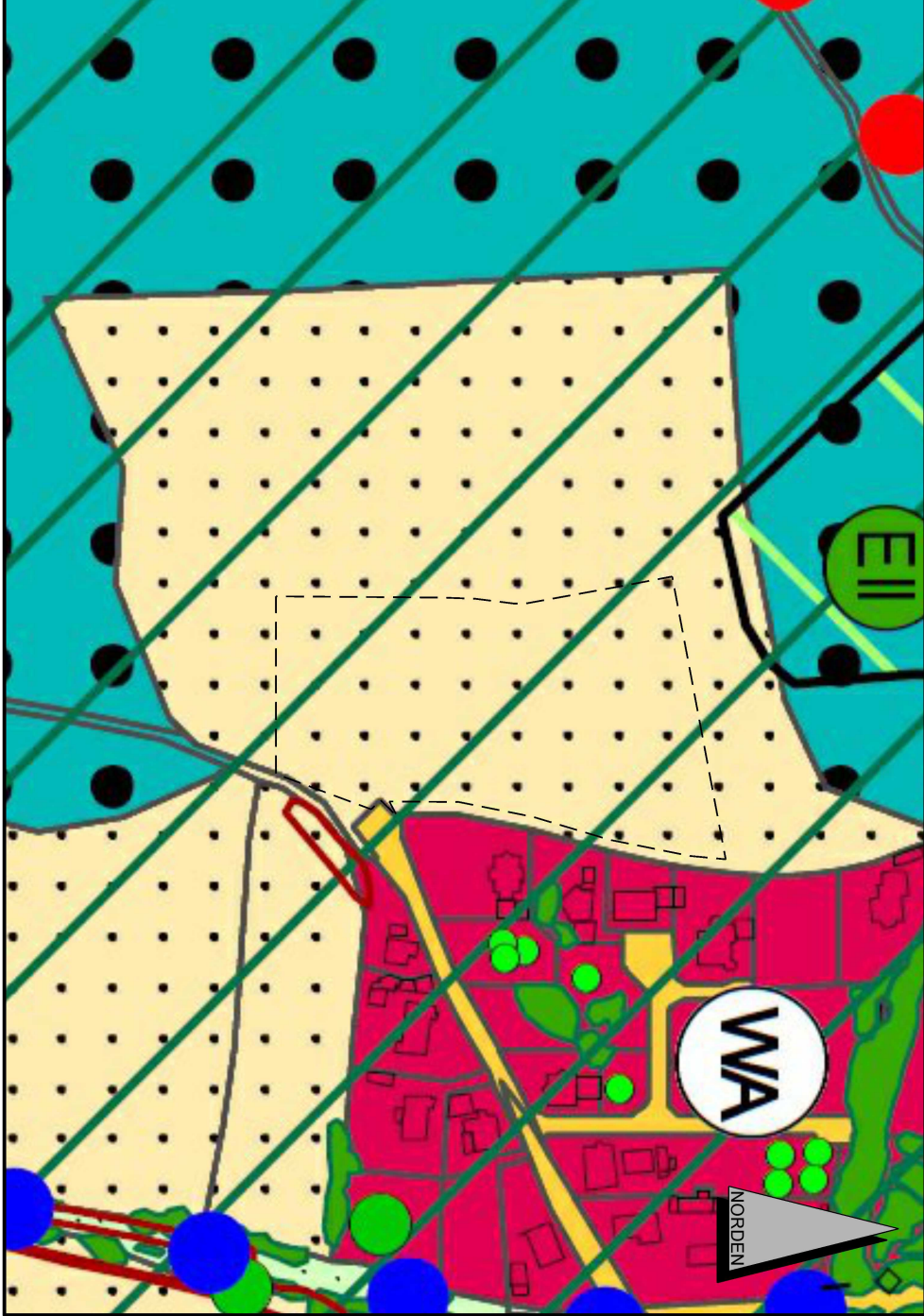
Gemeinde Kümmersbruck  
Landkreis Amberg-Weizbach

BEBAUUNGSPLAN		ABLAUF
Vorentwurf:	20.04.2021	Neumann
Entwurf:	14.09.2021	Neumann
Gebändert:		
Endfassung:	05.04.2022	Neumann

