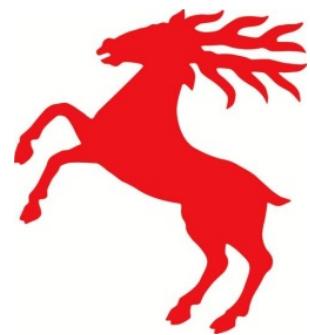


Gemeinde Kümmerbruck

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



Baugebiet "Am Stadtweg IV" in Kümmerbruck



Endfassung vom 04. Juli 2023

Der Planfertiger



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

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

info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Projekt-Nr. 08421-687

Baugebiet Am Stadtweg IV

in Kümmerbruck

mit paralleler Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

Inhaltsverzeichnis

1. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	M 1 : 1.000
Lageplan in der Begründung	
2. Textteil des Bebauungsplans Festsetzungen, Planzeichen, Hinweise und Begründung	S. 1 – 47
Anhang zur Begründung	S. 49 – 76
Artenliste	S. 75 – 76
3. Umweltbericht zum Bebauungsplan	S. 49 – 74

Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Änderung:

4. FNP- / LP-Planteil (Bestand und Planung)	M 1 : 5.000
5. FNP- / LP-Textteil – Begründung	S. 77 – 88
6. FNP- / LP-Textteil – Umweltbericht	S. 89 – 97

Sonstiges:

7. Schalltechnische Untersuchungen – Wohnquartier Stadtweg IV, Kümmerbruck, Bearbeiter: IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth	S. 1 – 70
52 Seiten Textteil, mit Plänen und Tabelle im Anhang (siehe Inhaltsverzeichnis des Gutachtens)	

3. Verfahren Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 03.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung, mit Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren (im Folgenden Bauleitplan) beschlossen. Der **Änderungs- und Aufstellungsbeschluss** wurde am 07.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung:** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den **Vorentwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.
3. **Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden
4. Zu dem **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 22.11.2022 beteiligt.
5. **Beteiligung der Öffentlichkeit:** Der **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 20.10.2022 bis 22.11.2022 öffentlich ausgelegt.
6. **Feststellungsbeschluss:** Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.12.2022 die **Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans** in der Fassung vom 06.12.2022 festgestellt.
7. Zu dem **geänderten Entwurf** des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2023 wurden die betroffenen **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 beteiligt.
8. **Beteiligung der Öffentlichkeit:** Zum **geänderten Entwurf** des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2023 (mit der Begründung) wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 die Öffentlichkeit beteiligt.
9. **Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.07.2023 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 04.07.2023 als Satzung beschlossen.

Kümmersbruck, den 05.07.2023

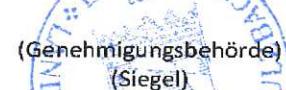
Erster Bürgermeister Roland Strehl



10. **Genehmigung:** Das Landratsamt hat die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans teilweise parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung mit Bescheid vom 19.05.2023, AZ BP2022027 genehmigt.

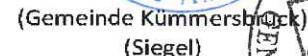
Amberg, den 01.08.2023

Landratsamt Amberg-Sulzbach



11. **Ausgefertigt:** Kümmersbruck, den 21. Aug. 2023

Erster Bürgermeister Roland Strehl



12. Die Erteilung der **Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung** vom 19.05.2023 wurde am 22.08.2023 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB und § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

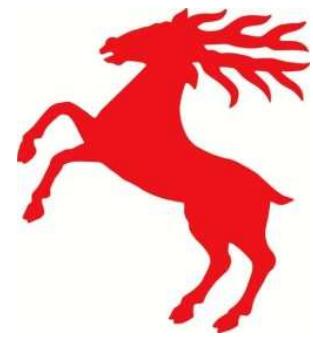
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2, der §§ 214 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit der Bauleitplanung einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kümmersbruck, den 22. Aug. 2023

Erster Bürgermeister Roland Strehl



Gemeinde Kümmerbruck
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



Baugebiet
“Am Stadtweg IV”
in Kümmerbruck



Endfassung vom 04. Juli 2023 – Textteil

mit redaktionellen Änderungen bis 15.06.2023

Der Planfertiger



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

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

info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Projekt-Nr. 08421-687

Die vorliegende Änderung des Entwurfs / der (End-) Fassung vom 06.12.2023 wurde notwendig, um sicher zu stellen, dass das auch in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommende **bauleitplanerische Trennungsgebot** ausreichend berücksichtigt wird.

Das Trennungsgebot gibt vor, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen etwa auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

So sind die Änderung der vorliegenden Fassung im Wesentlichen bei 1.14. Verbindliche Festsetzungen zum Immissionsschutz und den dazugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen erfolgt; eine Rücknahme der Baugrenze (Reduzierung des „Baufensters“) dient dem gleichen Zweck.

Vorhabenträger:

FUCHS. Die Firmenfamilie.

FUCHS Gewerbepark A3 GmbH

Wegscheid 1a, 92334 Berching

T: +49 8462 34897-134 F: +49 8642 34897-80

Gliederung

Teil A – Bebauungsplan.....	7
1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO	7
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	9
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	10
1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	10
1.4.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)	10
1.4.2 Anzahl der Vollgeschosse.....	11
1.4.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) und maximale Wandhöhen von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen.....	11
1.5 Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude, Dachformen, Bauformen.....	12
1.6 Werbeanlagen, Außenwerbung und Reklame	13
1.7 Stellplätze.....	13
1.8 Einfriedungen.....	14
1.9 Gestaltung des Geländes, Schutz vor wild abfließendem Wasser	14
1.10 Bodenschutz, Oberboden	15
1.11 Oberflächenwasser, Versiegelung, Schottergärten, Zisternen	16
1.12 Schutzzonen, Pflanzabstände	17
1.13 Artenlisten, Pflanzung, Pflege	17
1.14 Verbindliche Festsetzungen zum Immissionsschutz	18
2. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)	21
3. Verfahren	23
4. Hinweise	25
4.1 Normen und Richtlinien	25
4.2 Immissionsschutz	25
4.3 Denkmalschutz und altbergbauliche Relikte.....	25
4.4 Außenwerbung und Reklame.....	26
4.5 Hinweise zur Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie	26
4.6 Telekommunikation	26
4.7 Hausanschlüsse, Transformatorenstation	26
4.8 Kanalisation, Leitungen	27
4.9 Abfallsortung	27
4.10 Boden / Altlasten	27
4.11 Grundwasser	28
4.12 Niederschlagswasser und Oberflächenwasser.....	28
4.13 Schutz gegen wild abfließendes Wasser	28
4.14 Weitere Hinweise auf mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	29
5. Begründung zum Bebauungsplan	31
5.1 Lage des Baugebietes.....	31
5.2 Rechtsgrundlagen	32
5.3 Geltungsbereich, Verfahren, Satzungsbeschluss	33
5.3.1 Gemeindegebietsänderung	34
5.4 Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation und Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung, Vorhaben, Alternativen	34
5.4.1 Baulandbedarf.....	36
5.4.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	37
5.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet	38

5.6	Land- und Forstwirtschaft.....	40
5.7	Beschreibung der sonstigen wesentlichen Grundzüge der Planung.....	41
5.7.1	Erschließung.....	41
5.8	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit	43
5.9	Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen.....	44
5.10	Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	44
5.11	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	46
5.12	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	46
5.13	Sonstiges	47
5.13.1	Befreiungen.....	47
5.13.2	Zusammenfassende Erklärung, Einstellen in das Internet.....	47
5.14	Anhang	47
6.	Umweltbericht zum Bebauungsplan	49
6.1	Einleitung	49
6.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	49
6.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	50
6.1.3	Natura 2000-Gebiete und andere Schutzgebiete	50
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	51
6.2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	52
6.2.2	Schutzgut Klima und Luft	54
6.2.3	Schutzgut Wasser.....	55
6.2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume / biologische Vielfalt	57
6.2.5	Schutzgut Landschaft / Erholung	64
6.2.6	Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	65
6.2.7	Wechselwirkungen.....	67
6.2.8	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	67
6.3	Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	67
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	68
6.4.1	Vermeidung und Verringerung	68
6.4.2	Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen	68
6.5	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	69
6.6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	69
6.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	70
6.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	71
6.9	Referenzliste der Quellen	74
7.	Anhang zur Begründung des Bebauungsplans - Artenliste	75
Teil B – Änderung des Flächennutzungsplans	78	
8.	Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans	78
8.1	Lage	78
8.2	Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Verfahren	79
8.3	Änderungsbereich und Nutzungen	80
8.3.1	Gemeindegebietsänderung	81
8.4	Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung	81
8.5	Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	81

8.6	Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	82
8.6.1	Demographischer Wandel und seine Folgen	82
8.6.2	Baulandbedarf, Potenziale der Innenentwicklung.....	83
8.7	Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung	84
8.8	Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung.....	86
8.9	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	86
8.10	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	87
8.11	Landschaftsplanung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	87
8.11.1	Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen.....	87
8.11.2	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	87
8.11.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	87
8.11.4	Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter	88
8.12	Anhang	88
9.	Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans.....	89
9.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	89
9.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung	90
9.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	93
9.4	Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter	93
9.5	Alternative Planungsmöglichkeiten, Nullvariante.....	94
9.6	Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen.....	94
9.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	94
9.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	95
9.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	95
9.10	Referenzliste der Quellen	97

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Schnitt aus der Vorentwurfsplanung des Architekturbüros NUTZ vom 07.06.2022 - zur Veranschaulichung (keine Festsetzung). Hier ist die bestehenden Geländeoberfläche im Osten ca. 377,96 und im Westen 375,99 (an der Grundstücksgrenze).....	12
Abbildung 2: Lage des Baugebietes zu Amberg und zur Autobahn (Kartengrundlage: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... Mai 2022)	31
Abbildung 3: Lage des Geltungsbereichs zum Ortskern in der Schulstraße.....	32
Abbildung 4: Geltungsbereich (und FNP-Änderungsbereich) - Flurnummer 662/4.....	33
Abbildung 5: Flurnummer 662/27 (ursprünglich eine Teilfläche von 662/4).....	33
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem BayernAtlas https://geoportal.bayern.de/bayernatlas.....	35
Abbildung 7: Planausschnitt aus dem FNP mit LP der Gemeinde Kümmersbruck mit ungefährer Lage des Geltungsbereichs.....	39
Abbildung 8: Planausschnitt aus dem FNP mit LP der Stadt Amberg mit Lage des Geltungsbereichs.....	40
Abbildung 9: Lageplan, Topographische Karte und Gelände aus https://geoportal.bayern.de/bayernatlas Juni 2022	51
Abbildung 10: Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (Ausschnitt).....	52
Abbildung 11: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000	52
Abbildung 12: Wassersensible Bereiche	55
Abbildung 13: Luftbild mit Hochwassergefahrenflächen und festgesetztes Überschwemmungsgebiet.....	55
Abbildung 14: Vorkommensgebiete (im Leitfaden S. 8)	57
Abbildung 15: Luftbild mit Schutzgebieten und grober Lage des Gebietes	58
Abbildung 16: Luftbild mit Nutzungen	59
Abbildung 17: Bestandsplan (Bestandskarte, Büro Renner+Hartmann Consult GmbH, Juni 2022)	60
Abbildung 18: Ansicht von Nordosten mit asphaltierter Zufahrt und Gebäude, Bestandsfoto 16.05.2022.....	61
Abbildung 19: Ansicht von Norden auf die bestehende Wiese und die vorhandene Eingrünung; Bestandsfoto 16.05.2022	61
Abbildung 20: Wohngebäude mit Vorgarten, Bestandsfoto 16.05.2022	61
Abbildung 21: bestehende Gebäude und Asphaltflächen, links im Bild Silo; Bestandsfoto 16.05.2022	62
Abbildung 22: bestehende Lagerflächen im westlichen Geltungsbereich; Bestandsfoto 16.05.2022	62
Abbildung 23: Lage im Luftbild (Schrägansicht - aus dem Bayern-Atlas Feb. 2022)	64
Abbildung 24: Lage (Kartengrundlage: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas).....	78
Abbildung 25: Änderungsbereich FNP - Flurnummer 662/4.....	80
Abbildung 26: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck	80
Abbildung 27: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kümmersbruck	80
Abbildung 28: Datenblatt 09 371 136 (Gemeinde Kümmersbruck) aus „Demographie-Spiegel für Bayern ...“	82
Abbildung 29: Ausschnitt aus „Demographie-Spiegel für Bayern“ ... Berechnungen bis 2037	82
Abbildung 30: Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur, Stand 01. Juni 2022 (29. Änd.)	85
Abbildung 31: Ausschnitt aus Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans	91
Abbildung 32: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Begründungskarte 1: Raumgliederung – Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung	91
Abbildung 33: Bodendenkmale (flächig rot)	92
Tabelle 1 – Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit.....	45
Tabelle 2 – Übersicht Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit	72

08421_BP_Stadtweg__2_3__5_6_BegründungenUmweltberichte_04Jul2023_St15Jun.docx

Teil A – Bebauungsplan

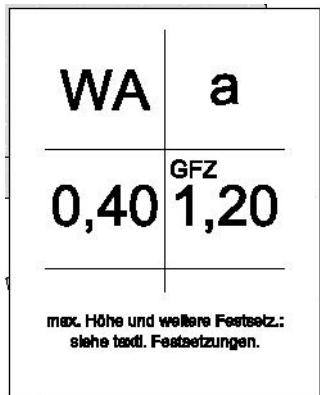
1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Die textlichen Festsetzungen der Satzung sind wie die Erläuterung der Festsetzungen durch Planzeichen am Planteil der Bauleitplanung zu finden. Bei Widersprüchen gilt die Fassung auf dem Planteil.

Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



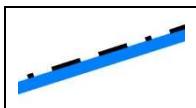
Erläuterungen zur Nutzungsschablone:
siehe Punkt 1.1 und folgende Festsetzungen

WA: Art der baulichen Nutzung
– siehe unten bei 1.1

a: Bauweise – siehe unten bei 1.2

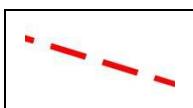
0,40: GRZ – siehe bei 1.4

GFZ 1,20 – siehe GFZ bei 1.4



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Siehe hierzu die Festsetzungen bei 1.3.

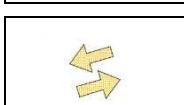


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen:
hier: Abgrenzung der Tiefgarage soweit diese über die Baugrenze hinausgeht (PlanzV 15.3, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).

Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsflächen (Teilflächen der Amberger Straße, sowie der Kümmerbrucker Straße)



Private Verkehrsflächen: Zu- und Ausfahrt
(in die Amberger Straße, bzw. die Kümmerbrucker Straße)

Siehe auch „Sonstige Planzeichen“ ab Seite 21.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Parkfläche (Stellplätze) privat – stets auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Lage ist nicht festgesetzt

Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abfallentsorgung, Flächen für die Abwasserbeseitigung, Flächen für die Führung von Leitungen.

Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.



Elektrizität (Trafostation ...). Die Lage ist nicht festgesetzt.



Abfallentsorgung (hier: Mülltonnenstellplatz / -sammelplatz)
Die Lage der Sammelstellen ist nicht festgesetzt.

Erläuterung: Die Abfallbehälter sind für die Abholung zu gut anfahrbaren Sammelstellen an die private Erschließungsstraße zu verbringen.

Die Lage der Trafostation wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Anzupflanzende bzw. zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen



Gehölzbestand / Baum, zu erhalten, wenn erforderlich Nachpflanzungen



Gehölzbestand / Baum, muss voraussichtlich entfernt werden.



Anzupflanzende Bäume*: Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.



Randliche Eingrünung*, möglichst dreireihig und mindestens 3,00 m breit, mit einzelnen Bäumen.

*: Arten und Sorten siehe unten.

Hinweis: Im Planteil dargestellte Gebäude (mit Ausnahme der in den Festsetzungen aufgeführten Gebäudestellungen), bestehende Nutzungen und Strukturen (bestehende Straßenränder, Böschungen, Bestandsgehölze ... kartierte Biotope) sind keine Festsetzungen, sondern Hinweise bzw. nachrichtliche Übernahmen (siehe auch unten bei Sonstige Planzeichen).

Immissionsschutz



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im

WA1

bis

WA3

Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB).

Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen innerhalb der Flächen näher zu bestimmen:



In **WA1, WA2 und WA3** ist eine Abweichung von der mit Planzeichen festgesetzten Lage **nicht** zulässig,
in **WA4** sind Abweichungen von der Gebäudestellung zulässig soweit die anderen Festsetzungen eingehalten werden.



Für die rot markierten Fassaden gelten weitere bei 1.14. aufgeführte Einschränkungen und Vorgaben nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB.

I

II

III

IV

V

VI

An den Gebäuden „I“, „II“ und „III“ in WA2 dürfen an der Ostfassade keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden.

An den Gebäuden „IV“, „V“ und „VI“ in WA3 dürfen an der Westfassade keine offensbaren Fenster von Aufenthaltsräumen geplant werden.

- siehe auch die textlichen Festsetzungen bei 1.14.

Textliche Festsetzungen (mit Begründung)

Anmerkung: Soweit nicht anders erwähnt, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe ... bis Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Begründung:

Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Beherbergungsgewerbe, ... Tankstellen usw. sollen hier auf Grund des dringenden Wohnbedarfs nicht zugelassen werden.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Mit seitlichem Grenzabstand sind **Einzelhäuser und Hausgruppen** (einschließlich Mehrfamilienhäusern) zulässig.

Die Länge der Hausformen darf höchstens 120 m betragen.

Begründung: Es soll verdichtetes Bauen, sowie ein abschirmender Bauriegel möglich sein.