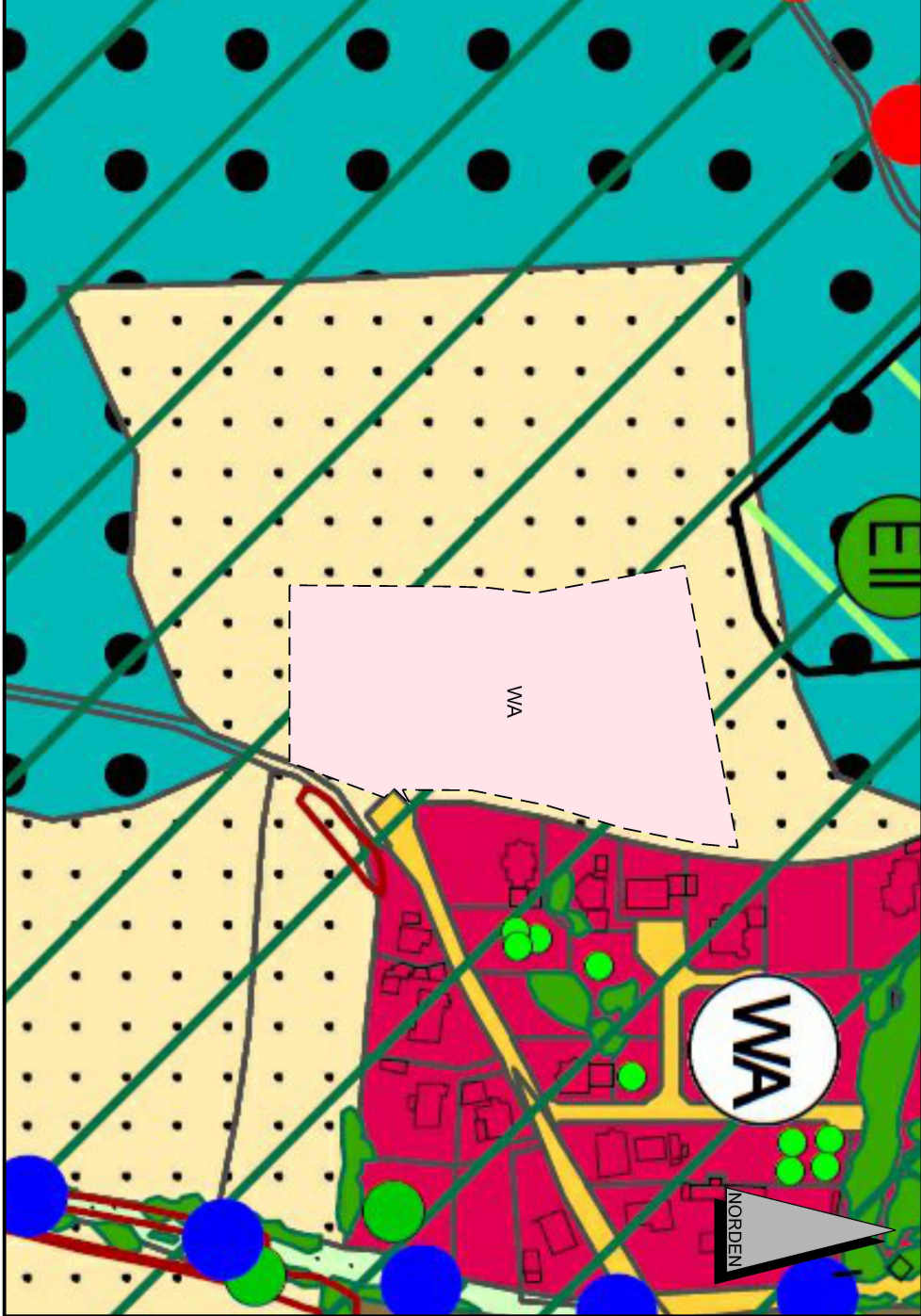
Gemeinde Kümmersbruck

Roland Strehl, 1. Bürgermeister

Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan, M 1 : 2.500



Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan, M 1 : 2.500







## Begründung

### **Parallele Änderung des geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Kümmersbruck zum Bebauungsplan „Lochnerstraße West“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck hat am 02.03.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Lochnerstraße West“ mit integrierter Grünordnung in Kümmersbruck, Ortsteil Theuern aufzustellen und den Flächennutzungs- und Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend zu ändern. Es ist beabsichtigt, die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lochnerstraße West“ ist die Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Kümmersbruck.

#### Städtebauliches Ziel:

Ziel der Gemeinde Kümmersbruck ist es, bei der vorliegenden Bebauungs-Planung ihren Wohnraum weiter zu stärken, welcher die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Auf einer Fläche von 1,71 ha (gesamter Geltungsbereich) sollen insgesamt ca. 11 Grundstücke mit einer Größe von ca. 675 – 956 m<sup>2</sup> für Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Im Gemeindebereich von Kümmersbruck im Gemeindeteil Theuern besteht eine enorme Nachfrage nach Wohnbauflächen. Für das betreffende Baugebiet „Lochnerstraße West“ gibt es derzeit mehrere Anfragen.

Die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen der Gemeinde Kümmersbruck sind bebaut. Aktuell stehen in der Gemeinde Kümmersbruck keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Baulücken werden mit Hinweis auf den Eigenbedarf (Kinder,



Verwandte usw.) oft nicht veräußert und stehen so für Neuansiedlungen nicht zur Verfügung.

Für die Ausweisung des Gebietes „Lochnerstraße West“ besteht Interesse der Gemeinde, insbesondere für Ortsansässige, die Fläche zu erschließen, um der Landflucht entgegen zu wirken. Der Bedarf an Wohnraum kann zeitnah gedeckt werden. Langfristig sind jedoch weitere Bauflächen für einen Zuwachs an Einwohnern erforderlich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Wohnbauflächen zu erreichen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes für das Baugebiet „Lochnerstraße West“.

#### Begründung:

Aktuell stehen in der Gemeinde Kümmersbruck, Ortsteil Theuern keine weiteren freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Baulücken und Leerstände der Gemeinde Kümmersbruck sind erfasst. Diese werden in einem ständigen Prozess aktualisiert und Grundstückseigentümer kontaktiert, um die leerstehenden Flächen zu bebauen oder Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Zuletzt wurden in der Kalenderwoche 37 im Jahr 2021 alle Grundstückseigentümer der Leerstände angeschrieben. Jedoch werden meist Baulücken mit Hinweis auf den Eigenbedarf (Kinder, Verwandte usw.) oft nicht veräußert und stehen so für Neuansiedlungen nicht zur Verfügung. Die im Flächennutzungsplan vorgesehen Flächen der Falzner Straße und Am Hühnerkobel, kann aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft diverser Eigentümer nicht realisiert werden. Der Bedarf an Bauflächen der Gemeinde Kümmersbruck explizit im Ortsteil Theuern kann somit derzeit nicht bedient werden. Gem. der amtlichen Statistik zw. 2018 und 2020 in der Gemeinde Kümmersbruck ist eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen und die Prognosen deuten darauf hindeuten, dass sich dieser Trend fortsetzen kann. Allerdings weichen die Daten wesentlich von den tatsächlichen Werten ab. Das Landesamt weist eine Entwicklung von 06/2018 (9.820) bis 12/2021 (9.870) mit Schwankungen in beide



Richtungen aus. Eigene Daten der Gemeinde haben eine Entwicklung von 9.868 auf 9.917 in diesem Zeitraum gezeigt. Kümmersbruck wächst also im Schnitt um bis zu 100 Einwohner mehr, als die Prognose vorher sagt. In diesen Statistiken sind die Neu-Einwohner aufgrund der Flüchtlingskrisen noch nicht erfasst. Die Gemeinde geht davon aus, in naher Zukunft wieder beständig über 10.000 Einwohner zu haben. Dies ist durch die nahe Lage zu Amberg und sehr gute Infrastruktur und Lage an der A6 zu begründen. Zusätzlich wurde vor ca. 15 Jahren wurde im Ortsteil Theuern das letzte Baugebiet erschlossen. Es ist auf der Seite der wichen Faktoren davon auszugehen, dass durch die Erweiterung des Gewerbegebietes (Resterschließung GE Theuern, ca. 15 ha) die Nachfrage an arbeitsnahem Wohnraum weiter steigen wird. Im Ortsteil Theuern ist eine hervorragende Infrastruktur vorhanden (Kindergarten, Spielplatz in unmittelbarer Nähe, Einzelhandel, oberzentrale Busverbindung, Freizeitmöglichkeiten, unzählige Vereine), welche für das Baugebiet Lochner Straße West nicht weiter ausgebaut werden muss. Die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur nimmt ab, diese vor allem im Kindergarten nachweislich ist. Konkrete Anfragen zum Baugebiet Lochnerstraße West liegen nicht nur von ortsansässigen Interessenten vor. Die Erschließung der Lochnerstraße West ist nötig, um den Kurz- und mittelfristigen Wohnungsbedarf zu decken.



## **Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet**

Der Geltungsbereich umfasst folgendes Grundstück der Gemarkung Theuern:  
Fl.-Nr. 584/7 T

Dieser ist von folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Theuern umgrenzt:

Nördlich Fl. Nr.: 584

Südlich Fl. Nr.: 584

Östlich Fl. Nr.: 584/12, 584/13, 584/33, 584/32, 584/31, 584/28, 584/23, 89/4, 583

Westlich Fl. Nr.: 584

Das geplante Baugebiet liegt südwestlich am Ortsrand von Theuern, die Teilfläche umfasst eine Größe von 1,71 ha. Im Osten grenzt das Baugebiet an die bestehende Bebauung, im Norden, Westen und Süden an den bestehenden Forst. Das geplante Gebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Aufgestellt: Amberg, 14.09.2021

Stand: Amberg, 05.04.2022

Geändert: Amberg, 05.07.2022

Umwelt + Tiefbau Ingenieure Amberg GmbH

Erzherzog-Karl-Str. 6

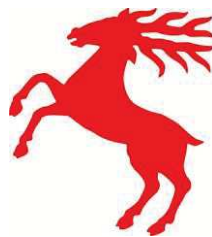
92224 Amberg



# Änderung Flächennutzungsplan

---

## „Lochnerstraße West“



**Theuern  
Gemeinde Kümmerbruck**

## **Umweltbericht Zur Endgültigen Planfassung vom 05.04.2022**

Christopher Trepesch  
Steinhofgasse 11 | 92224 Amberg  
T 09621/973963 | Fax 09621/91677-00 |  
Christopher@trepesch.info | www.trepesch.info



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Voraussetzungen - Anlass</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Projektbeschreibung - Räumliche und strukturelle Situation</b>	<b>3</b>
2.1	Lage des Planungsgebiets	3
2.2	Bestand innerhalb des Geltungsbereichs	3
2.3	Höhenlage, Topographie	4
2.4	Geologie, Böden, Grundwasser	4
2.5	Umfeld des Geltungsbereichs	5
<b>3</b>	<b>Umweltbericht / Umweltauswirkungen</b>	<b>7</b>
3.1	Einleitung	7
3.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Planung	7
3.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihre Berücksichtigung	7
3.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
3.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung	17
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben –</b>	<b>19</b>
	<b>ergänzende gutachterliche Aussagen</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>20</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>22</b>

## **1 Voraussetzungen - Anlass**

Der Gemeinderat Kümmersbruck beschließt am 02.03.2021 für das Gebiet am süd-westlichen Ortsrand von Theuern die Änderung des Flächennutzungsplanes in das Allgemeine Wohngebiet „Lochnerstraße West“. Zugleich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

In dem insgesamt ca. 1,7 ha großen Geltungsbereich (inkl. Ausgleichsflächen) ist vorgesehen, im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Die Neuausweisung ist notwendig, um den nachweislich realen Wohnraumbedarf nach Eigenheim für Bürger aus der Ortschaft Theuern (Kinder) zu decken, da vor 15 Jahren im Ortsteil Theuern das letzte Baugebiet erschlossen wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage an arbeitsnahem Wohnraum durch die Erweiterung des Gewerbegebietes weiter steigt. Eine aktuelle Ermittlung von Baulücken / Leerständen innerhalb des Ortsteiles hat keine nennenswerten Ergebnisse erzielt. Besagte Flächenpotentiale innerhalb der bebauten Flächen in Theuern stehen nicht zu Verfügung.

Für eine weitergehende Ausführung zu den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sei auf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen.

## **2 Projektbeschreibung - Räumliche und strukturelle Situation**

### **2.1 Lage des Planungsgebiets**

Das geplante Baugebiet befindet sich süd-westlich von Theuern und ist eingerahmt von Wald und dem bestehenden Wohnbaugebiet „Lochnerstraße“ im östlichen Bereich.

Die Zufahrt erfolgt über die Lochnerstraße aus Richtung Theuener Schloss.

Das Baugebiet ist auf einer Teilfläche des Flurstückes mit der Flurnummer 584/7 Gemarkung Theuern geplant.

### **2.2 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs**

Die Fläche im Geltungsbereich ist intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Zwischen dem neu geplanten Baugebiet und der bestehenden Wohnbebauung verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg. Hier befindet sich eine bestehende Eiche.

## 2.3 Höhenlage, Topographie

Das geplante Baugebiet befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 404 m ü NN im nord-westlichen Eck bis 383 m ü. NN an der südöstlichen Ecke mit einem Höhenunterschied von ca. 20 m. Die Fläche ist leicht nach Südosten geneigt mit einem wellenförmigen Geländere relief.

## 2.4 Geologie, Böden, Grundwasser:

Daten aus Bodenschürfen liegen derzeit noch nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine lehmige bis tonige Überdeckung des von Karst geprägtem Untergrund handelt. Dieser wird bis in unbekannter Tiefe aus sandigen bis tonigen Schutzfelsschichten der Oberkreide und ggf. auch direkt aus Kalk- und Mergelsteinen des Weißen Juras (Karst) bestehen.

Der Grundwasserflurabstand des Hauptgrundwasserleiters (Karst) variiert aufgrund der Hangneigung je nach Lage innerhalb des Baugebietes. Nach der großräumigen amtlichen Übersichtskarte des LfU ist davon auszugehen, dass das Karstgrundwasser etwa bei 367 m ü.NN ansteht und nach Osten auf den Vorfluter Vils ausgerichtet ist.

Aufgrund dieser örtlichen geologischen Untergrundverhältnisse ist das Vorkommen von geringmächtigen hangenden Grundwasservorkommen oberhalb des Karstgrundwassers nicht auszuschließen.



Auszug aus dem Bayernatlas, Biotopkartierte Flächen (rot schraffiert) mit Ortsbezeichnungen (geoportal.bayern.de @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)



## 2.5 Umfeld des Geltungsbereichs

Das geplante Baugebiet befindet sich südwestlich von Theuern. Östlich der Fläche schließt das bestehende Wohnbaugebiet „Lochnerstraße“ an. Im Norden, Süden und Westen grenzt das Planungsgebiet an Waldflächen.