Eine geschlossene Bauweise wäre nicht gebietstypisch.

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

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, mit folgender Ausnahme:

Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebengebäude sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung und der Vorgaben der Stellplatz-Satzung der Gemeinde Kümmersbruck auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen haben zur öffentlichen Straße stets eine **Mindestaufstellfläche** von 5,00 Meter mal Garagenbreite freizuhalten, gemessen von der Außenkante Garage zur Grenze des öffentlichen Straßenraums (z.B. auch öffentlicher Grünstreifen oder Mehrzweckstreifen).

Wärmepumpen sind nur mit einem Mindest-Grenzabstand von 3 Metern zulässig (Hinweise zum Schallschutz beachten).

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

Begründung:

Diese Festsetzungen dienen in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte und dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes.

Der öffentliche Verkehrsraum soll funktionsfähig gehalten werden.

Die Aufstellflächen (Rückstauraum) zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen sollen ausreichend groß sein, um Verkehrsbehinderungen zu verhindern.

Die Festsetzungen zu den Mindest-Grenzabständen haben nachbarschützende Funktion.

Bitte auch die Festsetzungen mit Planzeichen beachten (Baugrenze und Abgrenzung der Tiefgarage).

Zur zulässigen Lage der Gebäude siehe auch die Festsetzungen bei 1.14.

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

1.4.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Festsetzt wird

Maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)**: 0,40

Maximal zulässige **Geschossflächenzahl (GFZ)**: 1,20

1.4.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt fünf (V).

Als Grundlage der Festsetzungen zu den Vollgeschossen dient die Begriffsbestimmung¹ in Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997.

1.4.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) und maximale Wandhöhen von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen

Die **Wandhöhe** ist das Maß von der Bezugs-
höhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit
der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss
der Wand.

Es sind nur **Wandhöhe von Hauptgebäuden**
bis maximal 15,00 Meter zulässig (maximal
zulässige Wandhöhe an der Traufseite).

Die Bezugshöhe ist die Höhe 381,50 NHN
(soweit nicht anders angegeben).

Es sind nur **Wandhöhen von Neben-
gebäuden, Garagen und Nebenanlagen** bis
max. 3,00 Meter über fertigem Gelände (=
Bezugshöhe für Nebenanlagen ...) zulässig.

Die **maximal zulässige Höhe baulicher
Anlagen** beträgt **18 m** (zum Beispiel
„Firsthöhe“ oder „Gesamthöhe“);
jeweils gemessen als der Höhenunterschied
zwischen der Bezugshöhe (381,50 NHN) und
dem Dachfirst bzw. bei Flachdächern der
Oberkante des Dachrandgesimses.

Eine **Überschreitung** der zulässigen Bau-
körperhöhen für technisch erforderliche, unter-
geordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine,
Antennen, Masten, technische Aufbauten für
Aufzüge) um bis zu 1,5 Meter ist zugelassen.

Eine Überschreitung der tatsächlichen
Gebäude- und Wandhöhen des nördlichen
Hauptgebäuderiegels bei den restlichen
Gebäuden ist unzulässig (siehe 1.14).

Begründung:

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
und aus nachbarschützenden Gründen ist
eine Begrenzung der zulässigen Höhen /
Firsthöhen von Gebäuden / baulichen
Anlagen als Obergrenze sinnvoll (weitere
Einschränkungen erfolgen durch die übrigen
Festsetzungen, z.B. ist bei einem Flachdach
die max. Wandhöhe die letztendlich wahr-
genommene Gebäudehöhe).

BPlan Stadtweg III:

4.4) Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen, bei Flachdachbauten die max. Wandhöhe und bei allen anderen Dachformen die max. Firsthöhe, werden wie folgt festgesetzt:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 8 Meter gemessen an ausgemittelten natürlichen Gelände zwischen den Gebäudekanten bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bei Flachbauten die maximale Wandhöhe (Oberkante Attika)

Bei geneigten Dächern (Satteldächer) beträgt die maximale Firsthöhe 11 Meter ge-
messen wird wie vor.

Der nördliche Hauptgebäuderiegel dient als
Abschirmung für weitere Gebäude –
siehe 1.14.

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

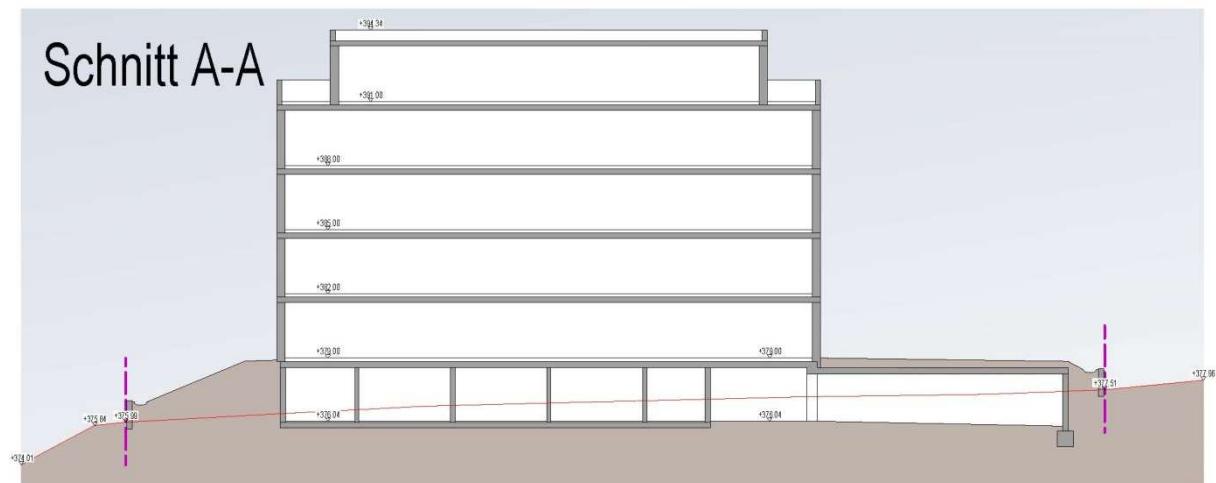


Abbildung 1: Schnitt aus der Vorentwurfsplanung des Architekturbüros NUTZ vom 07.06.2022 - zur Veranschaulichung (keine Festsetzung). Hier ist die bestehenden Geländeoberflächen im Osten ca. 377,96 und im Westen 375,99 (an der Grundstücks-grenze).

1.5 Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude, Dachformen, Bauformen

In allen Bereichen gilt für Wohngebäude und weitere bauliche Anlagen:

Zulässig sind Gebäude mit Flachdächern, auch in Verbindung mit Terrassenhäusern, mit Penthouse / Laternengeschoß.

Für **Hauptgebäude** sind zulässig:

Flachdächer, sowie flache Pultdächer mit einer **Dachneigung** von maximal 10°;

Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 0,60 m, am Ortgang bis maximal 0,30 m zulässig.

Die Dachform und -neigung von **Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen** sind entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Zusätzlich, unabhängig von der Form des Hauptgebäudes, sind auf Nebengebäuden und Nebenanlagen auch Pultdächer bis max. 5° und begrünte Flachdächer zulässig.

Zulässig ist die Nutzung der Dachflächen für **Photovoltaikanlagen** und andere Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Ein Mindestanteil von 30 % der gesamten Dachfläche für **Photovoltaikanlagen** und andere Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sollte möglichst eingehalten werden.

Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern oder in

Begründung:

Diese Festsetzungen dienen in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte und dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes.

Zur Kenntnis - BPlan Stadtweg III:

4.3 Dächer, zulässig sind nachfolgende Dächer insbesondere bei:

Hallen: Sheddach oder Flachdach oder Satteldächer
mit kleinformatigen Ziegel- oder Betondachsteinen, Blecheindeckungen oder Dachbegrünungen

Bürobaute oder Betriebswohnungen: Flachdach oder Satteldächer
mit kleinformatigen Ziegel- oder Betondachsteinen, Blecheindeckung oder Dachbegrünungen

Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer mit bis zu 10° Dachneigung zulässig.
In allen Fällen wird die Ausführung als begrünte Dächer zugelassen und aus ökologischer Sicht besonders empfohlen.

Begründung:

Diese Festsetzungen sollen zur bevorzugten Nutzung regenerativer Energiequellen, sowie zur Rückhaltung des Niederschlagswassers in der Fläche beitragen. Eine

Fassaden sind nur in der Ebene der Dachdeckung oder knapp darüber – also in die Fläche integriert – zulässig (maximaler Abstand zur Dachhaut / Wandoberfläche weniger als 30 cm, Ausnahme Flachdach – hier kann ein größerer Abstand nötig sein).

Für Flächen, die nicht zur Nutzung der Sonnenenergie oder für Dachbegrünung vorgesehen sind, gilt:

Die Dachdeckung hat als Dachbegrünung oder mit roten, erdfarbenen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder -steinen zu erfolgen. Beschichtete, nicht grundwassergefährdende Metalldacheindeckungen in den genannten Farben sind zulässig. Anders farbige Dachdeckungen sowie Kiesschüttungen oder dergleichen sind nicht zulässig.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind mit einer gläsernen Dacheindeckung zulässig.

Begründete Dächer sind grundsätzlich zulässig (möglichst mit integrierten Retentionskörpern zur Verringerung der Wasserableitung).

Festsetzung eines Mindestanteils an Photovoltaik-Flächen auf Dachflächen kann auf Grund der zukünftigen Eigentumsverhältnisse nicht festgesetzt werden, da rechtliche Probleme die Folge wären.

(Siehe auch die Hinweise bei 4.5).

Das Verbot der Aufständeringung dient dem Schutz des Ortsbildes.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, und haben eine nachbarschützende Funktion; zudem sollen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Metalleintrag verhindert werden.

1.6 Werbeanlagen, Außenwerbung und Reklame

Mit Gebäuden oder Einfriedungen fest verbundene Werbeeinrichtungen sind bis 1 m² (qm) zulässig.

1.7 Stellplätze

Die Anordnung von Stellplätzen regelt die gemeindliche Satzung.

Es ist folgender Stellplatzschlüssel anzuwenden:

- Zweizimmerwohnung: 1,1
- Dreizimmerwohnung: 1,6
- Vierzimmerwohnung: 2,1

Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellIV.

Begründung: Ein hoher Anteil an Tiefgaragenplätzen wird zur Verfügung gestellt, sowie zusätzlich oberirdische Stellplätze (siehe Seite 41).

Auf Grund der Lage in Nähe der Ortszentren von Amberg und Kümmersbruck und der guten Anbindung an den ÖPNV, ist von einem geringeren Bedarf an Stellplätzen auszugehen, im Vergleich zu Bebauung in einem weniger günstig gelegenen Baugebiet am Ortsrand. Ein höherer Anteil an Stellplätzen würde zu Lasten der Grünflächen oder der gewünschten verdichten Bauweise gehen. Die geplante „Mobilitätszentrale“ mit Lastenfahrrädern und besonders viele Stellplätze für E-Bikes in der Tiefgarage kommt der Schwerpunktsetzung „Rad und ÖPNV vor KFZ“ entgegen.

1.8 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Holz- und Metallzäune zulässig. Sie dürfen nicht blickdicht sein. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zugelassen. Zulässig sind auch Bepflanzungen aus frei wachsenden Hecken.

Die Hinterpflanzung von Einfriedungen ist zulässig und erwünscht.

Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, im Bereich von Sichtfeldern und Straßeneinmündungen sind nicht mehr als 0,80 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt neben der Oberkante Einfriedung, die Straßen- oder Gehsteigoberkante, ansonsten die Geländeoberkante.

Unter den Einfriedungen sind aus Artenschutzgründen Sockel und Sockelmauern über einer Höhe von 2 cm über Geländeoberkante als tiergruppenschädigende Anlagen nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Abstand von mindestens 12 cm freizuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Zaunsockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig.

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

Bei Einfriedungen und Bepflanzungen sind **Sichtfelder** nach den gültigen Vorschriften freizuhalten. Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelaag von baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehinderndem Bewuchs und Lagerung von Gegenständen freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt werden.

Begründung: Die Festsetzungen oben und links dienen dem Nachbarschutz, sowie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, bzw. dem Artenschutz.

1.9 Gestaltung des Geländes, Schutz vor wild abfließendem Wasser

An den Grenzen zu den angrenzenden Flurstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist das natürliche Gelände einzuhalten.

Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt sind die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der jeweilige Höhenbezugspunkt darzustellen (siehe hierzu auch 1.4.3).

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

Bei Aufschüttungen mit Materialien und bei Abgrabungen sind die bodenschutzrechtlichen und / oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten – siehe auch 1.10 Bodenschutz

1.10 Bodenschutz, Oberboden

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Regeln der Technik / die entsprechenden Normen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Begründung:

Die Festsetzungen (links und unten) dienen dem Schutz von Boden und Bodenfunktionen; sowie dem Schutz der Menschen

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. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (zur Vermeidung von Qualitätsverlust und zur Erosionsminderung). Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. 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.

Ein umweltfreundliches **Bodenmanagement** mit minimalem Verkehrsaufkommen ist anzustreben. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Überschüssiger Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

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

Anfallende **Abfälle** sind zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Abfallbewirtschaftung sind gemäß Abfallhierarchie Maßnahmen in folgender Rangfolge umzusetzen: Abfallvermeidung vor Vorbereitung zur Wiederverwendung vor Recycling vor sonstiger Verwertung (energetische Verwendung und Verfüllung) vor Beseitigung.

Altlasten: Aufgrund der Vornutzung als Betriebshof der Stadt Amberg wurde eine orientierende Bodenuntersuchung nach BBodSchG durchgeführt².

Folgende Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden sind zu beachten:

„Auf die Durchführung einer DU (Anm.: Detailuntersuchung) der Lagerfläche kann (...) gemäß § 3 Abs. 5 BBodSchV verzichtet werden, wenn die von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ausgehenden Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen nach Feststellung der zuständigen Behörde mit einfachen Mitteln abgewehrt oder sonst beseitigt werden können.“

² PROTECT Umwelt GmbH & Co. KG Sulzbach-Rosenberg – Bearb. P. REGER - Orientierende Erkundung gem. BBodSchG inkl. abfallrechtlicher Bewertung - Ehem. Bauhof Kümmerbrucker Str. 92224 Amberg – 06.08.2021 – AZ: OU_Bauhof-Amberg_10713:

Im Rahmen der Beräumung der Lagerfläche sind die belasteten Bodenhorizonte nachweislich abzutragen und fachgerecht zu entsorgen. Im Zuge dieser Maßnahmen empfehlen wir – bei geplanter Entsiegelung der östlichen Teilfläche – zudem die Entfernung der festgestellten kleinräumigen Belastungen im Bereich des Waschplatzes. Nach Abschluss der Arbeiten ist die vollständige Entfernung der Schadstoffpotentiale durch die Entnahme von entsprechenden Beweissicherungsproben zu dokumentieren. Die Umsetzung dieser Maßnahmen hat unter fachgutachterlicher Begleitung zu erfolgen³.

1.11 Oberflächenwasser, Versiegelung, Schottergärten, Zisternen

„Schottergärten“ sind nicht zulässig (Definition: mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in der Regel mit einzelnen Pflanzen und / oder Felsen).

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten hat mit regionaltypischen, landschafts- und standortgerechten Pflanzen (Gräsern, ... Gehölzen) zu erfolgen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist vorrangig zu nutzen, und ansonsten möglichst zu versickern. Nachbargrundstücke und Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden:

Das Regenwasser der Dachflächen, sowie der befestigten Flächen muss auf dem Grundstück gesammelt und – soweit nicht genutzt - gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen wie z. B. **Retentioniszisternen** gewährleistet werden.

Den Vorgaben von Art. 7 BayBO (Bayerische Bauordnung) ist nachzukommen:

„... Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind ... wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und ... zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen ...“.

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind **versickerungsfähige Beläge** zu verwenden (zum Beispiel Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

Unverschmutztes Dachwasser muss, sofern es nicht wieder genutzt wird, weitestgehend breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone versickert werden. Die Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Garten-

Begründung:

Die Festsetzungen zu diesem Punkt (oben und links) dienen dem Schutz von Boden und Bodenfunktionen (BayBO ... Vorgaben der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes ...).

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

<https://www.br.de/radio/bayern1/steingarten-102.html>).

³ aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 16.08.2022

bewässerung ist zugelassen (und wird dringend empfohlen).

1.12 Schutzzonen, Pflanzabstände

Bei der Bepflanzung entlang von Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

Bei Einfriedungen und Bepflanzungen sind Sichtfelder nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.

Die technischen Bestimmungen zum Schutz von Leitungen sind zu beachten.

Bei Baumpflanzungen sowie der Pflanzung von tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen und Kanälen, sowie zu Erdkabeln einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk „Merkblatt GW 125“ „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (02/2013) wird verwiesen.

Hinweis: Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Für Kanäle beträgt die Schutzone jeweils 3 Meter beidseits der Achse des jeweiligen Kanals⁴.

1.13 Artenlisten, Pflanzung, Pflege

Die zu bepflanzenden Flächen sind als Pflanzgebote in der Plandarstellung enthalten.

Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes auf Grünflächen durchzuführen:

- Bepflanzung mit Laubbäumen und Gehölzgruppen zur Eingrünung.
- Pflanzung von Laubbäumen zur inneren Durchgrünung.

Zur Eingrünung ist eine - soweit möglich - mindestens dreireihige Pflanzung von Bäumen, Heistern und Sträuchern mit standortgerechten heimischen Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand in der Reihe: 1,5 m, Pflanzabstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Die randliche Eingrünung muss in unregelmäßigen Abständen Hochstammbäume enthalten.