Gerade der süd-exponierte Waldrand (vom Baugebiet nördlich gelegen) ist als wärmeliebend einzustufen. Hier wachsen neben einem schmalen Altgrasstreifen mit beispielsweise Johanniskraut und Fetthenne, vorwiegend Sträucher wie Schlehe und Weißdorn. Die Sträucher bilden einen schmalen Waldmantel entlang des Waldrands. Der Wald selbst ist geprägt durch Nadelgehölze wie Kiefern und Fichten, aber auch durch Eichen und weist einige abgestorbene Bäume auf, in welchen bereits Baumhöhlen entstanden sind. Diese bilden wichtige Lebensräume für Tiere wie Fledermäuse und Vögel.

Der Wald südlich vom Baugebiet wurde in den letzten Jahren durchforstet (siehe Foto). Hier wachsen im Überstand Kiefern und Lärchen. Der Unterwuchs besteht aus einer dichten Fichten-Eichen- Birken und Pappel Verjüngung.



Blick vom nordwestlichen Eckpunkt der Lichtung über das geplante Baugebiet hinweg in Richtung Südosten zum Vilstal

Die Flurbezeichnung südwestlich des Baugebietes lautet „Höllseuge“. Mehrere Rinnen und Gräben entwässern aus dem Wald in Richtung Baugebiet entlang des Südrandes. Hier befindet sich ein dichter Nadelwald, der mit Eichen und Pappeln durchsetzt ist. Einige Habitatbäume lassen sich auch hier finden.



Blick von Südwesten auf das geplante Baugebiet

### **3 Umweltbericht / Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Einleitung**

Aufgabe des Umweltberichtes ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind.

Zweck des Umweltberichtes ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Er umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere/ Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Änderungsverfahren vom Änderungs- bis zum Feststellungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und im Bebauungsplan.

#### **3.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Planung**

Die Gemeinde Kümmersbruck beabsichtigt ein neues Wohnbaugebiet südwestlich von Theuern mit dem Namen „Lochnerstraße West“ auszuweisen. Die geplanten Grundstücke befinden im Anschluss an ein bestehendes Wohnbaugebiet „Lochnerstraße“.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft (Ackernutzung) dargestellt.

Zukünftig werden die Flächen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

#### **3.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihre Berücksichtigung**

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung werden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Die Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt (vgl. Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung', 2003).

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert als übergeordnetes Ziel, dass auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet werden soll (LEP B II 1) sowie eine Zersiedelung der Landschaft verhindert und Siedlungsgebiete schonend in die Landschaft eingebunden werden sollen (LEP B II 1.5). Besonders schützenswerte Landschaftsteile sind dabei grundsätzlich von Bebauung freizuhalten (LEP B II 1.6).



## Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz oder Wasserschutzgebiete

Der Bereich westlich der Vilstalstraße in Theuern umfasst das Landschaftsschutzgebiet „Köferinger Tal, Köferinger Heide, Hirschwald und Vilstal südlich von Amberg“ (LSG-00125.01, AS-02a). Die Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung liegt vor.



Auszug aus dem Bayernatlas, Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktete Schraffur), FFH-Gebiet Vils (weite rote Schrägschraffur) sowie biotopkartierte Flächen (rot schraffiert) mit Ortsbezeichnungen (geoportal.bayern.de @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

Die östliche Grenze stellt damit auch die Abgrenzung für den Naturpark Hirschwald dar.

Laut Regionalplan gilt die Fläche süd-östlich der Staatsstraße 2165 als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Auf dieses Gebiet hat man einen Ausblick, wenn man auf der Wohnbaufläche steht und den Blick in Richtung Süd-Osten über das Vilstal schweifen lässt.

Der Verlauf der Vils mit ihren Ufern genießt als FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“ (ID 6537-371) europäischen Schutzstatus (ca. 320 m vom Geltungsbereich entfernt).

Die angetroffene Hecke südöstlich des Baugebietes ist als biotopkartierte Fläche eingetragen.



Dabei handelt es sich um den Biotopkomplex:

Biotophaupt Nr.: 6637-0005

Biotopteilflächen Nr.: 6637-0005-044

Überschrift: Hecken und Altgrasbestände um Theuern

Hauptbiotoptyp: Hecken, naturnah (60 %)

Weitere Biotoptypen: Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (35 %), Mesophiles Gebüsche, naturnah (5 %)

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen.