Für die Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, naturraumtypische Arten gemäß der Artenliste im Anhang zum Textteil des Bebauungsplans (Quelle: Landratsamt) zu verwenden. Straßenbäume können bei Erfordernis nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch aus standortgerechten Arten, die dem Klimawandel besser angepasst sind, gewählt werden. Obstsorten können nach Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt verwendet werden.

Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht nach den Regeln der Technik zu erfolgen und sind spätestens im zweiten Jahr nach Beginn der Baumaßnahme fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen (einschl. bei Bedarf Nachpflanzungen).

⁴ Referat für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Amberg – Stellungnahme vom 10.11.2022

Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von synthetischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

1.14 Verbindliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

Anmerkung / Begründung:

Diese Festsetzungen und Hinweise wurden im Zuge der Änderung des Entwurfs vom 23.05.2023 im Vergleich zum Entwurf / zur (End-) Fassung vom 06.12.2023 strenger gefasst, um sicher zu stellen, dass das auch in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommende **bauleitplanerische Trennungsgebot** ausreichend berücksichtigt wird.

Das Trennungsgebot gibt vor, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen etwa auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Festsetzungen wurden zudem auf Anregung der Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach um den Punkt „Schallschutz bei Wärmepumpen“ ergänzt.

Gebäudeanordnung und wesentliche Ausführung

An den mit Planzeichen im Bebauungsplan rot markierten Fassaden der im IBAS-Bericht 21.12989-b02d konkret untersuchten Gebäudeanordnungen (Anlage 4 des IBAS-Berichtes) dürfen keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm ausgeführt werden.

Die vorgenannte schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

WA 1:

- In WA 1 ist eine Abweichung von der mit Planzeichen festgesetzten Lage (Anordnung gemäß der schalltechnischen Untersuchung – IBAS-Bericht 21.12989-b02d vom 17.05.2023) nicht zulässig.
- Die nördliche Häuserreihe (IBAS-Bericht 21.12989-b02d, Anlage 4) muss geschlossen und so hoch wie die übrige Bebauung ausgeführt werden.
- Die nördliche Häuserreihe ist im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen als erstes zu errichten. Sie kann in zwei Bauabschnitten realisiert werden.
- Immissionsorte im Sinne der TA Lärm dürfen nur an mit grünen Pegelsymbolen markierten Fassaden vorgesehen werden (IBAS-Bericht 21.12989-b02d, Anlage 2.7 und 2.8) – im Bebauungsplan ohne Kennzeichnung durch rotes Planzeichen.

WA 2:

- In WA 2 ist eine Abweichung von der mit Planzeichen festgesetzten Lage (Anordnung gemäß der schalltechnischen Untersuchung –IBAS-Bericht 21.12989-b02d) nicht zulässig.
- Außenwohnbereiche sind nicht nach Osten hin orientiert zulässig.

WA 3:

- In WA 3 ist eine Abweichung von der mit Planzeichen festgesetzten Lage (Anordnung gemäß der schalltechnischen Untersuchung –IBAS-Bericht 21.12989-b02d) nicht zulässig.

WA 4:

- Die Höhe der Bebauung in WA 4 darf nicht höher sein als die Häuserzeile in WA 1 an deren niedrigstem Punkt.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die nach außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“, sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen.

<i>Anforderung gem. DIN 4109:</i>	<i>Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.</i>
<i>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB</i>	$L_a - 30$

Mindestens einzuhalten ist $R'_{w,ges} = 30$ dB
für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Bei Schlafräumen (darunter fallen auch Gästezimmer und Kinderzimmer) sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Der Nachweis gemäß DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags oder Freistellungsverfahrens zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 – Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Hinweise:

- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a sind in den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 20.12218-b02d, vom 17.05.2023, Anlagen 3.1 und 3.2, dargestellt.
- Von den Festsetzungen zur untersuchten Gebäudestellung und Höhe der eingeschränkten Nutzung einiger Fassaden darf nur abgewichen werden, wenn anhand einer schallschutztechnischen Untersuchung ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird. Abweichungen von diesen Festsetzungen berühren die Grundzüge der Planung und können nur über die Änderung des Bebauungsplans im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erfolgen.

- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist im Zuge einer fachgerechten Planung ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm zu führen (in Bayern ist die DIN 4109-1 bauaufsichtlich eingeführt, gemäß den technischen Baubestimmungen in Bayern muss ab Außenlärmpiegeln von $La \geq 61 \text{ dB(A)}$ ein Schallschutznachweis geführt werden).

Durch Festsetzungen durch Planzeichen soll sichergestellt werden, dass entsprechend Anlage 4 des IBAS-Berichtes Nr. 20.12218-b02d, vom 17.05.2023

- In WA1 die Häuserzeile entsprechend der Anordnung in der schalltechnischen Untersuchung erfolgt.
- In WA2 und WA3 die Häuser entsprechend der Anordnung in den schalltechnischen Untersuchungen errichtet werden. An den Gebäuden „I“, „II“ und „III“ in WA2 dürfen an der Ostfassade keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden.

An den Gebäuden „IV“, „V“ und „VI“ in WA3 dürfen an der Westfassade keine offenen Fenster von Aufenthaltsräumen geplant werden.

Schallschutz bei Wärmepumpen

Die Anlagen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen für Dritte von ihnen ausgehen. Insbesondere sollte aus

lärmfachlicher Sicht zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Summenwirkung durch andere einwirkende Anlagen berücksichtigt werden.

Beim Einsatz von Wärmepumpen sind die Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zu beachten:

Tabelle "Erforderliche Mindestabstände in Abhängigkeit von der Baugebietsnutzung", Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), September 2018

Schallleis-tungspegel der Wärme-pumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	reinen Wohn-gebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbe-gebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

Orange = Stand der Technik

Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

Begründung:

Die Festsetzungen und Hinweise bei 1.14 dienen in erster Linie dem Schutz des Menschen (zukünftige Bewohner ...), sowie der Wahrung der (wirtschaftlichen) Interessen angrenzender Nutzer (Gewerbetreibende ...). Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Wohngebiet ist nur zulässig, wenn bei der schutzbedürftigen Bebauung (Wohnungen usw.) eine geeignete Grundrissanordnung gewährleistet ist oder anderweitige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Der Schallschutz vor dem einwirkenden Gewerbelärm hat durch die eigene Bebauung zu erfolgen⁵. Dies hat zur Folge, dass der Gebäuderiegel im Norden als erster zu errichten ist, weitere Gebäude können erst errichtet werden, nach Fertigstellung des Gebäuderiegels in voller Länge.

⁵ Vorgaben aus dem Gutachten:

Schalltechnische Untersuchungen – Wohnquartier Stadtweg IV, Kümmersbruck, Bericht-Nr. 21.12989-b02d, Stand 17.05.2023, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth.

2. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)



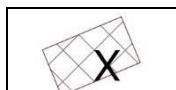
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen Bestand



Gebäude Bestand

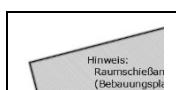


Gebäude Abbruch



Gebäude und Nebengebäude geplant (Lage beispielhaft*)

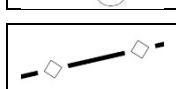
*: Siehe aber hierzu die festgesetzten Vorgaben für die Lage und Reihenfolge der Bebauung bei Festsetzung 1.14 „Verbindliche Festsetzungen zum Immissionsschutz“.



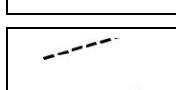
Gebäude auf angrenzendem Grundstück geplant (als Hinweis aus laufendem Bauleitplanverfahren übernommen)



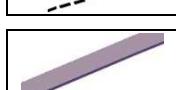
Private Verkehrsflächen geplant (Lage beispielhaft, nicht festgesetzt) – „R“ Rettungswege: siehe Textteil Seite 41.



Hinweis: Kanal Bestand, bzw. Gasleitung unterirdisch (siehe Beschriftung).



Hinweis: Schutzzone – nach Angaben der Stadt Amberg jeweils 3 Meter beidseits der Achse des jeweiligen Kanals.



Grenze des Gemeindegebietes (nachrichtliche Übernahme)**

**: Eine Anpassung der Grenze des Gemeindegebietes an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen ist seitens der Stadt Amberg gewünscht.

3. Verfahren

1. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 03.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung, mit Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren (im Folgenden Bauleitplan) beschlossen. Der **Änderungs- und Aufstellungsbeschluss** wurde am 07.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung:** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den **Vorentwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.
3. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.
4. Zu dem **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 22.11.2022 beteiligt.
5. **Beteiligung der Öffentlichkeit:** Der **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 20.10.2022 bis 22.11.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem geänderten **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 23.05.2023 wurden die betroffenen **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 beteiligt.
7. **Beteiligung der Öffentlichkeit:** Zum geänderten **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 23.05.2023 (mit der Begründung) wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 die Öffentlichkeit beteiligt.
8. **Feststellungs- und Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Kümmerbrück hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.07.2023 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans festgestellt und den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung als Satzung beschlossen – jeweils in der Fassung vom 04.07.2023.
9. **Genehmigung:** Das Landratsamt hat die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung mit Bescheid vom2023, AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Amberg, den

(Genehmigungsbehörde)
(Siegel)

.....
Landratsamt Amberg-Sulzbach

10. Ausgefertigt:

Kümmersbruck, den
.....
Erster Bürgermeister R. Strehl

(Gemeinde Kümmersbruck)
(Siegel)

- 11. Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung und der Genehmigung des Bebauungsplans vom2023 wurde am2023 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB und § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.**

Die Bauleitpläne mit Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist damit rechtswirksam, und der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2, der §§ 214 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit der Bauleitplanung einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kümmersbruck, den
.....
Erster Bürgermeister Roland Strehl

(Gemeinde Kümmersbruck)
(Siegel)

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

4. Hinweise

4.1 Normen und Richtlinien

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

4.2 Immissionsschutz

Gegenüber **Straßenbaulastträgern** können keine Ansprüche aus Lärm- oder anderen Emissionen geltend gemacht werden.

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

Durch angrenzende gewerbliche Nutzungen bestehen mögliche Belastungen durch Immissionen. Eine schalltechnischen Untersuchung durch das Gutachterbüro IBAS liefert hierzu Ergebnisse vor, die bei den Festsetzungen (siehe 1.14), sowie im Textteil (6.2.6, ab Seite 65) berücksichtigt wurden, um unzumutbare Belastungen zu vermeiden.

Siehe auch die festsetzungsbezogenen Hinweise bei 1.14.

4.3 Denkmalschutz und altbergbauliche Relikte

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

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

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

„Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.“⁶

⁶ aus der Stellungnahme der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern vom 26.07.2022

4.4 Außenwerbung und Reklame

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

4.5 Hinweise zur Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Von den Dachflächen soll ein größtmöglicher Anteil für regenerative Energien, insbesondere **Photovoltaikanlagen** genutzt werden. Der Grundumsatz der Gebäude soll auf jeden Fall auf diesem Wege gedeckt werden, und wenn dem keine rechtlichen Probleme oder eigentumsrechtliche Hindernisse entgegenstehen, soll möglichst die gesamte Dachfläche derart genutzt werden.

4.6 Telekommunikation

Zur Unterbringung von Telekommunikationslinien sind geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

4.7 Hausanschlüsse, Transformatorenstation

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

Für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation ist eine Fläche von ca. 35 m² (wie im Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH vom 20.07.2022 weiter ausgeführt) in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

4.8 Kanalisation, Leitungen

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

Vorhandene Kanäle und Leitungen (Gasleitungen) werden soweit erforderlich und per Dienstbarkeit gesichert auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt. Für die vorhandene gemeindliche Wasserleitung in der Trasse der Gasleitung besteht keine Dienstbarkeit. Nach einer Verlegung sind diese in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten der jeweiligen Leitungsträger zu sichern. Schutzzonenbereiche und Mindestabstände sind zu beachten.

Das Einverständnis des Tiefbauamtes der Stadt Amberg mit einer Überbauung der städtischen Schmutz- und Regenwasserkanäle im Gelände des alten Betriebshofes liegt vor (Schreiben vom 12.09.2022 – Zeichen 5.4 Fü), wenn die folgenden drei Punkte beachtet werden:

1. Schächte, welche mit Gebäuden überbaut werden sollen, sind zu entfernen und punktuell durch Rohre zu ersetzen.
2. Um überlange Kanalhaltungen zu vermeiden sind unmittelbar außerhalb der neuen Tiefgarage in den vorhandenen Haltungen zusätzliche Schächte zu ergänzen.
3. Aufgrund der sehr geringen Überdeckung des Regenwasserkanals ist dieser durch eine ausreichend bemessene Betonüberdeckung gegen zusätzliche Lasteintragungen zu sichern. Dabei ist zu beachten, dass diese Betonüberdeckung so vom Rohrscheitel zu entkoppeln ist, dass statisch kein Endlosrohr entstehen kann.

Das „geplante Baugebiet“ ist „im Wasserrechtsentwurf vom 15.03.2013 für die Mischwasserentlastung im Einzugsgebiet der Zweckverbandskläranlage Theuern als Mischsystem enthalten“ (WWA Weiden⁷ 18.11.2022).

4.9 Abfallentsorgung

Alle DGUV Anforderungen und gesetzlichen Anforderungen der Berufsgenossenschaft sind zu erfüllen. Fahrbahnbreite mindestens 3 m, zusätzlich 0,5 m Freiraum beidseitig. Sicherheitsabstände von Durchfahrtshöhen (Freileitungen, Straßenlaternen, Bäume etc.) 0,3 m. Zufahrt mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,5 m in einen Wendekreis. Weitere Infos sind in der DGUV Information 14-033 Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen aufgeführt.

4.10 Boden / Altlasten

Siehe auch die Festsetzungen bei 1.10, sowie die Hinweise bei 4.3.

Aufgrund der Vornutzung als Betriebshof der Stadt Amberg wurde eine orientierende Bodenuntersuchung nach BBodSchG durchgeführt⁸.

Folgende Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden sind zu beachten:

„Auf die Durchführung einer DU (Anm.: Detailuntersuchung) der Lagerfläche kann (...) gemäß § 3 Abs. 5 BBodSchV verzichtet werden, wenn die von schädlichen Boden-

⁷ WWA - Wasserwirtschaftsamt Weiden - Stellungnahme vom 18.11.2022 - Z: 3-4620-AS/Kk-30662/2022.

⁸ PROTECT Umwelt GmbH & Co. KG Sulzbach-Rosenberg – Bearb. P. REGER - Orientierende Erkundung gem. BBodSchG inkl. abfallrechtlicher Bewertung - Ehem. Bauhof Kümmerbrucker Str. 92224 Amberg – 06.08.2021 – AZ: OU_Bauhof-Amberg_10713:

veränderungen oder Altlasten ausgehenden Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen nach Feststellung der zuständigen Behörde mit einfachen Mitteln abgewehrt oder sonst beseitigt werden können.

Im Rahmen der Beräumung der Lagerfläche sind die belasteten Bodenhorizonte nachweislich abzutragen und fachgerecht zu entsorgen. Im Zuge dieser Maßnahmen empfehlen wir – bei geplanter Entsiegelung der östlichen Teilfläche – zudem die Entfernung der festgestellten kleinräumigen Belastungen im Bereich des Waschplatzes. Nach Abschluss der Arbeiten ist die vollständige Entfernung der Schadstoffpotentiale durch die Entnahme von entsprechenden Beweissicherungsproben zu dokumentieren. Die Umsetzung dieser Maßnahmen hat unter fachgutachterlicher Begleitung zu erfolgen⁹.

Das Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Amberg-Sulzbach weist in den Stellungnahmen vom 02.08.2022 und 21.11.2022 zum Thema Altlasten ausdrücklich auf die erforderliche Beweissicherung durch einen zugelassenen Sachverständigen, sowie die erforderliche Übergabe von Beweissicherungsproben an das SG Wasserrecht hin.

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

4.11 Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden.

4.12 Niederschlagswasser und Oberflächenwasser

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

Anfallende Niederschlagswässer sind, soweit möglich, auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen der Wiederverwendung / Versickerung zuzuführen; eine Beeinträchtigung der Anwohner ist dabei zu vermeiden. Hierbei wird auf die einschlägigen technischen Regelwerke sowie Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. "Naturnaher Umgang mit Regenwasser", abrufbar unter folgendem Link:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf).

4.13 Schutz gegen wild abfließendes Wasser

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

⁹ aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 16.08.2022

Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen. Wegen der zunehmenden Starkregenproblematik wird zum Schutz vor wild abfließendem Wasser empfohlen, den zu bebauenden Bereich mit einer Erdumwallung $h > 0,30$ m zu umschließen, bzw. Fußbodenoberkante, Eingänge, Terrassen, Einfahrten, Lichtschächte, Kellerfenster und dergleichen wenigstens 20 bis 30 cm über der Erdoberfläche anzutragen. Teilweise können in Absprache mit den Nachbarn auf den Baugrundstücken zum Beispiel wasserabführende Mulden entlang der Grundstücksgrenzen angelegt werden.

Schäden, die eventuell daraus entstehen, dass auf den zu bebauenden Flächen unzureichende Maßnahmen zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser getroffen werden, liegen nicht in der Verantwortung der Gemeinde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Anlagen, welche zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, gilt: Bei einer Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung bzw. Waschmaschine darf keine direkte Verbindung zwischen Brauch- und Trinkwasserinstallation vorhanden sein. Des Weiteren sind insbesondere bezüglich der Melde- und Kennzeichnungspflicht die entsprechenden Ausführungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung zu beachten (siehe auch 4.12).

5. Begründung zum Bebauungsplan

5.1 Lage des Baugebietes

„Die Gemeinde Kümmersbruck liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz und grenzt direkt an die Stadt Amberg an, dem Oberzentrum der Region. Des Weiteren ist sie etwa 65 km von der Stadt Nürnberg und etwa 70 km von der Hauptstadt des Regierungsbezirks Oberpfalz, der Stadt Regensburg, entfernt. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Kümmersbruck und den Ortsteilen Engelsdorf, Gärnersdorf, Haidweiher, Haselmühl, Köfering, Lengenfeld, Moos, Penkhof und Theuern“ (aus dem ISEK¹⁰ Stand: Okt. 2019).

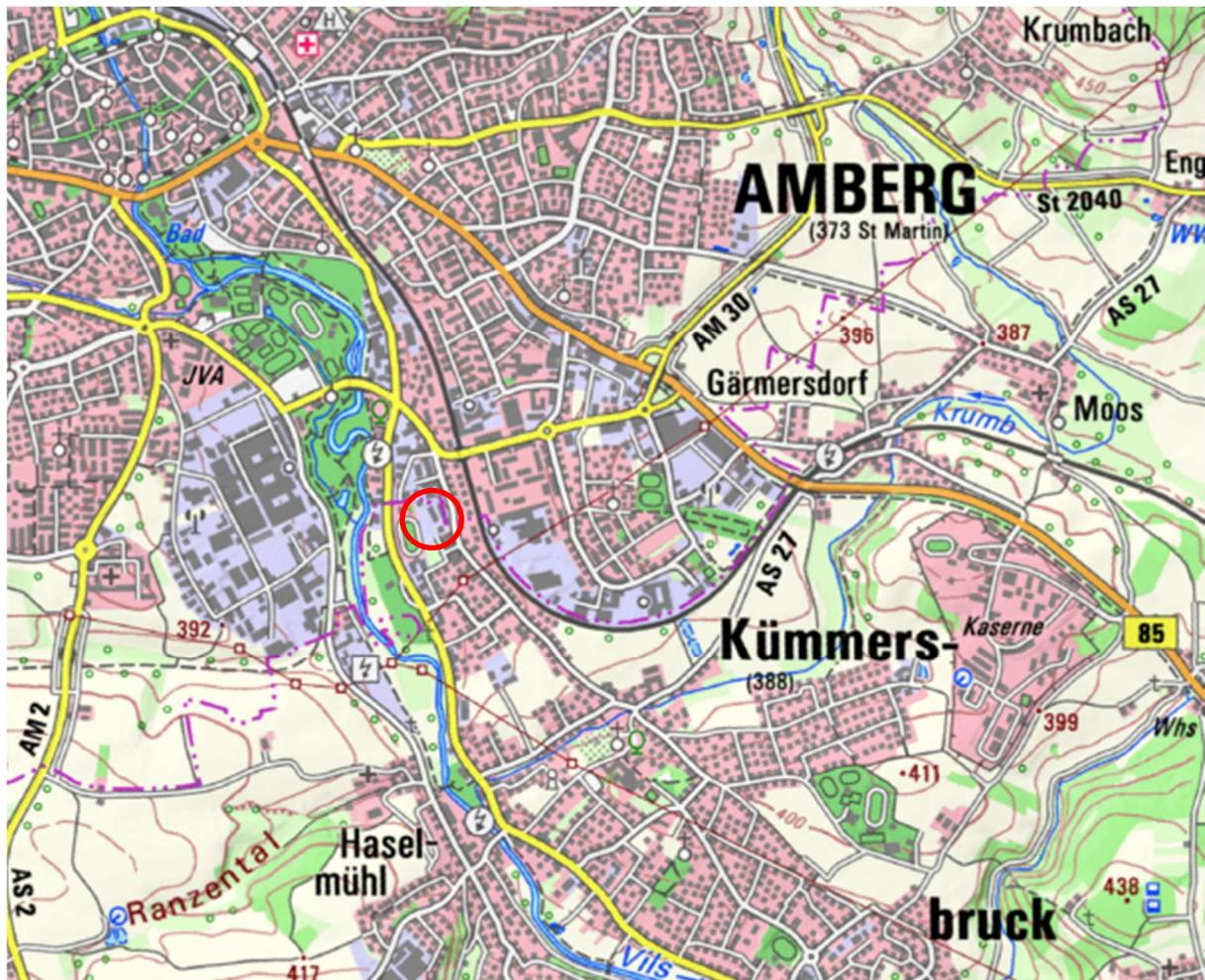


Abbildung 2: Lage des Baugebietes zu Amberg und zur Autobahn (Kartengrundlage:
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>... Mai 2022)

Das Baugebiet liegt an der nördlichen Gemeindegrenze von Kümmersbruck westlich der Amberger Straße, welche im direkt angrenzenden Gebiet der Stadt Amberg Kümmersbrucker Straße heißt. Über diese besteht Anbindung an die Leopoldstraße im Norden, die zu der etwa 1 km östlich entfernten B 85 führt. Der nächste Autobahnanschluss ist die Ausfahrt 66 – Amberg-Süd der A 6 in ca. 5 km Entfernung (über die Vilstatstraße / St 2165). Das Stadtzentrum von Amberg ist ca. 2 km Luftlinie entfernt.

¹⁰ INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) der GEMEINDE KÜMMERSBRUCK

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

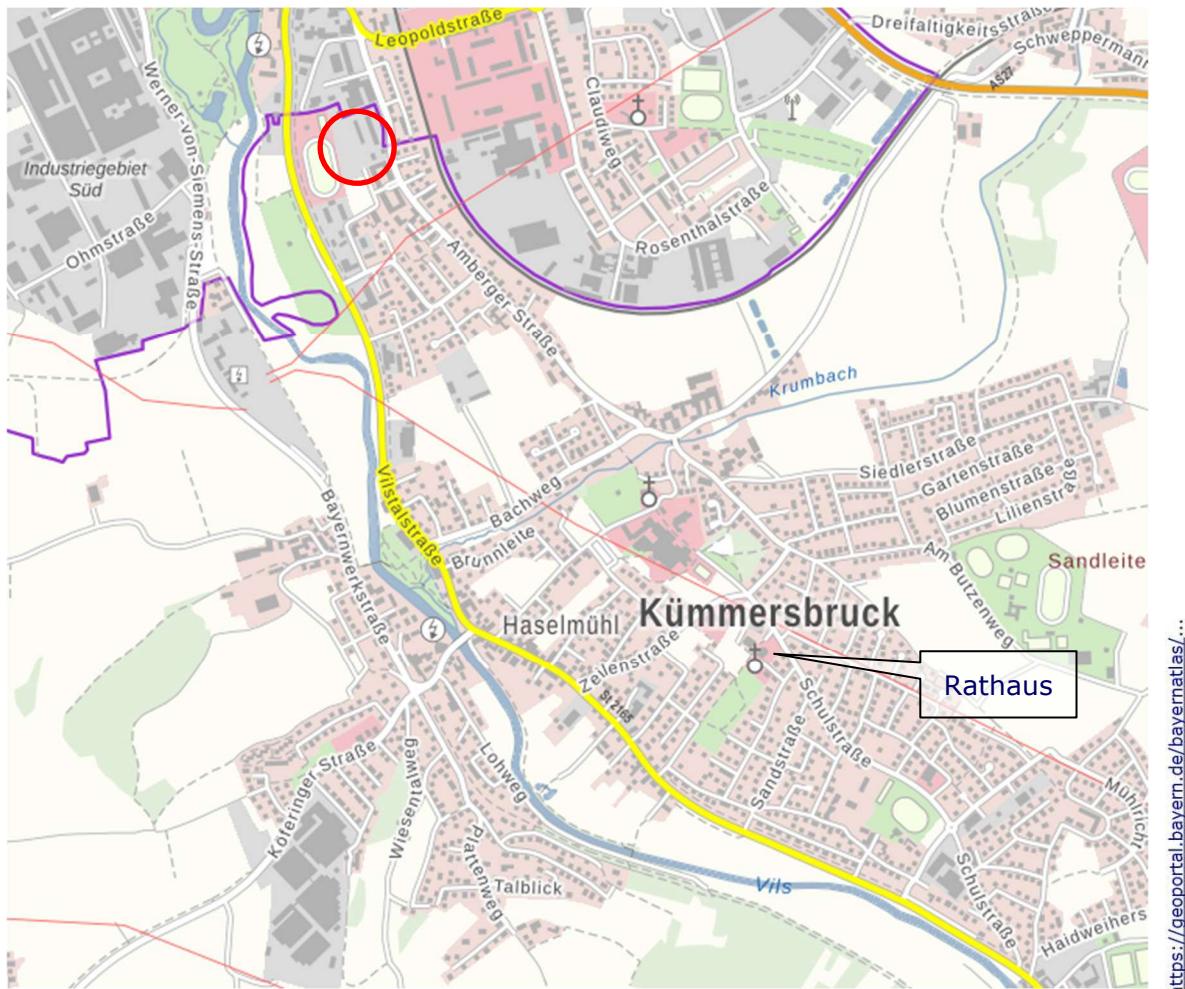


Abbildung 3: Lage des Geltungsbereichs zum Ortskern in der Schulstraße

5.2 Rechtsgrundlagen

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

- Satzungen der Gemeinde Kümmerbruck ¹¹
- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- BIMSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
- 18. BIMSchV (18. Bundesimmissionschutzverordnung)
- BayLpIG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)

¹¹ <https://www.kuemmersbruck.de/index.php?id=0.33> - z. B. „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“ – hier mit begründeten Ausnahmen von den Vorgaben dieser Satzung.

5.3 Geltungsbereich, Verfahren, Satzungsbeschluss

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

Zur Deckung eines Teils des örtlichen Bedarfs an stadtnahen Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Kümmerbruck ein Wohngebiet an der Amberger Straße auszuweisen. In ca. 1.630 Meter Entfernung (Luftlinie) zum Rathaus kann in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger Wohnbebauung in verdichteter Bauweise geschaffen werden. Ergänzende Nutzungen (Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, und anderen Einrichtungen, soweit diese die Wohnnutzung nicht stören) sind grundsätzlich möglich, um planerisch einen Wohnpark als Teil einer nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen.

Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Kümmerbruck am 03.05.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Stadtweg IV" beschlossen (siehe auch Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000). Aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, sowie der Neunutzung überwiegend brachgefallener Gewerbeflächen kann die Planung als Innenentwicklung (Nachverdichtung, bzw. Nutzung brachliegender Innenbereichsflächen) gewertet werden; eine dichtere Bebauung und eine stärkere Versiegelung als geplant wären jetzt bereits möglich.

Es erfolgt die Ausweisung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan, sowie eine geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan, als **„Allgemeines Wohngebiet“ (WA)** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha.

Der räumliche **Geltungsbereich** (siehe nebenstehende unmaßstäbliche Abbildung) des verbindlichen Bauleitplanes und somit der Änderungsbereich der parallelen Flächennutzungsplan-Änderung umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummer 662/4, Gemeinde Kümmerbruck, Gemarkung Gärmersdorf.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten und Westen grenzen an, die Flurstück-Nrn. 662/5 und 663 der Gemarkung Gärmersdorf; im Süden die Flurstück-Nrn. 662 und 662/7 der Gemarkung Gärmersdorf (Gde. Kümmerbruck); im Osten die Flurstück-Nrn. 671 (Amberger Straße) der Gemarkung Gärmersdorf, sowie die Kümmerbrucker Straße mit der Flurstück-Nr. 2024/45 in der Gemarkung Amberg;



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kümmersbruck als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt (siehe Planteil zur FNP-Änderung, sowie unten ab Seite 39).

Die geplante Wohnnutzung und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb erforderlich (im Parallelverfahren). Diese erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wurde ebenfalls in der Sitzung vom 03.05.2022 beschlossen (Änderung des Flächennutzungsplanes siehe ab Seite 78, Kapitel 8).

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

5.3.1 Gemeindegebietsänderung

Die Stadt Amberg hält nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Gemeindegebietsänderung für erforderlich, zur Sicherstellung der „Erkennbarkeit der Gemeindegrenzen in der Örtlichkeit gemäß NHG-Bek“ an der Nordseite und Nordwestseite des Baugebiets, sowie entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Kümmersbrucker Straße soll im Geltungsbereich und daran angrenzend nicht auf verschiedene Flurstücke und Gemeindegebiete verteilt sein. Hierfür muss die öffentliche Verkehrsfläche bis zur Hinterkante Gehweg entlang der Amberger Straße bei der Stadt Amberg bleiben.

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

Anlass zur Einleitung des Verfahrens ist die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde, sowie die Verfügbarkeit der Flächen in zentraler Lage, im Lückenschluss zu vorhandene Bebauung, mit guter Infrastruktur und guter Verkehrs-Anbindung (gute Erreichbarkeit von Arbeitsstätten auch im öffentlichen Nahverkehr).

Anmerkung zur zentralen Lage: In Kümmersbruck ist der Ortsrand zu Amberg stärker verdichtet als das Ortszentrum.

Ermöglicht wird die Bauleitplanung durch die Aufgabe der vorausgegangenen Nutzung auf dem Großteil der Fläche (Bauhof der Stadt Amberg), sowie die Bereitschaft der Bauträger diese zum Teil brachgefallenen, zentrumsnahen Flächen einer der Lage entsprechenden Nutzung zuzuführen, und den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung auf vorrangige Siedlungsentwicklung durch Innenverdichtung hier nachzukommen.

Die Fa. Fuchs Wohnbau GmbH hat das ehemalige Betriebshofgrundstück der Stadt Amberg erworben. Auf dem ca. 20.000 m² großen Areal sollen (Stand Juni 2022) ca. 210 Wohnungen (2-Zimmer, 3-Zimmer und 4-Zimmerwohnungen) mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 17.000 m² entstehen. Im Jahre 2022 sollte das Bauleitplanverfahren durchgeführt und abgeschlossen werden. In 2023 könnten durchaus die ersten Wohnungen entstehen.

Der Vorhabensträger plant hier einen Wohnpark mit ca. 200 Wohneinheiten und mit hohem Grünanteil: Cafés oder Gastronomie sind nicht vorgesehen, nicht störende gewerbliche und andere Nutzungen von der Physiotherapiepraxis bis zum Nagelstudio bis zur Verwaltung einer sozialen Einrichtung sind denkbar; aber wie bisherige Erfahrungen zeigen besteht hier für gewerbliche Nutzungen wenig Bedarf.

Im Laufe der Vorhabenplanung hat sich der gewünschte zeitliche Ablauf geändert: Der zuerst zu errichtende nördliche Bauriegel wird in Abschnitten gebaut. Weitere Wohngebäude werden später errichtet.

Geändert wurde auch, dass in der letzten Vorhabenplanung im nördlichen Riegel keine Aufenthaltsräume in Richtung Norden angeordnet sind. Die Lage, die Länge, Höhe und Breite des Gebäuderiegels sind gleich geblieben.

Um die gewünschte **verdichtete Bebauung mit einem hohen Grünanteil** sicherzustellen, sind neben oberirdischen Parkplätzen ausreichend Tiefgaragenplätze geplant, ein Ideenwettbewerb mit Architekturbüros wurde im Vorfeld durchgeführt. Auf Grund der Lage in Nähe der Ortszentren von Amberg und Kümmerbrück und der guten Anbindung an den ÖPNV, ist von einem geringeren **Bedarf an Stellplätzen** auszugehen, im Vergleich zu Bebauung in einem weniger günstig gelegenen Baugebiet am Ortsrand. Ein höherer Anteil an Stellplätzen würde zu Lasten der Grünflächen oder der gewünschten verdichteten Bauweise gehen. Die geplante „Mobilitätszentrale“ mit Lastenfahrrädern und besonders viele Stellplätze für E-Bikes in der Tiefgarage kommt der Schwerpunktsetzung „Rad und ÖPNV vor KFZ“ entgegen.

Nach Aussagen der Gemeindeverwaltung ist die Infrastruktur der Gemeinde, zum Beispiel Kitas oder Schulen diesem geplanten Zuwachs gewachsen. Zur verkehrstechnischen Erschließung siehe unten im Text ab Seite 41.

Vorhandene Nutzung: Der Geltungsbereich wird zurzeit im Wesentlichen gewerblich genutzt bzw. handelt es sich um brachgefallene Flächen, die durch die vorangegangene Nutzung als Bauhof der Stadt Amberg geprägt sind (Silos, Lagerflächen, Ablagerungen...). Im Nordosten befindet sich ein Wohngebäude mit Hausgarten.

Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen (siehe hierzu Kapitel 5.7).

Für den Geltungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der statt der hier geplanten GRZ / GFZ von 0,40 / 1,20 eine maximale GRZ / GFZ von 0,70 / 2,10 zulässt.

<p>Bebauungsplan „Am Stadtweg III“ Nr. „023 000“ der Gemeinde Kümmerbrück</p> <p>Rechtskraft (Datum des Inkrafttretens): 8.05.2008</p>  <p>Abbildung 6: Ausschnitt aus dem BayernAtlas https://geoportal.bayern.de/bayernatlas</p>	<p>Ausschnitt aus den Festsetzungen des Bebauungsplans „023 000“:</p> <p>1.0) Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>1.1) Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) Gewerbegebiet festgesetzt. <u>Zugelassen sind:</u> Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. <u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u> Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Wohnungen innerhalb der Betriebsgebäude integriert sind zulässig</p> <p>1.2) Als Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt: Nach § 17 BauNVO Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,1</p>
--	--

Die Lage des geplanten Baugebietes „Am Stadtweg IV“ erfolgt **im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung (Mischgebiete) und vorhandene Gewerbebetriebe**, deren Bestand und Betrieb nicht gefährdet werden soll.