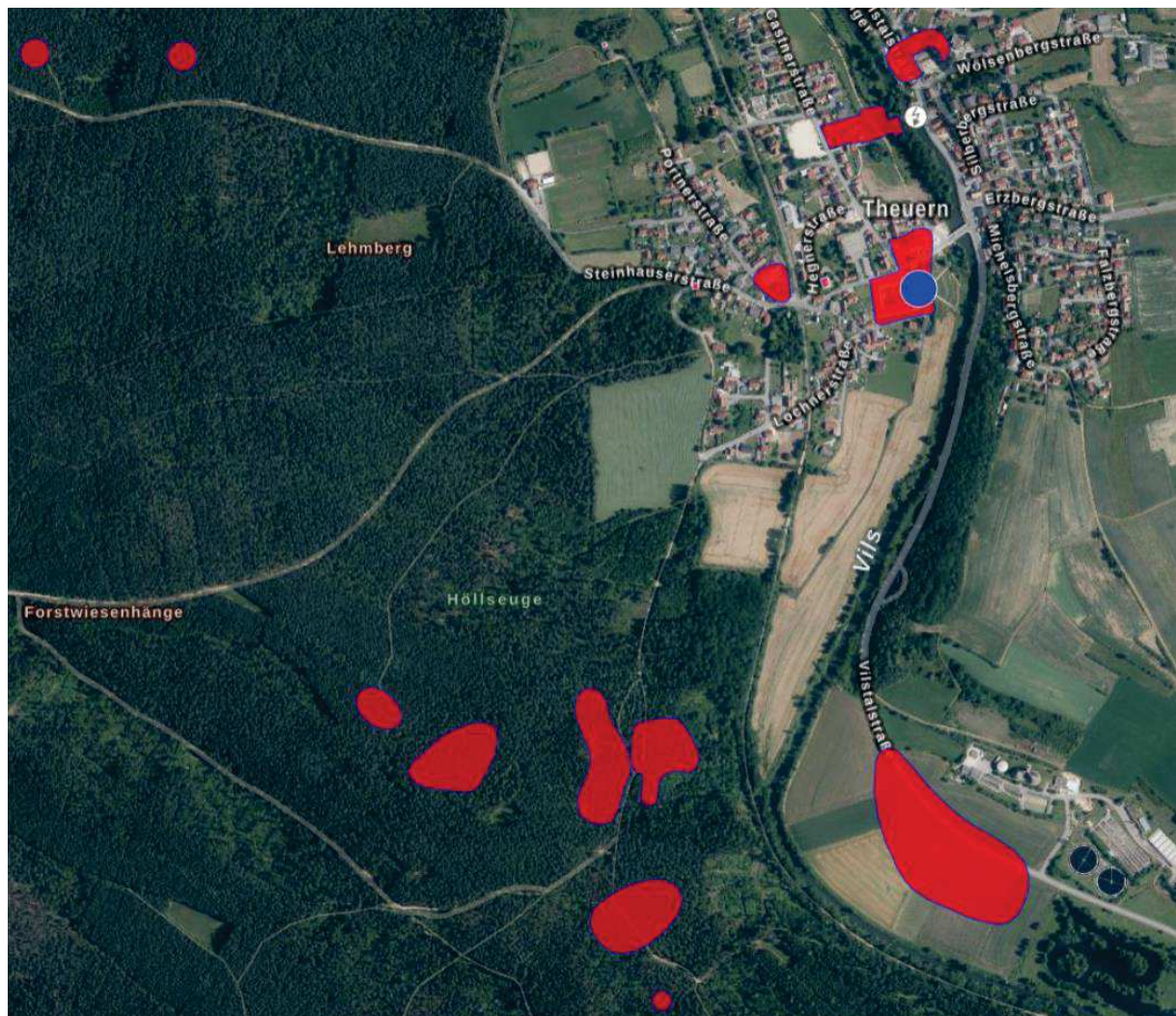
## Denkmaldaten

In Theuern befindet sich das Hammerschloss (jetzt Bergbau- und Industriemuseum) mit weiteren Baudenkmälern in unmittelbarer Nähe. Das Schloss selbst ist Baudenkmal D-3-71-136-20 und gilt ebenfalls als landschaftsprägendes Denkmal. Das Hammerschloss steht im Komplex mit dem Jagdhaus, dem Hoftor und einem Wirtschaftsgebäude, welche zum Baudenkmal D-3-71-136-20 zählen.

Gegenüber dem Schloss liegt das ehe. Schlossbrauhaus (D-3-71-136-25) sowie die Pfarrkirche St. Nikolaus (D-3-71-136-21). Daneben gibt es mehrere als Baudenkmal gelistete Wohnhäuser, wie das Pfarrhaus und das Gerichtsdiennerhaus, eine Scheune, die Friedhofsmauer und einen Bildstock in der Steinhauserstraße.

Hier sind dementsprechend viele Bodendenkmäler verzeichnet, wie ein frühmittelalterliches Reihengräberfeld (D-3-6637-0053) bzw. mehrere archäologische Befunde im direkten Umfeld des Schlosses (D-3-6637-0078).

Südlich des geplanten Baugebietes gibt es im Hirschwald einen mittelalterlichen Burgstall (D-3-6637-0054) und mehrere vorgeschichtliche Bestattungsplätze mit mindestens insgesamt sechzehn Grabhügeln (D-3-6637-0055, -0058, - 0059).



Auszug aus dem Bayernatlas, Landschaftsprägendes Denkmal (blauer Punkt), Bodendenkmäler (flächig rot gefärbt) und Baudenkmäler (rot gefärbte Gebäude) mit Ortsbezeichnungen (geoportal.bayern.de @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Das Planungsgebiet liegt siedlungsgünstig an einem Südhang oberhalb der Vils. In der Umgebung ist sowohl für die metallzeitliche Vorgeschichte als auch für das Mittelalter eine rege Siedlungsaktivität bezeugt. Etwa 400 m westlich ist außerdem ein Schürfgrubenfeld bekannt, wo wahrscheinlich Eisenerz abgebaut wurde. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

## **(1) Schutzgut Mensch/Gesundheit**

### **Beschreibung**

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt an ein bestehendes Baugebiet an. Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche im Planungsgebiet bestehen in erster Linie durch die Landwirtschaft (Acker/ Grünland). Die Erschließung der Lochnerstraße West ist notwendig, um den nachweislich realen Wohnraumbedarf zu decken, da vor 15 Jahren im Ortsteil Theuern das letzte Baugebiet erschlossen wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage an arbeitsnahem Wohnraum durch die Erweiterung des Gewerbegebietes weiter steigt.

Im Ortsteil Theuern ist eine hervorragende Infrastruktur vorhanden (Ärzte, Kindergarten, Spielplatz in unmittelbarer Nähe, Einzelhandel, oberzentrale Busverbindung, Freizeitmöglichkeiten, unzählige Vereine), welche nicht weiter ausgebaut werden muss. Durch die vorhandene Infrastruktur wird die Wirtschaftlichkeit als angemessen erachtet.

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach den Vergabekriterien der Gemeinde Kümmersbruck. Um Leerständen entgegenzuwirken werden Baufristen aufgenommen.

### **Auswirkungen**

Das Bauvorhaben ist ein bedeutender Zugewinn an Lebensqualität für die Gemeinschaft in Theuern, da hier Menschen (überwiegend junge Familien als Zielgruppe) eine Bleibe im Einfamilienhaus mit umliegendem Garten finden.

Baubedingt kann es durch die Straßenerschließung, wie auch durch die Bebauung der Grundstücke, zu einer erhöhten Lärmentwicklung sowie Staubbelastung kommen. Diese sind jedoch nur vorübergehend während der Bauphase zu erwarten und daher als gering erheblich einzustufen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden beim entsprechenden Schutzgut separat behandelt. Für die Erholungsnutzung stellen die Gärten und vor allem auch die geplante Streuobstwiese einen deutlich höheren Wert dar als der vorgefundene Kleeacker. Der ökologisch wertvolle Waldrand wird aufgewertet und bleibt frei zugänglich erhalten.

### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

## **(2) Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

### **Beschreibung**

Für die Beurteilung des vorliegenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt sind v.a. die von der Planung betroffenen Flächen zu bewerten.

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Ökologisch wertvoll sind die Übergänge zwischen den verschiedenen Lebensräumen. Im vorliegenden Fall sind das die Waldränder, die wie oben bereits beschrieben sehr schmal sind, jedoch aufgrund Ihrer Beschaffenheit mit Kräutern und Sträuchern Potential aufweisen.

Sensible Lebensräume, wie die Waldränder werden von der Bebauung nicht tangiert, vielmehr durch die Kompensationsflächen ökologisch aufgewertet. Dennoch gibt es Artenhinweise aus der Bevölkerung wie Sichtungen zum Schwarzstorch, Wiedehopf, Eulenartige und Spechte, sowie Kreuzotter. Es ist wohl davon auszugehen, dass die genannten Vogelarten das Grünland zur Nahrungssuche beispielsweise nach der Mahd aufsuchen. Für beide Arten Schwarzstorch und Wiedehopf wird durch die Anlage einer Streuobstwiese bzw. feuchten Mulde das Nahrungsangebot erweitert. Der Hinweis der Kreuzotter ist eher als Schlingnattern-Nachweis zu deuten (telefonische Auskunft von Rudolph Leitl am 13.9.2021). Zumindest befindet sich Theuern eher in dessen Ausbreitungsgebiet. Durch die ökologischen Maßnahmen entlang der Waldränder wird der Lebensraum für Reptilien geschaffen bzw. verbessert.