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet, aufgrund der vorhandenen Rücknahme der Nutzung und Versiegelung kann die Planung als **Innenentwicklung** (Nachverdichtung, bzw. Nutzung brachliegender Innenbereichsflächen) gewertet werden.

Verdichtete, **flächensparende Bauweisen** sind vorgesehen.

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans "Am Stadtweg IV" in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

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

Eine **direkte Anbindung an die Vilstalstraße** wurde geprüft, kann aber nicht verwirklicht werden. Eine andere alternative Erschließung ist nicht sinnvoll, sie hätte nur Nachteile und keine Vorteile. Angesichts der angrenzenden Nutzungen und der angepassten geplanten Wohnbebauung sind bei der vorliegenden Lösung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten, während andere Lösungen - wenn überhaupt möglich - vermutlich zu stärkeren Eingriffen führen würden.

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

Zu den angrenzenden Gewerbegebieten, deren Bestandsschutz, zu den Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen und die Bauleitplanung siehe die Ausführungen ab Seite 39 (Kapitel 5.5) und ab Seite 39.

5.4.1 Baulandbedarf

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

Durch die Nähe der Gemeinde Kümmerbrück zur Stadt Amberg, die gute Infrastruktur und die dadurch gute Lage zu Arbeitsplätzen sind nicht nur Bauplätze für Einfamilienhausbebauungen im Gemeindegebiet sehr gefragt. Der Bedarf kann zurzeit durch die Gemeinde Kümmerbrück nicht gedeckt werden. Durch die hohe Nachfrage sind die Parzellen der bereits ausgewiesenen bzw. schon gebauten oder in Bau befindlichen Erschließungsgebiete bereits verkauft, reserviert oder in Privatbesitz. Zur Deckung des

örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Ausweisung weiterer Baugebiete erforderlich.

Aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, sowie der Neunutzung überwiegend brachgefallener Gewerbeflächen kann die Planung als Innenentwicklung (Nachverdichtung, bzw. Nutzung brachliegender Innenbereichsflächen) gewertet werden; eine dichtere Bebauung und eine stärkere Versiegelung als geplant wären jetzt bereits möglich.

5.4.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Zielsetzung der Gemeinde ist es, mit diesem Bebauungsplan die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen sowie sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten bzw. zu schaffen.

Die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde und die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Abwägung besonders gewichtet, auch wegen der Nähe von Gewerbebetrieben und -gebieten (siehe Kapitel 5.5 ab Seite 38 zum Trennungsgrundsatz im Baurecht). Dieses besondere Gewicht in der Abwägung haben auf Grund der vorausgegangenen Nutzungen (Bauhof ...) auch Stellungnahmen der für den Bodenschutz zuständigen Fachstellen.

Grundsätzlich sollen zudem folgende Ziele umgesetzt werden:

- Wirtschaftliche Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur.
- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse.
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum auch zur Eigentumsbildung im Lückenschluss zu vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen.
- Deckung der Wohnbedürfnisse auch von Familien und jungen Menschen vor Ort.

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

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

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

wasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;

- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluft-abflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit einer Baugebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Kapitel 5.8, Seite 43 und Kapitel 5.10 ab Seite 44 sowie im Umweltbericht genauer behandelt werden.

5.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

Das auch in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommende **bauleitplanerische Trennungsgebot** verlangt, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen etwa auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Ein Allgemeines Wohngebiet direkt neben einem Gewerbegebiet (ohne Übergang zum Beispiel durch ein trennendes Mischgebiet) ist hier nur möglich, weil ein festgesetzter, fünf Stockwerke hoher Bauriegel zusammen mit ergänzenden Festsetzungen sicherstellt, dass solche schädlichen Umwelteinwirkungen vermieden werden (siehe hierzu auch „6.2.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ ab Seite 65).

Hierzu aus dem IBAS-Gutachten¹² (S. 48f): „*Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Da die von einer Schallquelle erzeugten Schallimmissionen mit dem Abstand abnehmen, sollte versucht werden, zwischen schutzbedürftigen Gebieten (Wohngebiete) und lauten Nutzungen (Gewerbegebiete) ausreichende Abstände einzuplanen. Ist dies nicht möglich, muss durch andere Maßnahmen ein ausreichender Schallschutzsicher gestellt werden. Es ist hierzu auch eine baurechtliche Wertung erforderlich*“.

Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Vorgaben des **Landesentwicklungsprogramms Bayern** und des **Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord**¹³ werden ausführlicher in der Begründung zur parallelen Flächennutzungsplan-Änderung und in den beiden Umweltberichten behandelt. In der vorliegenden Bauleitplanung werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen, wie des Landesentwicklungsprogramms (LEP) umgesetzt (siehe hierzu auch FNP-Änderung):

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

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

¹² Schalltechnische Untersuchungen – Wohnquartier Stadtweg IV, Kümmersbruck, Bericht-Nr. 21.12989-b02d, Stand 17.05.2023, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth.

¹³ Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)
<http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

- Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Durch dieses Vorhaben kommt es – anders als bei anderen Baugebieten – nicht zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv nutzbarer Fläche, die Fläche gehört zu den vorrangig zu nutzenden Potenzialflächen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Baugebietes nicht ausgewiesen.

Etwa 130 m westlich beginnt – westlich der Vilstalstraße (St 2165) - das Gebiet des Naturparks „Hirschwald“ (NP-00017).

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Circa 200 m westlich liegt das FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“ (6537-371).

Im Talraum der Vils ist auch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu finden (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kap. 6.2.3, Seite 55).

Der Punkt „Verbotstatbestände im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan im Kapitel 6.2.4 „Pflanzen ...“ ab Seite 57ff abgehandelt.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck wurde 1984 aufgestellt; die Neuauflistung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgte ab 2013 durch die Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan¹⁴ ist das Gebiet als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO dargestellt.

Zum Schutz der Bewohner, sowie um den Bestandsschutz bestehender Nutzungen zu gewährleisten, sind die in den angrenzenden Gebieten zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck stellt im Süden angrenzend Gewerbegebiete, sowie Mischgebiete dar.

Seitens der Gemeinde Kümmersbruck ist die Aufhebung des Bebauungsplans für den Bereich des südlich angrenzenden Gewerbegebietes in der Juli-Sitzung 2022 geplant. Auch hier soll im Weiteren Wohngebiet festgesetzt, bzw. im FNP dargestellt werden.

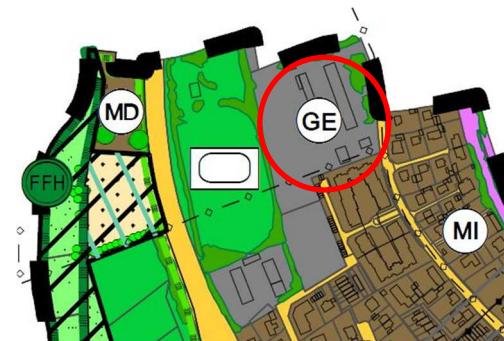


Abbildung 7: Planausschnitt aus dem FNP mit LP der Gemeinde Kümmersbruck mit ungefährer Lage des Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete
	Sonderbauflächen
	Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: Anlagen für Verwaltungen
	Mischgebiete / Dorfgebiete
	Gewerbegebiete

(grau: GE, braun: MI, im Westen angrenzende Nutzung: Sportplatz, mit aktuell laufender Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des FNP zu Sondergebiet ETZ Zoll).

¹⁴ Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck: aufgestellt 1984; Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ab 2013 - Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR. Rechtswirksam in der Fassung vom 29.06.2018 (mit der Bekanntmachung vom 14.08.2020)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Amberg¹⁵ stellt in den nördlich angrenzenden Flächen Gewerbegebiete, sowie westlich der Kümmersbrucker Straße Mischgebiete dar.

Schutz bestehender Nutzungen:

Grundsätzlich sind die Rechte der angrenzenden Gewerbebetriebe zu achten. Einer zulässigen Nutzungsänderung in diesen Gewerbegebieten steht aber bereits jetzt das Schutzbedürfnis der bereits angrenzenden Wohnnutzungen in den unmittelbar daneben liegenden Mischgebieten entgegen.

Der **Trennungsgrundsatz im Baurecht** und seine Berücksichtigung in der vorliegenden Bau- leitplanung werden im Kapitel 5.8 ab Seite 43, sowie im Umweltbericht ab Seite 65 behandelt.



Abbildung 8: Planausschnitt aus dem FNP mit LP der Stadt Amberg mit Lage des Geltungsbereichs

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

„Kümmersbruck besitzt innerhalb des Gemeindegebietes eine Vielzahl an Bauland- / Immobilien-Potenzialflächen. Allerdings werden diese Flächen, die sich mehrheitlich in privatem Besitz befinden, aktuell nicht entwickelt. ... Die Prämisse „Innen- vor Außenentwicklung“ erfordert die verstärkte Aktivierung innerörtlicher Brachflächen. Damit verbunden sind Synergien wie Reduzierung weiterer Flächenversiegelung, die Effizienzsteigerung der technischen, verkehrlichen und sozialen Infrastruktur, die Reduzierung von Verkehr und die Unterstützung der CO2-Reduzierung“ (aus dem ISEK¹⁶ Stand: Okt. 2019 – S. 61). „Ziele des Leitprojekts“: „Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale“ (ISEK S. 62). Die vorliegende Planung kommt diesem Ziel nach.

5.6 Land- und Forstwirtschaft

Forst- und landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht betroffen.

¹⁵ Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg – Stadtplanungsamt – Rechtswirksam: 20.09.2019 – redaktioneller Stand: 16.10.2019 , Planteil M 1:1.000

¹⁶ INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) der GEMEINDE KÜMMERSBRUCK - Bearb.: AG aus |u|m|s| STADTSTRATEGIEN Leipzig, Stadt + Handel Leipzig, W. RÖTH GmbH Landschaftsarchitekten I Stadtplaner Amberg und ARCHITEKTURBÜRO ROESCH Gebenbach - Leipzig, 16. Oktober 2019

5.7 Beschreibung der sonstigen wesentlichen Grundzüge der Planung

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

Zum Thema „Altlasten“ siehe Festsetzungen bei 1.10, sowie die Hinweise bei 4.10.

5.7.1 Erschließung

Verkehr / Rettungswege / Stellplätze

Die **verkehrstechnische Erschließung** erfolgt über die Amberger Straße bzw. über deren Fortsetzung der Kümmerbrucker Straße. Die geplante Neubebauung kann durch private Verkehrsflächen ausgehend von diesen öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen werden. Die Kümmerbrucker Straße bindet an die Drahthammerstraße (St 2165) an, bzw. über die Leopoldstraße an die B 85; die Amberger Straße bindet über den Bachweg an die Vilstalstraße (St 2165) an.

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

Eine ausreichende Anzahl privater **Stellplätze** sind wie in jedem Baugebiet nötig (- siehe hierzu auch die Festsetzung mit Begründung unter Ziff. 1.7 - Seite 13). Mit Stand der Vorhabenplanung vom 01.09.2022 sind 236 Stellplätze in der Tiefgarage, sowie 107 Stellplätze im Außenbereich geplant – dies ergibt einen Stellplatzschlüssel von durchschnittlich 1,65.

Vorhandener Verkehr: „Es ist davon auszugehen, dass ca. 300 Fahrzeuge das Grundstück täglich verlassen bzw. anfahren werden. Das Grundstück wird derzeit durch diverse Mieter genutzt. Derzeit fahren ca. 100 Fahrzeuge (zum Teil auch Schwerlastfahrzeuge) das Grundstück an bzw. ab. Künftig wird sich das Verkehrsaufkommen um ca. 200 an- bzw. abfahrende Fahrzeuge mehren. Ca. zwei Drittel werden Richtung Amberg und ca. ein Drittel Richtung Kümmerbruck sich bewegen.“

Die Messung“ im Auftrag der Gemeinde Kümmerbruck ergab eine Fahrzeugbewegung im Durchschnitt von ca. 3.200 Fahrzeugen täglich. ... diese geringe Mehrung (kann) die Amberger Str. bzw. die Kümmerbrucker Str. unproblematisch aufnehmen. Nach Absprache mit dem LRA Amberg-Sulzbach ist ein Verkehrsgutachten nicht notwendig“ (Mail des Vorhabenträgers vom 22.06.2022 15:14 Uhr).

„Durch das neue Wohnbaugebiet und das Einsatztrainingszentrum des Zolls wird sich die ohnehin in den Spitzenzeiten schon angespannte Verkehrssituation an der Einmündung der Kümmerbrucker Straße in den Mittleren Ring der Stadt Amberg noch weiter verschärfen. Die Hochrechnung von der kürzlich erfolgten Verkehrszählung auf die Komplettbelastung bei Fertigstellung der neuen Einrichtungen ergibt gemäß Stabsstelle Mobilität und Verkehr der Stadt Amberg und EDV-Programm Knobel (Fa. BPS GmbH) eine Leistungsfähigkeitsstufe von künftig F (ungenügend) statt bisher E (mangelhaft). Das bedeutet, dass verkehrslenkende oder Verkehrsplanerische Maßnahmen ergriffen werden müssen, um eine ordentliche Abwicklung des Verkehrs der neuen Bewohner, der Zoll-Mitarbeiter und der Buslinie in den Spitzenzeiten zu gewährleisten“ (Stadt Amberg¹⁷ –

¹⁷ Stadt Amberg – Stadtplanungsamt – Stellungnahme vom 10.11.2022.

Stadtplanungsamt 10.11.2022).

In Abstimmung mit der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach, der Stadt Amberg und mit der Gemeinde Kümmersbruck wurde für die Einmündung der Kümmersbrucker Straße in die Leopoldstraße vereinbart (nach Angaben des Vorhabenträgers, tel. 23.11.2022): Ein Hinweisschild wird auf Kosten des Vorhabenträgers aufgestellt, mit dem folgenden Hinweis: „*Wenn auf Grund der Linksabbieger ein Stau entsteht, dann bitte rechts abbiegen, bis zum Kreisverkehr fahren und dort die Fahrtrichtung wechseln.*“ Aussicht: Nach der Erneuerung der Leopoldbrücke (über die Bahnlinie) wird der Verkehrsfluss neu geregelt.

Kanäle / Oberflächenwasser

Vorhandene Kanäle und Gasleitungen werden soweit erforderlich (Tiefgarage ...) auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt. Das Einverständnis des Tiefbauamtes der Stadt Amberg mit einer Überbauung der städtischen Schmutz- und Regenwasserkanäle im Gelände des alten Betriebshofes liegt vor (Schreiben vom 12.09.2022 – Zeichen 5.4 Fü).

„Die Lage und Bauweise der geplanten Wohnbebauung (mit Tiefgaragen und Kellern) ist mit den bestehenden großen Sammel-Kanälen (insbesondere mit dem Regenwasserkanal) nicht kompatibel, weshalb eine Tieferlegung oder Verlegung auf Kosten des Verursachers innerhalb des eigenen Grundstücks erforderlich werden wird. Wir bitten darum, die Hausplanungen bereits im Vorfeld mit dem städtischen Tiefbauamt (Herr ...) abzustimmen. Die Kanäle sind zusammen mit den Schutzabständen (jeweils 3 m beidseits der Achsen) im Bebauungsplan darzustellen, damit die Zugänglichkeit, die Freihaltung von größerem Bewuchs und die Zufahrt von Spülfahrzeugen zu den Schächten gesichert werden“ (Stadt Amberg – Stadtplanungsamt 10.11.2022).

Das geplante Gebiet soll ordentlich an die Abwasserentsorgung Amberg angeschlossen werden; an den Geltungsbereich angrenzend sind bereits Kanäle vorhanden, die im Geltungsbereich zu ergänzen sind.

Das geplante Baugebiet ist „im Wasserrechtsentwurf vom 15.03.2013 für die Mischwasserentlastung im Einzugsgebiet der Zweckverbandskläranlage Theuern als Mischsystem enthalten“ (WWA Weiden¹⁸ 18.11.2022).

Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser)

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Ein erneuter Anschluss an das Amberger Trinkwassernetz wird angestrebt, da die Infrastruktur bereits vorhanden ist und auch die Abwasserentsorgung über das Amberger Netz erfolgt.

„Der Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. ...“ „Der Anschluss des zukünftigen Baugebiets „Am Stadtweg IV“ soll über die bestehende Wasserversorgung der Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH erfolgen. Zuständig sind die Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH, Gasfabrikstraße 16, 92224 Amberg. Es wird empfohlen, nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sparsam mit Wasser umzugehen. Die Vermeidung von Flächenversiegelungen, die Regenwassernutzung und die Verwendung von wassersparenden Armaturen und Einrichtungen sollte berücksichtigt werden“¹⁹.

Laut Mail vom 16.09.2022 (10:50) der Stadtwerke Amberg, können diese „das zukünftige Baugebiet ... mit Trink- und Löschwasser versorgen ...“.

¹⁸ WWA - Wasserwirtschaftsamt Weiden- Stellungnahme vom 18.11.2022 - Z: 3-4620-AS/Kk-30662/2022.

¹⁹ siehe Stellungnahmen vom 10.08.2022 und vom 12.09.2022 17:11 Uhr des Eigenbetriebs Wasser und Energie Kümmersbruck.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk Netz GmbH. Ein Anschluss an das Erdgasnetz der Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH ist möglich.

Müllentsorgung

Diese ist grundsätzlich sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Sulzbach. Die privaten Verkehrsflächen sind für die Befahrung mit vierachsigen Müllfahrzeugen auszulegen. Die Mülltonnen werden zu Sammelplätzen verbracht, die an diesen privaten Verkehrsflächen liegen (siehe Planteil des Bebauungsplans).

Telekommunikation

Die Anbindung des Baugebietes über vorhandene Telekommunikationslinien ist voraussichtlich gesichert.

5.8 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind unter bestimmten Voraussetzungen gesichert. Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzwert Mensch“ abgehandelt (Kapitel 6.2.6 ab Seite 65).

Hierbei wird der **Schutz vor Lärm** besonders intensiv behandelt. Ein Gutachten²⁰ liegt vor, sowie ergänzende Untersuchungen hierzu²¹. Es sind Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz erforderlich, die wie vom Gutachter empfohlen in den Bebauungsplan übernommen werden (Planteil, sowie bei 1.14 ab Seite 18).

Aus dem Gutachten (IBAS²⁰ S. 52):

.... Auf der Fläche des ehemaligen Kreisbauhofes kann eine schutzbedürftige Bebauung mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes errichtet werden, wenn:

- Eine geschlossene, abschirmende Bebauung an der Nordseite des Grundstücks errichtet wird, wobei an der Nordfassade dieses Gebäuderiegels keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm angeordnet werden dürfen;*
- Vergleichbare Einschränkungen sind auch bei einem weiteren Gebäude im Staffelgeschoss zu erwarten;*
- Die abschirmende nördliche Bebauung als erstes Gebäude errichtet wird;*
- Grundsätzlich sind bei allen Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Nennlüftung) vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird ...*" (IBAS²⁰ Seite 52).

Die **Belastung des Bodens durch vorhergehende Nutzung**, sowie deshalb erforderlich Maßnahmen werden in einem Gutachten (Orientierende Bodenuntersuchung nach BBodSchG²²), sowie beim Schutzwert Boden (ab Seite 52) behandelt.

²⁰ Schalltechnische Untersuchungen – Wohnquartier Stadtweg IV, Kümmerbruck, Bericht-Nr. 21.12989-b02d, Stand 17.05.2023, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth.

²¹ IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth – Orientierende schalltechnische Untersuchungen - Aktenvermerk (3a) vom 07.03.2023 – Zeichen: as/we-21.12989-v03a (27 Seiten).

²² PROTECT Umwelt GmbH & Co. KG Sulzbach-Rosenberg – Bearb. P. REGER - Orientierende Erkundung gem. BBodSchG inkl. abfallrechtlicher Bewertung - Ehem. Bauhof Kümmerbrucker Str. 92224 Amberg – 06.08.2021 – AZ: OU_Bauhof-Amberg_10713.

Zum Schutz der Bewohner, sowie um den Bestandsschutz bestehender Nutzungen zu gewährleisten, sind die in den angrenzenden Gebieten zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen (siehe hierzu „**Schutz bestehender Nutzungen**“ ab Seite 40). Zum so genannten „**Trennungsgebot**“ siehe Seite 38.

5.9 Begründung der städtebaulichen und grün-ordnerischen Festsetzungen

Aus den unter „Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans“ (siehe Seite 37f) genannten Gründen („... Wohnbedürfnisse ...“) ergibt sich die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Siehe hierzu Festsetzungen auf Seite 9, sowie auch die Begründungen zu den Festsetzungen (jeweils rechts oder im Anschluss).

Die erforderlichen **Rettungswege** sind im Zuge der privaten Verkehrsflächen in ausreichendem Umfang und Abmessungen bereitzustellen.

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

Die Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt wie im Umweltbericht beschrieben.

Weitere Begründungen zu den Festsetzungen sind im Kapitel 1 jeweils neben den Festsetzungen aufgeführt.

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

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

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

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

Die Grünordnerischen Belange und die Belange des Umweltschutzes wurden teilweise bereits ab Kapitel 5.9 ab Seite 44 behandelt, die genaue Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht (im Anhang; Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde. Im Folgenden Ergebnisse des Umweltberichtes:

Durch die Ausweisung des Baugebietes wird eine sinnvolle Innenverdichtung erreicht. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme höherwertiger Flächen mit ungünstigerer (Verkehrs-) Anbindung anderswo verzichtet, nicht vermehrbarer Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

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

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

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „sonstige Sachgüter“ (wirtschaftliche Belange angrenzender Gewerbenutzungen) sowie „Mensch“ (Lärmschutz), die aber bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit sind. Die Auswirkungen auf der restlichen Schutzgüter sind unter Einbeziehen der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Eingrünung ...) von geringer Erheblichkeit.

Durch die vorliegende Planung werden – soweit bekannt - nur relativ gering bedeutsame Lebensräumen beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume halten sich in Grenzen aufgrund der überwiegenden Beanspruchung bereits gewerblich genutzter bzw. anthropogen geprägten Nutzungen. Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Diese und andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt und zum Teil festgesetzt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden im Geltungsbereich ausgeglichen bzw. ersetzt.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

(Quelle: Tabelle und Textauszüge aus dem Umweltbericht S. 52ff und S. 71f)

Tabelle 1 – Schutzgüter, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit

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

*: bei Beachtung der Vorgaben der Gutachten und der zuständigen Fachstellen.

**: bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens und des Bestandsschutzes angrenzender Nutzungen

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

5.11 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ...“

„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

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

Aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, sowie der Neunutzung überwiegend brachgefallener Gewerbeflächen kann die Planung als Innenentwicklung (Nachverdichtung, bzw. Nutzung brachliegender Innenbereichsflächen) gewertet werden; eine dichtere Bebauung und eine stärkere Versiegelung als geplant wären jetzt bereits möglich.

Ein Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt ist nach § 1a BauGB hier also nicht erforderlich. Weitere Vorgaben der Naturschutzgesetze sind aber zu beachten (artenschutzrechtliche Vorgaben, wie die Vermeidung von Verbotstatbeständen ...).

Entsprechend die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde: „Eine eingeschränkte Prüfung ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, ist erforderlich. So muss ein Fachmann (Gutachter) prüfen, ob durch die zu entfernenden Gehölze Höhlen von Höhlenbrütern betroffen sind, Fledermäuse müssen nicht untersucht werden. ...“ Es „ist keine Ausgleichsberechnung erforderlich“. Es ist verbal-argumentativ „zu begründen, dass die in Folge der neuen Planung zu erwartenden Eingriffe in der Summe (einschließlich bisher festgesetzter Grünflächen) unter den bisher möglichen Eingriffen bleiben, es ist zu erwarten, dass der Anteil an Grünflächen größer wird ("Grüne Mitte" und weitere Eingrünungsmaßnahmen); auf Grund der vorhandenen Nutzung mit hohem Versiegelungsanteil, ist in der Summe eine Reduzierung versiegelter Flächen zu erwarten“ (siehe u. A. Telefonat und Mail vom 23.06.2022 ca. 10:50 Uhr).

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

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

5.13 Sonstiges

5.13.1 Befreiungen

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

5.13.2 Zusammenfassende Erklärung, Einstellen in das Internet

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

5.14 Anhang

Im Anhang zur Begründung findet sich der Umweltbericht.

Aufgestellt, 04. Juli 2023

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

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

(Datei: 08421_BP Stadtweg__2_3__5_6_BegründungenUmweltberichte_04Jul2023_St15Jun.docx bzw. *.pdf ...)

6. Umweltbericht zum Bebauungsplan

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

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

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

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

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

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

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Zur Deckung eines Teils des örtlichen Bedarfs an stadtnahen Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Kümmersbruck ein Wohngebiet an der Amberger Straße auszuweisen. In ca. 1.630 Meter Entfernung (Luftlinie) zum Rathaus kann in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger Wohnbebauung in verdichteter Bauweise geschaffen werden. Ergänzende Nutzungen (Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, und anderen Einrichtungen, soweit diese die Wohnnutzung nicht stören) sind grundsätzlich möglich, um planerisch einen Wohnpark als Teil einer nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen.

Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck am 03.05.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Stadtweg IV" beschlossen (siehe auch Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000). Aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, sowie der Neunutzung überwiegend brachgefallener Gewerbeflächen kann die Planung als Innenentwicklung (Nachverdichtung, bzw. Nutzung brachliegender Innenbereichsflächen) gewertet werden; eine dichtere Bebauung und eine stärkere Versiegelung als geplant wären jetzt bereits möglich.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,0 ha (Weiteres siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kümmersbruck als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt. Die geplante Wohnnutzung und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb erforderlich (im Parallelverfahren)

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

Im vorliegenden Fall wird der Geltungsbereich zurzeit im Wesentlichen gewerblich bzw. handelt es sich um brachgefallene Flächen des ehemaligen Bauhofes Amberg. Die

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind sorgfältig zu prüfen und außerdem artenschutzrechtliche Gesichtspunkte besonders zu betrachten, negative Auswirkungen auf angrenzende Gewerbenutzungen sind zu vermeiden.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

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

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

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

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

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

6.1.3 Natura 2000-Gebiete und andere Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Baugebietes nicht ausgewiesen.

Etwa 130 m westlich beginnt – westlich der Vilstalstraße (St 2165) - das Gebiet des Naturparks „Hirschwald“ (NP-00017).

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Circa 200 m westlich liegt das FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“ (6537-371).

Im Talraum der Vils ist auch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu finden (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kap. 6.2.3, Seite 55).

Der Punkt „Verbotstatbestände im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan im Kapitel 6.2.4 „Pflanzen ...“ ab Seite 57ff abgehandelt.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

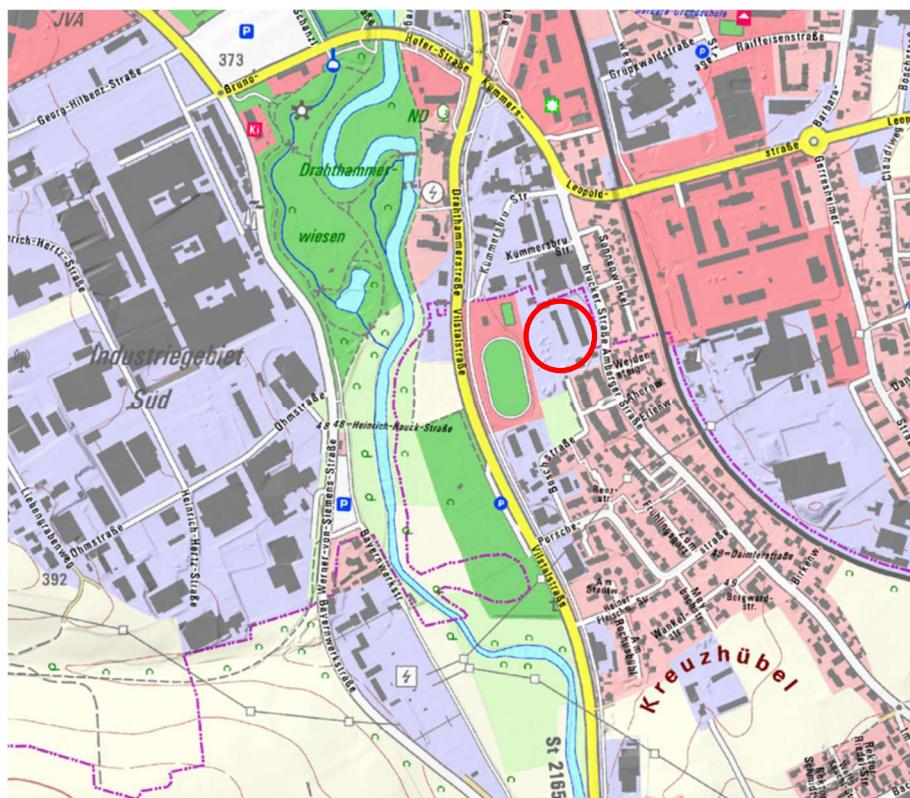


Abbildung 9: Lageplan, Topographische Karte und Gelände aus <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> Juni 2022

Der Geltungsbereich umfasst nach Abmarkung der Flurnummer 662/27 (diese war vorher Teil der Fl.Nr. 662/4) das ganze Grundstück mit der Fl.Nr. 662/4, Gemarkung Gärmersdorf (siehe auch Abbildung 4, Seite 33) und liegt auf einer nahezu ebenen Fläche an der nördlichen Gemeindegrenze von Kümmersbruck westlich der Kümmersbrucker bzw. Amberger Straße. Es handelt sich um gewerblich genutzte bzw. brachgefallene Flächen des ehemaligen Bauhofes Amberg. Das Gelände fällt leicht in westliche Richtung von ca. 381 m ü. NN. an der Amberger Straße auf ca. 376 m ü. NN. an der westlichen Grundstücksgrenze ab.

6.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Der Untersuchungsraum / Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich (Bay. FIS²³) in der Naturraum-Haupteinheit „D61‘, Fränkische Alb‘, in der naturräumlichen Untereinheit ‘Hochfläche der Mittleren Frankenalb‘ (081-A).

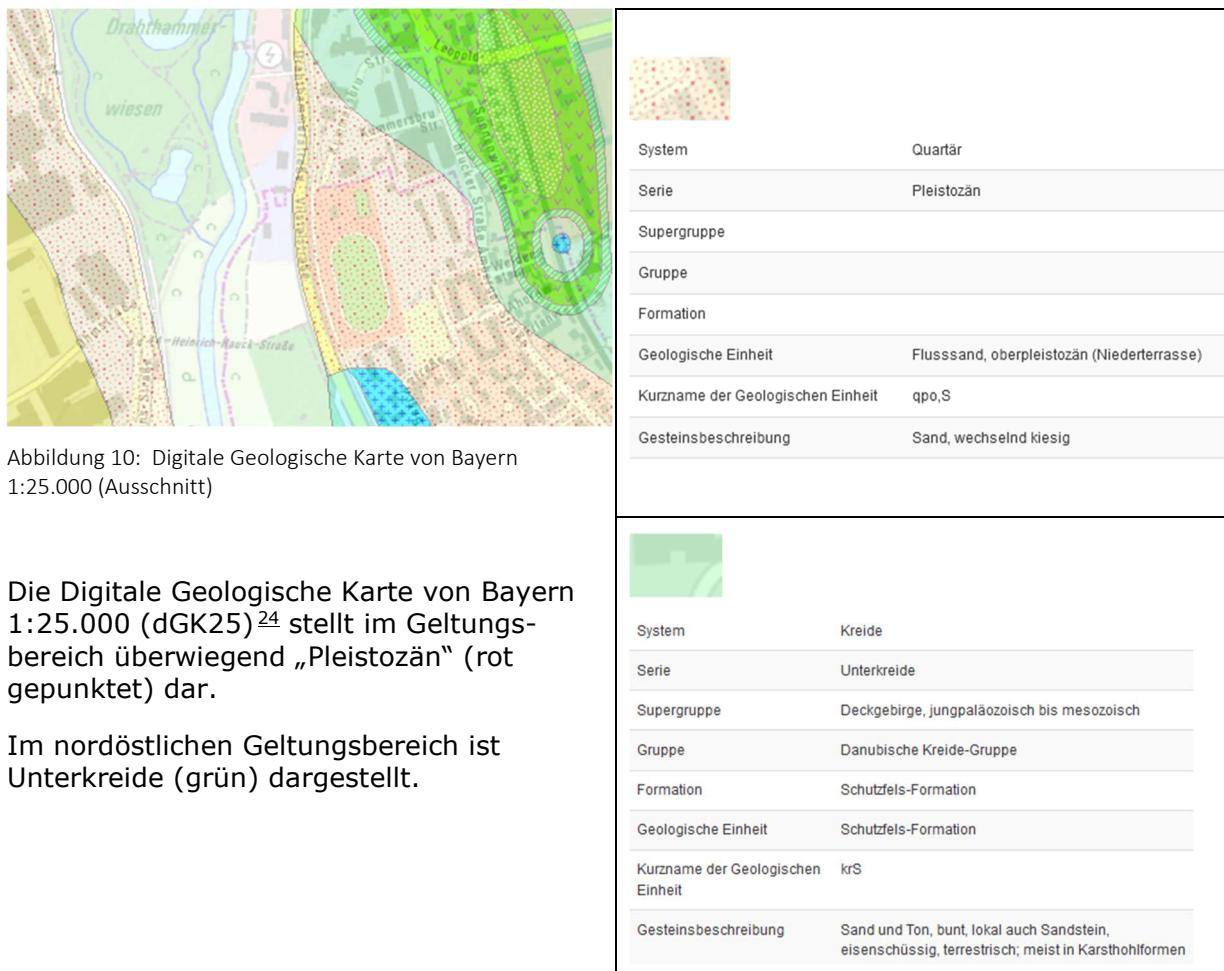


Abbildung 10: Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (Ausschnitt)

Die Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)²⁴ stellt im Geltungsbereich überwiegend „Pleistozän“ (rot gepunktet) dar.

Im nordöstlichen Geltungsbereich ist Unterkreide (grün) dargestellt.



Abbildung 11: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000²⁵ stellt für den Geltungsbereich die Einheit „22d Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke“ dar.