Eine biotopkartierte Hecke (Biotop-Nr.: 6637-0005-044) süd-östlich des Geltungsbereiches wird mit der Kanaltrasse gekreuzt. Dabei ist die Hecke partiell auf Stock zu setzen. Dies darf nur in den Wintermonaten geschehen, in der Vogelbrutfreien Zeit. Dabei enthalten sind standorttypische Arten wie Holunder, Schlehe, Heckenrose, Kreuzdorn, Brombeere, Pfaffenhütchen, Weißdorn und Feldahorn. Außerdem hat sich eine Linde als Baum entwickelt, die erhalten bleibt.

Nach Verlegen des wurzeldichten Kanalrohres wird die Lücke in der Hecke durch Pflanzung von wertgebenden Arten geschlossen.

### **Auswirkungen**

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Fläche, die kaum als Lebensraum angenommen wird. Anders verhält es sich bei den Waldrändern, die als lineare Rückzugsorte, bzw. Verknüpfungsbänder zwischen der intensiv genutzten Flur und dem zum Teil bereits strukturreichen Wald, sowie den eingewachsenen Gärten des bestehenden Baugebiets dienen. Auch die Heckenrainen zur Vils (Radweg, ehe. Bahntrasse) zeugen von Strukturreichtum.

Dieser Biotopverbund geht durch den Bau der Wohnbausiedlung nicht verloren, da lediglich in das intensiv genutzte Grünland eingegriffen wird. Somit sind keine Tiere und Pflanzen betroffen.

Gehölze und dichte Hecken sind im näheren Umfeld in ausreichender Zahl vorhanden.

Durch die neu geplanten Ausgleichsflächen wird ein vielversprechendes Bindeglied zwischen dem Offenland und dem Wald eingefügt. Dem Wald vorgelagert, werden extensiv genutzte Bereiche geschaffen – im Süden als feuchte Grünlandmulde und im nördlichen Bereich als Streuobstwiese.

Auch die neu angelegten Gärten werden mit einheimischen Sträuchern begrünt und dienen als Ersatzlebensraum bzw. Trittsteine im Biotopverbund. Eine schmale Entwässerungsmulde um das Baugebiet herum wirkt wie eine umlaufende Spange als mageren Standort.

Während des Baubetriebs ist mit gewissen vorübergehenden Beeinträchtigungen (z.B. Baulärm) zu rechnen. Da dies zeitlich begrenzt ist und besonders störungsempfindliche Arten im Untersuchungsbereich ohnehin nicht zu erwarten sind, sind diese Beeinträchtigungen als gering bedeutsam einzustufen.

### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind keine bedeutenden Lebensräume betroffen, so dass in der Zusammenschau unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur gering erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind.



Durch die Anordnung der Ausgleichsflächen um das Baugebiet, dem Wald vorgelagert werden wertvolle Lebensräume geschaffen, die auch den vorhandenen Wald zusätzlich aufwerten. Scharfe Nutzungsgrenzen werden verwischt und naturnahe Bereiche miteinander verbunden.

### **(3) Schutzgut Boden**

#### **Beschreibung**

Es werden ca. ein Drittel der Wohnbaufläche beansprucht (11.390 m<sup>2</sup>, Fläche versiegelt Straßen, Häuser, Nebengebäude und Zufahrten ca. 3.390 m<sup>2</sup>). Die GRZ liegt dabei unter 0,35. Die Zufahrtsstraßen sind asphaltiert. Zur Entwässerung des Regenwassers auf dem Grundstück sind Zisternen vorgesehen und eine Versickerung bzw. Verdunstung über belebte Bodenzonen.

Dennoch wird ein Großteil des bis dato intensiv genutzten Boden verbaut. Eine Minderung des Versiegelungsgrades durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird soweit möglich angestrebt.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als „mittel“ zu bewerten. Der Boden ist bereits überformt. Es handelt sich um ackerbaulich genutzte Flächen auf einem von Nordwest nach Südost abfallenden Gelände. Derzeit ist die Erosion durch Grünlandnutzung gebannt.

Zu Altlasten, Altablagerungen oder über archäologische Bodenfunde ist in diesem Bereich nichts bekannt. Falls bei Baumaßnahmen auf Funde gestoßen wird sind entsprechende Sicherungs- und Konservierungsmaßnahmen einzuleiten.

#### **Auswirkungen**

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert, da Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit entstehen.

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden gemäß der guten fachlichen Praxis zwischengelagert. Durch die Hanglage ist während der Bauphase die Erosionsgefahr etwas erhöht.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird auf Ebenen des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. des Schutzgutes Wasser). Ebenso wird der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge der geänderten Bodennutzung mit einer Aufwertung geeigneter Flächen erfolgen.

Allerdings werden die negativen Einflüsse auf das Schutzgut Boden durch den allgemein bekannten schonenden Umgang beim Bau geringgehalten, siehe Hinweise Bodenschutz.

## **Ergebnis**

Es sind aufgrund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **(4) Schutzgut Wasser:**

#### **Beschreibung**

Im Gebiet befindet sich kein Gewässer. Das Gebiet entwässert nach Südosten in Richtung Vils. Im Geländere relief sind kleinteilig einige Bodenwellen erkennbar, die teils als Trockengraben aus dem Wald (am südlichen Waldrand) bei starken Niederschlägen bzw. der Schneeschmelze temporär Wasser führen können (typische Karsterscheinung, Naturraum Mittlere Frankenalb).

Der Grundwasserflurabstand des Hauptgrundwasserleiters (Karst) variiert aufgrund der Hangneigung je nach Lage innerhalb des Baugebietes. Nach der großräumigen amtlichen Übersichtskarte des LfU ist davon auszugehen, dass das Karstgrundwasser etwa bei 367 m ü. NN ansteht und nach Osten auf den Vorfluter Vils ausgerichtet ist. Gegebenenfalls vorhandene Drainageleitungen aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung des Grundstücks Fl. Nr. 584/7, Gmkg. Theuern sind bei der Bauausführung zu beachten und soweit erforderlich umzulegen bzw. wiederherzustellen.