²³ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web):

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm - Apr. 2021

²⁴ Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

²⁵ Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

Altlasten

Aufgrund der Vornutzung als Betriebshof der Stadt Amberg wurde eine orientierende Bodenuntersuchung nach BBodSchG erstellt²⁶. Es wurden Schadstoffbelastungen im Bereich der Lagerfläche festgestellt (Untersuchungsergebnisse gemäß Bericht vom 06.08.2021). Es sind folgende Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden zu beachten:

„Auf die Durchführung einer DU (Anm.: *Detailuntersuchung*) der Lagerfläche kann (...) gemäß § 3 Abs. 5 BBodSchV verzichtet werden, wenn die von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ausgehenden Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen nach Feststellung der zuständigen Behörde mit einfachen Mitteln abgewehrt oder sonst beseitigt werden können.“

Im Rahmen der Beräumung der Lagerfläche sind die belasteten Bodenhorizonte nachweislich abzutragen und fachgerecht zu entsorgen. Im Zuge dieser Maßnahmen empfehlen wir – bei geplanter Versiegelung der östlichen Teilfläche – zudem die Entfernung der festgestellten kleinräumigen Belastungen im Bereich des Waschplatzes. Nach Abschluss der Arbeiten ist die vollständige Entfernung der Schadstoffpotentiale durch die Entnahme von entsprechenden Beweissicherungsproben zu dokumentieren. Die Umsetzung dieser Maßnahmen hat unter fachgutachterlicher Begleitung zu erfolgen²⁷ (siehe auch Festsetzungen zum Bodenschutz unter Ziff. 1.10).

Vorbelastungen: Im Geltungsbereich bestehen Vorbelastungen durch Versiegelung durch die vorhandenen Gebäude sowie Zufahrten und Lagerflächen mit Asphalt. Zudem sind Bereiche großflächig mit Schotter teilversiegelt. Es finden sich temporäre Ablagerungen (Humushaufen, Steinhaufen...) durch die ehemalige Nutzung als Bauhof. Zum Teil wurden Schadstoffbelastungen festgestellt (siehe oben bei „Altlasten“).

Bei den weiteren – unversiegelten - Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um Ruderalfächen des ehemaligen Bauhofgeländes mit Gras- und Krautflur. Insbesondere in den Randbereichen finden sich Gehölzstrukturen zur Eingrünung.

Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch anthropogene Veränderungen stark überformt wurden. Die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion) wurden auf den nicht versiegelten Flächen im Geltungsbereich bisher weitestgehend erfüllt.

Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmal-Atlas²⁸ keine **BodenDenkmale** erfasst. Ca. 150 Meter nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal „D-3-61-000-196“ „Leopoldkaserne“, für das nach Einschätzung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 18.08.2022 „keine erheblichen Beeinträchtigungen ... zu erwarten“ sind.

Auswirkungen bei Umsetzung der Bauleitplanung: Im Geltungsbereich bestehen Vorbelastungen (Versiegelung) durch die vorhandene Bebauung und gewerbliche Nutzung sowie die bestehende Erschließung. Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzwert Boden aus. Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

²⁶ PROTECT Umwelt GmbH & Co. KG Sulzbach-Rosenberg – Bearb. P. REGER - Orientierende Erkundung gem. BBodSchG inkl. abfallrechtlicher Bewertung - Ehem. Bauhof Kümmerbrucker Str. 92224 Amberg – 06.08.2021 – AZ: OU_Bauhof-Amberg_10713:

²⁷ aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 16.08.2022; siehe auch Stellungnahme des Landratsamtes Amberg-Sulzbach – Sachgebiet Wasserrecht vom 02.08.2022

²⁸ Bayerischer Denkmal-Atlas, [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) Apr. 2021 und Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege – Stellungnahme vom 18.08.2022

Durch die Anlage der Gebäude, die Versiegelung durch die Verkehrsflächen und Terrassenbeläge usw. werden maximal ca. 40 % der Flächen (GRZ max. 0,40, siehe auch § 19 BauNVO) dauerhaft versiegelt. Durch die vorgehende Nutzung waren bereits größere Teile des Gebietes versiegelt; durch bisher rechtskräftige Flächennutzung als Gewerbegebiet war eine Versiegelung von bis zu 70 % der Flächen zulässig (maximale GRZ von 0,70).

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch den Abbruch bestehender Gebäude und den Rückbau versiegelter Flächen (Zufahrten, Lagerflächen etc.) auch eine **Entsiegelung von Flächen** erfolgt.

Es entstehen durch die geplante Wohnungs Nutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (siehe Ziff. 6.4.1, Seite 68) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört auch eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Auf der Fläche erfolgt ein Ausgleich für die Neuversiegelung von Flächen durch Entsiegelung vorher versiegelter Flächen.

Aufgrund der Topographie ist mit verstärkter Erosion, verursacht durch das Baugebiet, nicht zu rechnen, soweit die Freiflächengestaltung nach guter fachlicher gärtnerischer Praxis erfolgt. Es erfolgt kein Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Vorbelastungen sowie neuer Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzbau Boden und Fläche zu erwarten, die im Wesentlichen durch Rückbau bestehender Nutzungen ausgeglichen werden können.

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

*: bei Beachtung der Vorgaben der Gutachten und der zuständigen Fachstellen.

6.2.2 Schutzbau Klima und Luft

Von einer bestehende Vorbelastung durch Emissionen etwa aus dem Straßenverkehr der östlich verlaufenden Amberger Straße, der angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzung (nördlich angrenzendes Gewerbegebiet der Stadt Amberg) sowie des geplanten Einsatztrainingszentrum Zoll im Westen muss ausgegangen werden.

Auswirkungen: Eine weitere Beeinflussung der Schutzbau Luft und Klima durch Versiegelung und Emissionen ist nicht zu vermeiden.

Es besteht aufgrund der geplanten Wohnanlage mit hohem Grünanteil keine Erhöhung der Gefahr der Überhitzung bebauter Bereiche oder der Ausbildung von Wärmeinseln. Die Frischluftversorgung ist gesichert.

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

Ergebnis: Auf Grund der Lage und Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und Gewerbegebiete sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzbau Klima und Luft zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge können die Beeinträchtigungen reduzieren.

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

6.2.3 Schutzgut Wasser

Natürliche oder künstliche **Oberflächengewässer** gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche findet man ebenfalls nicht.

Auch **Wasserschutzgebiete**, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete und wassersensible Bereiche (in der Abbildung rechts grün) sind nicht berührt. Auf die Gefahren und Regelungen durch **wild abfließendes Wasser** (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sogenannten Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen; es sind Maßnahmen zu ergreifen um zu verhindern, dass Angrenzer durch abfließendes Wasser beeinträchtigt werden.

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Westen zur Vils. Im Talraum der Vils ist ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu finden (siehe Abbildung 13).

Die Planungsfläche des Bebauungsplanes befindet sich in einer Entfernung von mehr als 200 m östlich der **Vils**, einem **Gewässer I. Ordnung**, und liegt sowohl „außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100, als auch außerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiet HQextrem der Vils für noch seltenere Hochwasserereignisse (> HQ100)“, es sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen.



Abbildung 12: Wassersensible Bereiche

Hochwassergefahrenflächen an der Vils : blaue Flächen

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet an der Vils: dunkelblaue Kreuzschraffur



(Quelle: IÜG – Informationsdienst überschwemmunggefährdet Gebiete, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik...>)

Abbildung 13: Luftbild mit Hochwassergefahrenflächen und festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Der **Grundwasserflurabstand** „dürfte im westlichen Bereich bei ca. 5 m liegen und im Osten durch das ansteigende Gelände bis 10 m betragen. Als Grundwasserleiter fungieren quartäre Sande und Kiese und die darunterliegenden heterogenen Schichten der Oberkreide. Es ist nicht auszuschließen, dass im Maßnahmengebiet auch die Karbonate des Weißen Juras („Karst“) in für Bauzwecke relevanten Tiefenlagen angetroffen werden können“ (WWA Weiden 2022²⁹).

„Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 371 m ü. NN auf Niveau der Vils. Damit ergibt

²⁹ Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 16.08.2022, Z.: 3-4620-AS/Kk-18805/2022

sich eine Grundwasserüberdeckung von mind. 6 m" (PROTECT 2021³⁰).

Aus dem westlich angrenzenden Baugebiet „ETZ Zoll“ ist bekannt:

„Im Zuge der Bohrarbeiten bis zu einer maximalen Endteufe von 4,0 m u. GOK wurde kein Grundwasser angetroffen“ (Baugrundkundung³¹ S. 8).

„Der **Grundwasserflurabstand** ist relativ gering und dürfte maximal 5 m betragen. Der Grundwasserstand korreliert mit dem nahegelegenen Vorfluter Vils und kann im Hochwasserfall auch im Bereich des Bebauungsplanes deutlich ansteigen“ (aus der Stellungnahme³² des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 20.08.2021).

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die Abwasseranlagen der Stadt Amberg und der Gemeinde Kümmersbruck angeschlossen werden (siehe auch Begründung Seite 42). Das „geplante Baugebiet“ ist „im Wasserrechtsentwurf vom 15.03.2013 für die Mischwasserentlastung im Einzugsgebiet der Zweckverbandskläranlage Theuern als Mischsystem enthalten“ (WWA Weiden³³ 18.11.2022).

Baubedingte Auswirkungen:

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird.

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Auf zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird in der Regel durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Böden zu rechnen.

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

Es sind im **Ergebnis** bei Anrechnung der bestehenden Versiegelung durch die Versiegelung bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

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

³⁰ PROTECT Umwelt GmbH & Co. KG Sulzbach-Rosenberg – Bearb. P. REGER - Orientierende Erkundung gem. BBodSchG inkl. abfallrechtlicher Bewertung - Ehem. Bauhof Kümmersbrucker Str. 92224 Amberg – 06.08.2021 – AZ: OU_Bauhof-Amberg_10713:

³¹ GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR BAUGRUNDITUATION - Baugrundkundung Einsatztrainingszentrum Zoll, Kümmersbruck – Entwurf vom 18.08.2021 - RENNER+HARTMANN CONSULT GmbH Amberg Projekt- Nr.: 04721-669 – im Auftrag der BlmA.

³² Wasserwirtschaftsamt Weiden - Stellungnahme vom 20.08.2021 – Z:3-4620-AS/Kk-19283/2021 - im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplanverfahren Sondergebiet Einsatztrainingszentrum Zoll.

³³ WWA - Wasserwirtschaftsamt Weiden- Stellungnahme vom 18.11.2022 - Z: 3-4620-AS/Kk-30662/2022.

6.2.4 Schutzwert Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume / biologische Vielfalt

Potenziell natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation nennt das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (Bay. FIS³⁴) „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“ („F3b“).

Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze

Nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ sind in der freien Natur (z.B. bei Ausgleichsflächen) gebietseigene Gehölze bzw. Saatgut zu verwenden. Im Naturraum 081-A „Hochfläche der mittleren Frankenalb“ ist das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ („FINweb“³⁵).

Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial: Pflanzungen und Ansaat im Zuge der Maßnahme erfolgen laut Leitfaden³⁶ im **Vorkommensgebiet 5 „Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb“.**

„Das Verlangen nach Herkunfts nachweisen ist zwingend in den Ausschreibungsunterlagen anzukündigen. Beim Herkunfts nachweis ist aber grundsätzlich auf ein einheitliches Niveau zu achten.“

Mindeststandard muss eine lückenlose Kontrolle und Dokumentation über alle Stadien des Produktionsverlaufs gebietseigener Gehölze aus den Vorkommensgebieten des Leitfadens beziehungsweise nach FoVG von der Ernte bis zum Endverbraucher sein“ (S. 20 Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012).



Abbildung 14: Vorkommensgebiete (im Leitfaden S. 8)

Schutzgebiete / Biotope

Schutzgebiete sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Baugebietes nicht ausgewiesen.

Etwa 130 m westlich beginnt – westlich der Vilstalstraße (St 2165) - das Gebiet des Naturparks „Hirschwald“ (NP-00017).

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Circa 200 m westlich liegt das FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“ (6537-371).

Im Talraum der Vils ist auch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu finden (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kap. 6.2.3, Seite 55).

³⁴ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm – Apr. 2021

³⁵ Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) <http://fisnat.bayern.de/finweb/> Apr. 2021

³⁶ Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012

Der Punkt „**Verbotstatbestände** im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan im Kapitel 6.2.4 „Pflanzen ...“ ab Seite 57ff abgehandelt.



Biotope der Biotopkartierung
Bayern (rot, eng schraffiert),

FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur
Mündung in die Naab“ (dunkelrot,
schräg schraffiert)

Naturpark „Hirschwald“ (gelb,
senkrecht schraffiert)

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

Abbildung 15: Luftbild mit Schutzgebieten und grober Lage des Gebietes

Reale Vegetation / Lebensräume

Die Vegetationsstruktur und Flächennutzung des Gebietes und des Umfeldes sind im vergrößerten Luftbild (siehe Abbildung 16), dem Bestandsplan (siehe Abbildung 17) sowie den folgenden Bestandsfotografien zu erkennen.



Abbildung 16: Luftbild mit Nutzungen

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich im Wesentlichen um die ehemaligen Gebäude und Flächen des Bauhofes Amberg.

Die Gebäude werden derzeit noch teilweise gewerblich als Lager genutzt. Im Südosten befindet sich ein Wohngebäude mit Hausgarten.

Um das ehemalige Bauhof-Gelände ist eine Umzäunung aus Maschendraht vorhanden.



Abbildung 17: Bestandsplan (Bestandskarte, Büro Renner+Hartmann Consult GmbH, Juni 2022)

Die Hauptzufahrt erfolgt von Nordosten über die Kümmersbrucker Straße (Anbindung über die Leopoldstraße). Die Einfahrt und der an die Straße angrenzende Pkw-Stellplatz im Geltungsbereich sind asphaltiert.
Eine weitere Zufahrt findet sich im Südosten.

Abbildung 18: Ansicht von Nordosten mit asphaltierter Zufahrt und Gebäude, Bestandsfoto 16.05.2022



Im östlichen Geltungsbereich befindet sich eine extensiv genutzte Wiesenfläche. Nach Osten ist eine Eingrünung mit Sträuchern und einer Reihe aus Spitz-Ahornen vorhanden.

Abbildung 19: Ansicht von Norden auf die bestehende Wiese und die vorhandene Eingrünung; Bestandsfoto 16.05.2022

Im Südosten ist ein Wohngebäude mit Privatgarten vorhanden. Der Garten ist im Osten und Süden mit einer Hainbuchenhecke umgeben. Der strukturarme Privatgarten umfasst überwiegend Rasenflächen, z. T. sind schmale Pflanzrabatten vorhanden.

Abbildung 20: Wohngebäude mit Vorgarten, Bestandsfoto 16.05.2022



Es bestehen großflächige Versiegelungen durch die bestehenden Gebäude und die mit Asphalt befestigten Zufahrten. Mittig befinden sich vier Silos. Entlang der Fassade des westlichen Gebäudes befinden sich Schüttgutboxen aus Beton.



Abbildung 21: bestehende Gebäude und Asphaltflächen, links im Bild Silo; Bestandsfoto 16.05.2022

Der westliche Bereich ist überwiegend mit Schotter befestigt und dient als Lagerfläche für Humus, Pflastersteine und so weiter. Der Geltungsbereich ist größtenteils mit Gehölzen eingegrünt.



Abbildung 22: bestehende Lagerflächen im westlichen Geltungsbereich; Bestandsfoto 16.05.2022

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung): Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

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

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

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

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

Soweit in vorhandene Strukturen nicht eingegriffen wird (kein „erheblicher“ Eingriff), ist eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten. Ansonsten sind Vorgaben der Naturschutzbehörden und evtl. Fachgutachter zu beachten.

Auswirkungen:

Durch die vorhandenen Gebäude sowie die bestehende gewerbliche Nutzung (ehemals Bauhof) besteht bereits eine Vorbelaistung. Es sind zahlreiche befestigte sowie teilbefestigte Flächen vorhanden. Es handelt sich hierbei um „naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotop- und Nutzungstypen“ (gemäß Anlage 1, Liste 1a, Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft³⁷⁾ mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Durch die Anlage von Zufahrten ist voraussichtlich die Entfernung einzelner Laubgehölze erforderlich. Hierfür sind Ersatzpflanzungen im Umfeld vorgesehen. Die bestehende Eingrünung mit Gehölzen soll soweit wie möglich erhalten bleiben und ergänzt werden.

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

Als Vermeidungsmaßnahmen sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes vorgesehen.

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

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

³⁷ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden“, Stand Dezember 2021

6.2.5 Schutzgut Landschaft / Erholung

Die Lage des Baugebietes auf einer gewerblich genutzten, zum Vilstal nach Westen geneigten Fläche mit relativ dicht bebautem Umfeld lässt erwarten, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gering bleiben (siehe auch Abbildung 9 auf Seite 51).



Abbildung 23: Lage im Luftbild (Schrägansicht - aus dem Bayern-Atlas Feb. 2022)

Als **landschaftsbildprägend** kann der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grund der umgebenden Bebauung und Nutzungen nicht eingestuft werden. Die Freifläche (ehemaliger Bundeswehrsportplatz) im Westen soll einer neuen Nutzung als Einsatztrainingszentrum (ETZ) Zoll zugeführt werden.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die **Erholungseignung** einzustufen. Eine Erholungsnutzung war auf Grund der Einzäunung und der Nutzung bisher nicht möglich. Durch die geplante Neugestaltung mit grüner Mitte sind die Flächen hier in Zukunft zugänglicher und wesentlich besser geeignet für solche Nutzungen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung / Ergebnis:

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die derzeitige **Erholungseignung** auf der Fläche wird voraussichtlich wesentlich verbessert:

Vermeidungsmaßnahmen wie die Anpflanzung von Bäumen, sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...) unterstützen dies.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffs-erheblichkeit
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering	gering	gering	gering

6.2.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler / archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Der Bayerische Denkmal-Atlas³⁸ weist im Geltungsbereich und der Umgebung keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde zutage treten, ist der gesetzlichen Meldepflicht zu entsprechen, die zuständigen Denkmalschutzbehörden sind einzuschalten; sowie der Zustand unverändert zu erhalten.