Es wird angestrebt Niederschlagswasser größtenteils auf der Fläche zurück zu halten (bei Flachdach Begrünung vorsehen, Zisternen, Entwässerung mit Versickerung und Transportation auf dem Grundstück). Die Versickerungsfähigkeit der Freiflächen ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet vermutlich schwer (tonig, lehmig). Dennoch sollen durch Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien gewährleistet werden, dass Wasser zurückgehalten werden kann und die Verdunstungsrate möglichst hoch ist.

Zusätzlich ankommende Wassermengen vom Hang selbst, bzw. aus dem Wald, werden über eine feuchte Mulde aufgefangen.

#### **Auswirkungen**

Auf der Fläche für das Allgemeine Wohngebiet wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Während des Baubetriebes ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegendem Boden zu rechnen. Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Es ist mit einem geringen Restrisiko der Beeinträchtigung des Grundwassers durch stoffliche Einträge zu rechnen, das zusätzlich während der Bauzeit erhöht ist.

## **Ergebnis**

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

## **(5) Schutzgut Klima/Luft:**

### **Beschreibung**

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Übergang zwischen dem atlantischen zum kontinentalen Klima. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt 7 bis 8 °C und liegt damit im Mittelbereich für Bayern. Die jährlichen Niederschlagsmengen schwanken zwischen 650 bis 750 mm.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor. Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus Straßenverkehr und Hausbrand anzunehmen, die nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Bisher wurde die Fläche intensiv gedüngt und dabei Gülle ausgebracht, was auf den ackerbaulich genutzten Flächen süd-östlich des geplanten Baugebietes nach wie vor von Statten geht. Hier können Immissionen nach der guten landwirtschaftlichen Praxis entstehen.

### **Auswirkungen**

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, dies ist aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung hier nicht gegeben. Durch den Ausstoß von Emissionen, durch PKWs ist eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima nicht zu vermeiden. Durch die Bebauung wird jedoch weder eine Frischluftschneise noch ein dazugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

### **Ergebnis**

Insgesamt sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

## **(6) Schutzgut Landschaft / Erholung**

### **Beschreibung**

Prägend für den durch den Bebauungsplan beanspruchten Landschaftsausschnitt, sind die landwirtschaftliche Fläche, sowie der Anschluss an bereits vorhandene Wohnbebauung. Im Osten schließt ein Siedlungsbereich der Ortschaft Theuern direkt an. Im Süden, Westen und Norden befindet sich der Hirschwald, ein ausgedehntes Waldgebiet. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.

Vorbelastung in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild ist durch die vorhandene Wohnbebauung in Ortsrandlage (teilweise ohne Eingrünung bei neueren Häusern) zu nennen. Durch die Hanglage ist eine gewisse Fernwirkung der Bebauung zu vermuten, vor allem in Richtung Vilstal, bzw. auf die östlich gelegenen Hochflächen östlich Wolfsbach (allerdings ist hier der Steinbruch).

Durch das Baugebiet werden keine besonders exponierten Bereiche überplant. Vielmehr schmiegt sich das neue Baugebiet hinter die bestehenden Häuserzeilen in die Waldlichtung hinein. Demnach hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer mittleren Empfindlichkeit.

Für die Nah- und Nächsterholung spielt das Gebiet keine Rolle, da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, die zudem nicht von Flurwegen durchzogen ist. Der vorhan-

dene Weg ist nach wie vor uneingeschränkt nutzbar. Vielmehr wird durch das neue Baugebiet und den umlaufenden Unterhaltsweg, sowie eine neu entstehende Streuobstwiese am Waldrand, eine bisher intensiv genutzte Fläche für Erholungssuchende attraktiv, da die öffentlichen Flächen und Wege jederzeit betretbar sind.

### **Auswirkungen**

Die Planung sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an bestehende Wohnbebauung vor. Im Vergleich zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan hat dies kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen dar.

Im Rahmen der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut. Das Landschafts- und Ortsbild wird somit verändert. Von der Bebauung sind jedoch keine bisher unberührten, besonders exponierten oder einsehbaren Bereiche betroffen. Der überplante Bereich wird von Wald eingerahmt.

### **Ergebnis**

Es sind durch die Bebauung gering bis mittel erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

## **(7) Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

### **Beschreibung**

Es sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand im direkten Untersuchungsgebiet bekannt. Die im Bereich Theuern durch die belebte Geschichte zahlreich vorkommenden Bau- und Bodendenkmäler werden durch die Bebauung nicht tangiert.

Treten dennoch Denkmäler während der Bauphase zu Tage, sind die Bautätigkeiten sofort einzustellen und die Funde zu melden.

### **Auswirkungen**

Besondere Bereiche oder Geländesituationen mit Fernwirkung, wie empfindliche Ortsrandlagen werden durch die vorliegende Bebauung nicht beeinträchtigt. Auch ist eine Beeinträchtigung von sonstigen Kulturgütern nicht erkennbar.

### **Ergebnis**

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Bei den Kultur- und Sachgütern wird mit einer geringen Umweltauswirkung gerechnet.

## **(8) Wechselwirkungen**



Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

### **3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung**

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden würden.

Das Überbauen von Grünland wird durch Begrünungsmaßnahmen in den neuen Gärten und im neuen Wohnbaugebiet aufgefangen. Neue Lebensräume stehen in näherer Umgebung mit zahlreichen Flächen zur Verfügung und werden bei der Gestaltung der Ausgleichsflächen entsprechend berücksichtigt.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter möglichst gering zu halten, werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der projektspezifischen Eingriffe durchgeführt. Im Grundsatz sind folgende städtebauliche Aspekte der Vermeidung bzw. Minimierung der durch den B-Plan zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zuzuordnen:

- Anbindung der Bauflächen an bestehende Siedlungsstrukturen mit Wohnbebauung
- Bebauung von durch Lärmimmissionen bereits vorbelastete Flächen

Darüber hinaus sind bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende Festsetzungen als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im B-Plan anzusehen:

#### **Schutzgut Mensch**

- Einhaltung aller Grenzwerte im Hinblick auf Luftschadstoffe und Lärm
- Einhaltung aller Sicherheitsbestimmungen
- Sparsamer Umgang mit Wasser, Energie und Material (Regenwassernutzung, baubiologische Optimierung)
- Abfallvermeidung und Wertstofftrennung (internes und externes Recycling)

#### **Schutzgut Flora und Fauna**

- Schutz der zu erhaltenden Vegetationsbestände vor baubedingten Einwirkungen
- Pflanzgebote und Pflegehinweise für die öffentlichen Grünflächen sowie für die nicht-überbaubaren privaten Grundstücksflächen (u. a. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke) zur Schaffung neuen Lebensraumes für viele Tier- und Pflanzenarten

- Festsetzung von Ausführungsfristen, um eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen
- Eingriff in die biotopkartierte Hecke süd-östlich des Geltungsbereiches nur temporär (Fällung Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit). Nach Verlegen des wurzeldichten Kanalrohres kann die Hecke wieder angepflanzt werden.

**Schutzgut Boden:**

- Reduzierung des Versiegelungsgrades soweit möglich durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen
- Bei Baumaßnahmen schonender Umgang mit dem Schutzgut gemäß der guten fachlichen Praxis

**Schutzgut Wasser:**

- Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit der Freiflächen durch weitest mögliche Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen
- Verwendung von Zisternen um Wasser aufzufangen und gedrosselt über belebte Bodenschichten abzugeben (z.B. Gartenbewässerung)
- Versickerung von Niederschlagswasser auf nicht versiegelten Flächen
- Anlegen einer umlaufenden Mulde, die fließendes Wasser aufnimmt und in schadlos überstaubare größere Mulden leitet (Feuchtwiese / Ausgleichsfläche)

**Schutzgut Klima/Luft:**

- Verbesserung des Lokalklimas durch die Anlage von Baumpflanzungen (Förderung der Verdunstung, vermindertes Aufheizen von Außenflächen)
- Verbesserung der Lufthygiene durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Sauerstoffproduzenten und CO<sub>2</sub>-Verbrauchern
- Einhaltung der Grenzwerte der Leitlinie WHO (1987) und der Leitwerte für geruchsintensive Luftverunreinigungen (WHO 1987) sowie der TA Lärm und TA Luft (Prüfung durch Untere Immissionsschutzbehörde bei den Einzelgenehmigungen)

**Schutzgut Landschaftsbild:**

- Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe an vorhandene Siedlungsstrukturen, um den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering zu halten
- Landschaftliche Einbindung des Allgemeinen Wohngebiets durch Begrünungsmaßnahmen
- Attraktive Ausgleichflächen, die scharfe Nutzungsgrenzen verwischen und Lebensräume miteinander vernetzen

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

- Vermeidung von Beschädigungen in Folge des Baubetriebes (insbesondere im direkten Umfeld bestehender Bebauung).

## **4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung**

Für die Schutzgüter Boden und Wasser hat die Änderung des Flächennutzungsplanes trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen zur Folge.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung', 2003 durchgeführt.

## **4.3 Eingriffsermittlung**

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die rechnerische Ermittlung von durch die Planung entstehen Ausgleichsbedarf findet erst auf Ebene des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dort festzulegenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen statt.

Der errechnete Kompensationsbedarf wird im Norden durch das Pflanzen einer dem Wald vorgelegerten Streuobstwiese inkl. Heckenreihe sowie durch die Anlage einer extensiven, mähbaren feuchten Grünlandmulde im südlichen Bereich aufgefangen. Nähere Angaben werden im Umweltbericht zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan gemacht.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, untersagt. Hierunter fallen v.a. die Verbote, bauliche Anlagen zu errichten, zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen, standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen, die Fläche aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen sowie Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die Planung und die Baugebietsausweisung an anderer Stelle. Aufgrund der Nähe zu der bereits bestehenden Wohnbebauung in der Ortschaft ist jedoch die vorliegende Erweiterung, gegenüber einer Neuausweisung eines Wohngebietes anderenorts, vorzuziehen.

Alternativen brächten ferner einen erheblich größeren Erschließungsaufwand.

## **6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen**

Da es sich bei der Planung um einen überschaubaren Bereich zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsraum auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Weiterführende Gutachten zu Spezialgebieten waren aus Sicht des Planungsbüros nicht erforderlich.

Die vorliegenden Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung, sowie als Datenquelle wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Landkreis Amberg-Weizsach, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

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

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für einen Geltungsbereich von rund 1,7 ha wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmerbrunn geändert. Anlass ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lochnerstraße West“. Da sich diese Planung nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es wird intensiv genutztes Grünland überbaut, das bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch als Acker genutzt war. Die Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsflächen direkt im Geltungsbereich kompensiert. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch bestimmte Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen, wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Änderung ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet:

### **Schutzgut Mensch/Gesundheit**

Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**

Die überwiegend niedrige Ausgangsqualität führt zu einem insgesamt geringen Verlust an Lebensraum. Die zukünftige Darstellung von Allgemeinem Wohngebiet anstatt Flächen für die Landwirtschaft hat eine neutrale Wertung für dieses Schutzgut zur Folge, da anderweitig Ausgleich geschaffen wird.

### **Schutzgut Boden**

Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird flächig verändert, weshalb Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit entstehen. Es erfolgt ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.



### Schutzgut Wasser

Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung und einer geringeren Grundwasserneubildungsrate. Gegenmaßnahmen mit wasserdurchlässigen Belägen und dem schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in belebte Bodenbereiche sind eingeplant. Es erfolgt ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

### Schutzgut Luft/ Klima

Das Klima wird nicht spürbar beeinträchtigt.

### Schutzgut Landschaft/ Erholung

Die vorgesehene Bebauung befindet sich am Ortsrand von Theuern, im Zusammenhang mit bereits bebauten Flächen. Das geplante Areal ist ansonsten von Wald umgeben. Die Erholungsfunktion wird nicht gestört.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch / Gesundheit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	mittel
Luft / Klima	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft/ Erholung	mittlere Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Aufgestellt: Amberg, 05.04.2022

TREPESCH Landschaftsarchitektur



Christopher Trepesch

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt ByAK, BDLA

## Quellenverzeichnis

ABSP 2001: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Amberg-Weizsach, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, aktualisierte Fassung, Stand März 2001.

BayernAtlas: Aufruf des Internet- Informationsdienstes <http://geodaten.bayern.de> zuletzt am 04.06.2019; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics.

Bayerischer Denkmal-Atlas: Aufruf des Internet-Informationsdienstes <http://geodaten.bayern.de> zuletzt am 04.06.2019; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), München, 2003.

FIN-Web 2019: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, Internetauftritt des Bayerischen Landesamt für Umwelt, <http://fisnat.bayern.de/finweb>, zuletzt aufgerufen am 04.06.2019.

Personenbeförderungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1690), das zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2008)

Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH: Baugrundgutachten, Nürnberg, April 2019

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB)
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
BayBO	Bayerische Bauordnung (BayBO)
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
PlanzV	Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils aktuell gültigen Fassung.