Der Geltungsbereich wurde bisher überwiegend gewerblich genutzt.

Ergebnis: Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Zum Thema Sachgüter (Schutz vorhandener Betriebe siehe auch folgende Seite). Es ist sicherzustellen, dass angrenzende Gewerbenutzer durch das Heranrücken der Wohnbebauung nicht in ihren Rechten beeinträchtigt werden.

Es ist wie immer darauf zu achten, dass benachbarten Parzellen nicht übermäßig Oberflächenwasser zufließt.

Das Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasser usw. wird beim Schutzgut Wasser behandelt, ist aber auch für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ von Bedeutung. Bestehende **Wasserschutzgebiete** liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets und sind deshalb von der Gebietsausweisung nicht betroffen. Um die westlich gelegenen Grundstücke vor wild abfließendem Wasser zu schützen, ist in der Planung vor allem entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine entsprechende Geländegestaltung notwendig.

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung ist die Bedeutung des Gebiets für die **Erholung der Bevölkerung** derzeit gering (siehe Schutzgut Landschaft / Erholung ab Seite 64). Dem entsprechend sind nur relativ geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten.

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

Aufgrund der Lage zu angrenzenden potentiell beeinträchtigenden Nutzungen (Gewerbe ...) kommt den Stellungnahmen der Immissionsschutzbehörde und den immissionsschutzrechtlichen Belangen im Rahmen der Abwägung besonderes Gewicht zu (Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB).

Das zum Bebauungsplan erstellte Schalltechnische Gutachten, Nr. 21.12989-b02d³⁹ ist zu beachten (siehe auch Festsetzungen unter Ziff. 1.14). Bei Einhaltung der Vorgaben sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Bewohner und Anwohner oder zusätzliche Einschränkungen angrenzender Betriebe zu erwarten.

³⁸ Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik)

³⁹ Schalltechnische Untersuchungen – Wohnquartier Stadtweg IV, Kümmerbruck - Bericht-Nr. 21.12989-b02d – Stand 17.05.2023 - IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth.

Aus dem Gutachten (IBAS⁴⁰ S. 52):

„... Auf der Fläche des ehemaligen Kreisbauhofes kann eine schutzbedürftige Bebauung mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes errichtet werden, wenn:

- Eine geschlossene, abschirmende Bebauung an der Nordseite des Grundstücks errichtet wird, wobei an der Nordfassade dieses Gebäuderiegels keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm angeordnet werden dürfen;
- Vergleichbare Einschränkungen sind auch bei einem weiteren Gebäude im Staffelgeschoss zu erwarten;
- Die abschirmende nördliche Bebauung als erstes Gebäude errichtet wird;
- Grundsätzlich sind bei allen Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Nennlüftung) vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird ...“ (IBAS⁴⁰ Seite 52).

Siehe hierzu die Festsetzungen bei 1.14 (mit Begründung ab Seite 18), sowie Kapitel 5.8 ab Seite 43.

Während der Bauphase ist mit **baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb** und den damit zusammenhängenden **Fahrverkehr** zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit haben. Durch die Realisierung der zusätzlichen Wohnnutzungen wird es zu einer Zunahme des **Verkehrs** kommen. Bestehende Wohngebiete werden aufgrund der geplanten separaten Erschließung durch zwei neue Zufahrten und im Vergleich zur bestehenden Nutzung nicht nennenswert zusätzlich belastet. Bestehende Siedlungen werden bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens auch durch sonstige Auswirkungen der geplanten Baugebietausweisung nicht relevant beeinträchtigt.

Es ist sicherzustellen, dass angrenzende Gewerbenutzer durch das Heranrücken der Wohnbebauung nicht in ihren Rechten beeinträchtigt werden.

Es ist wie immer darauf zu achten, dass benachbarten Parzellen nicht übermäßig Oberflächenwasser zufließt.

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

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

Ergebnis: Bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens ist nicht mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Schutzbutes Mensch zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind dann voraussichtlich ebenfalls nicht betroffen, soweit folgendes beachtet wird: Zum Schutz der Bewohner, sowie um den Bestandsschutz bestehender Nutzungen zu gewährleisten, sind die in den angrenzenden Gebieten zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen, wobei diese schon durch bereits angrenzende Wohnnutzungen eingeschränkt sind. Siehe hierzu die Ausführungen oben.

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

*: bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens und des Bestandsschutzes angrenzender Nutzungen

⁴⁰ Schalltechnische Untersuchungen – Wohnquartier Stadtweg IV, Kümmersbruck, Bericht-Nr. 21.12989-b02d, Stand 17.05.2023, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth.

6.2.7 Wechselwirkungen

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

Abfälle und Abwässer, Vermeidung von Emissionen

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern werden soweit erforderlich in den Kapiteln 6.2.6, 5.7.1 und „Teil A – Bebauungsplan“ bei „Teil A – Bebauungsplan“ – „Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNV“ behandelt.

Nutzung erneuerbarer Energie, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

6.2.8 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2 e BauGB). Weder in der Bauphase, noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich, mit Ausnahme der notwendigen Maßnahmen um stets sicherzustellen, dass abfließendes Oberflächenwasser Angrenzer nicht beeinträchtigt.

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

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans "Am Stadtweg IV" in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

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

Eine direkte Anbindung an die Vilstalstraße wurde geprüft, kann aber nicht verwirklicht werden. Eine andere alternative Erschließung ist nicht sinnvoll, sie hätte nur Nachteile und keine Vorteile. Angesichts der angrenzenden Nutzungen und der angepassten geplanten Wohnbebauung sind bei der vorliegenden Lösung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten, während andere Lösungen – wenn überhaupt möglich – vermutlich zu stärkeren Eingriffen führen würden.

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

6.4.1 Vermeidung und Verringerung

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

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

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

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden.

6.4.2 Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen

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

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

Aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, sowie der Neunutzung überwiegend brachgefallener Gewerbegebiete kann die Planung als Innenentwicklung (Nachverdichtung, bzw. Nutzung brachliegender Innenbereichsflächen) gewertet werden; eine dichtere Bebauung und eine stärkere Versiegelung als geplant wären jetzt möglich.

Ein Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt ist nach § 1a BauGB also auf diesen Flächen nicht erforderlich. Weitere Vorgaben der Naturschutzgesetze sind

aber zu beachten (artenschutzrechtliche Vorgaben, wie die Vermeidung von Verbotstatbeständen ...).

Entsprechend die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde: „Eine eingeschränkte **Prüfung ob artenschutzrechtliche Belange** betroffen sind, ist erforderlich. So muss ein Fachmann (Gutachter) prüfen, ob durch die zu entfernenden Gehölze Höhlen von Höhlenbrütern betroffen sind, Fledermäuse müssen nicht untersucht werden. ...“ Es „ist **keine Ausgleichsberechnung** erforderlich“. Es ist verbal-argumentativ „zu begründen, dass die in Folge der neuen Planung zu erwartenden Eingriffe in der Summe (einschließlich bisher festgesetzter Grünflächen) unter den bisher möglichen Eingriffen bleiben, es ist zu erwarten, dass der Anteil an Grünflächen größer wird ("Grüne Mitte" und weitere Eingrünungsmaßnahmen); auf Grund der vorhandenen Nutzung mit hohem Versiegelungsanteil, ist in der Summe eine Reduzierung versiegelter Flächen zu erwarten“ (siehe u. A. Telefonat und Mail vom 23.06.2022 ca. 10:50 Uhr).

6.5 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2 e BauGB).

Weder in der Bauphase, noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

6.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es waren im vorliegenden Fall folgende zusätzliche Gutachten und Untersuchungen erforderlich:

- Schalltechnische Untersuchungen – Wohnquartier Stadtweg IV, Kümmersbruck, Bericht-Nr. 21.12989-b02d, Stand 17.05.2023, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth.
- Orientierende Bodenuntersuchung nach BBodSchG⁴¹.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotsstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Eine eingeschränkte **Prüfung ob artenschutzrechtliche Belange** betroffen sind, ist erforderlich (siehe Seite 46).

In Bezug auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich gilt: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“ (§ 1a BauGB), die Begründung warum dies zutrifft, erfolgt verbal-argumentativ.

⁴¹ PROTECT Umwelt GmbH & Co. KG Sulzbach-Rosenberg – Bearb. P. REGER - Orientierende Erkundung gem. BBodSchG inkl. abfallrechtlicher Bewertung - Ehem. Bauhof Kümmersbrucker Str. 92224 Amberg – 06.08.2021 – AZ: OU_Bauhof-Amberg_10713.

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

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

Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert:

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

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



Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind nicht bekannt.

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

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

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

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

6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Kümmersbruck plant die Aufstellung des Bebauungsplans Baugebiet "Am Stadtweg IV" in Kümmersbruck. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

Flächen und Baugrundstücke, die vorrangig zu entwickeln wären, stehen nicht zur Verfügung. Durch die Ausweisung des Baugebietes wird eine sinnvolle Innenverdichtung erreicht, wie es die Landes- und Regionalplanung vorgibt. Diese zum Teil brachgefallenen, zentrumsnahen Flächen können einer der Lage entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird auf die Inanspruchnahme höherwertiger Flächen anderswo verzichtet, nicht vermehrbarer Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, sowie andere Schutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes. Das Gebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Aufgrund der Lage zu angrenzenden potentiell beeinträchtigenden Nutzungen (Gewerbe ...) kommt den Stellungnahmen der Immissionsschutzbehörde und den immissionsschutzrechtlichen Belangen im Rahmen der Abwägung besonderes Gewicht zu, ebenso auf Grund der Vornutzung den bodenschutzrechtlichen Belangen.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „sonstige Sachgüter“ (wirtschaftliche Belange angrenzender Gewerbenutzungen) sowie „Mensch“ (Lärmschutz), die aber bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit sind. Die Auswirkungen auf die restlichen Schutzgüter sind unter Einbeziehen der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Eingrünung ...) von geringer Erheblichkeit.

Durch die vorliegende Planung werden – soweit bekannt – nur relativ gering bedeutsame Lebensräumen beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume halten sich in Grenzen aufgrund der überwiegenden Beanspruchung bereits gewerblich genutzter bzw. anthropogen geprägten Nutzungen. Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Diese und andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich ausgeglichen bzw. ersetzt.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die die Ergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan noch einmal zusammen:

Tabelle 2 – Übersicht Schutzwerte, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit

Schutzwert	Bestand, Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffs-erheblichkeit
Boden und Fläche	<p>Bei diesem Baugebiet erfolgt auf Grund der Nutzung von Innenpotentialen kein Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen.</p> <p>Es bestehen zahlreiche Vorbelastungen durch die vorherige (gewerbliche) Nutzung (u. A. Stadtbauhof), die untersucht werden und (Vermeidungs-) Maßnahmen zur Folge haben*.</p> <p>Die Versiegelung und die Umgestaltung der bisher intensiv genutzten Flächen durch die geplante Wohnbebauung führen im Änderungsbereich zu keinen negativen Auswirkungen auf dieses Schutzwert. Es sind auf Grund der Vorbelastungen sowie neuer Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit* für das Schutzwert Boden und Fläche zu erwarten, die im Wesentlichen durch Rückbau bestehender Nutzungen ausgeglichen werden können, Vermeidungsmaßnahmen können bestehende negative Auswirkungen weiter reduzieren..</p> <p>*: bei Beachtung der Vorgaben der Gutachten und der zuständigen Fachstellen.</p>	mittel*
Klima / Luft	Auf Grund der Lage und Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und Gewerbegebiete sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzwert Klima und Luft zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge können die Beeinträchtigungen reduzieren.	gering
Wasser	<p>Es ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Es sind im Ergebnis bei Anrechnung der bestehenden Versiegelung durch die Versiegelung bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzwert Wasser zu erwarten.</p>	gering
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	<p>Es werden im Wesentlichen bereits gewerblich genutzte Flächen überplant. Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzwert sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.</p> <p>Als Vermeidungsmaßnahmen sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes vorgesehen.</p> <p>Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzwert Pflanzen und Tiere zu erwarten.</p>	gering

Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die derzeitige Erholungseignung auf der Fläche wird voraussichtlich wesentlich verbessert. Vermeidungsmaßnahmen wie die Anpflanzung von Bäumen, sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...) unterstützen dies.	gering
Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens ist mit einer geringen** Beeinträchtigung des Schutzbettes Mensch zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind dann voraussichtlich ebenfalls nicht betroffen, soweit folgendes beachtet wird: Zum Schutz der Bewohner, sowie um den Bestandschutz bestehender Nutzungen zu gewährleisten, sind die in den angrenzenden Gebieten zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen, wobei diese schon durch bereits angrenzende Wohnnutzungen eingeschränkt sind. **: bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens und des Bestandsschutzes angrenzender Nutzungen	gering
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es bestehen Wechselwirkungen. Eine gute Durcheingründung hat positive Auswirkungen auf Landschaftsbild und Biotopvernetzung. Die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzbettes Boden wirkt sich zum Beispiel auch nachteilig auf das Schutzbett Wasser aus, aber es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	keine zusätzlichen Belastungen
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Um Auswirkungen aus dem Baugebiet heraus auf die Umwelt und aus den angrenzenden Flächen auf das Baugebiet zu vermeiden, sind Maßnahmen zum Oberflächenwasser (auch zum Schutz vor wild abfließendem Wasser) zu empfehlen, die schon auf Grund gesetzlicher Vorgaben erforderlich werden.	keine zusätzlichen Belastungen

6.9 Referenzliste der Quellen

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

Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem - Bay. Landesamt für Umwelt
- <https://www.abudis.bayern.de/> - Jan. 2022

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

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg – Stadtplanungsamt – Rechtswirksam: 20.09.2019 – redaktioneller Stand: 16.10.2019 , Planteil M 1:1.000

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth - Schalltechnische Untersuchungen – Wohnquartier Stadtweg IV, Kümmersbruck, Bericht-Nr. 21.12989-b02d, Stand 17.05.2023.

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

Orientierende Erkundung gem. BBodSchG inkl. abfallrechtlicher Bewertung - Ehem. Bauhof Kümmersbrucker Str. 92224 Amberg – 06.08.2021 – AZ: OU_Bauhof-Amberg_10713 - PROTECT Umwelt GmbH & Co. KG Sulzbach-Rosenberg – Bearb. P. REGER.

PROTECT Umwelt GmbH & Co. KG Sulzbach-Rosenberg – Bearb. P. REGER - Orientierende Erkundung gem. BBodSchG inkl. abfallrechtlicher Bewertung - Ehem. Bauhof Kümmersbrucker Str. 92224 Amberg – 06.08.2021 – AZ: OU_Bauhof-Amberg_10713

Schalltechnische Untersuchungen – Wohnquartier Stadtweg IV, Kümmersbruck, Bericht-Nr. 21.12989-b02d, Stand 17.05.2023, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth – Bearbeitet von A. SCHRETMANN & G. WITT.

Aufgestellt, 04. Juli 2023

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

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

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel, Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl
info@renner-consult.de - www.renner-consult.de

(Datei: 08421_BP Stadtweg__2_3__5_6_BegründungenUmweltberichte_04Jul2023_St15Jun.docx)

7. Anhang zur Begründung des Bebauungsplans - Artenliste

Anmerkung: Den Artenlisten liegt die Gehölzliste für den Landkreis Amberg-Sulzbach zugrunde (letzter Stand im Mai 2019 von Herrn Nefe übermittelt). In dieser Gehölzliste werden unter Punkt I „Geeignete Gehölzarten zur Anpflanzung in der freien Landschaft im Naturraum "Nördliche Frankenalb"“ genannt und es wird erläutert:

„Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Sulzbach“

Nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Lebensgemeinschaften und Lebensräume wildwachsender Pflanzen und Tiere zu schützen (BNatSchG).

Dies bedeutet, dass das Einbringen von Ziergehölzen in naturnahe Pflanzengesellschaften der freien Landschaft einerseits die Lebensgemeinschaft ungünstig beeinflusst, andererseits aber auch das Landschaftsbild (Eigenart und Schönheit einer Landschaftseinheit) erheblich stört.

I. Geeignete Gehölzarten zur Anpflanzung in der freien Landschaft im Naturraum "Nördliche Frankenalb"

1. Großbäume

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	
Ainus glutinosa (Schwarz-Erle)	
Betula pendula (Birke)	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	
Quercus robur (Stiel-Eiche)	
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	trockener Standort
Tilia cordata (Winter-Linde)	
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	trockener Standort

2. Kleinbäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)	
Carpinus betulus (Hainbuche)	
Populus tremula (Zitter-Pappel)	
Prunus avium (Wild-Kirsche)	
Prunus padus (Trauben-Kirsche)	feuchter Standort
Pyrus communis (Wild-Birne)	
Salix fragilis (Bruch-Weide)	feuchter Standort
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	
Obstbäume	Hochstamm, alte bewährte Sorten

3. Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)	trockener/warmer Standort
Corylus avellana (Hasel)	
Crataegus laevigata (zweigriffliger Weißdorn)	trockener Standort
Crataegus monogyna (eingriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	
Prunus spinosa (Schlehe)	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	feuchter Standort

<i>Rosa canina</i> (Hunds-Rose)	trockener/warmer Standort
<i>Rosa rubiginosa</i> (Wein-Rose)	trockener/warmer Standort
<i>Rubus caesius</i> (Kratzbeere)	feuchter Standort
<i>Rubus fruticosus</i> agg. (Brombeere)	
<i>Rubus idaeus</i> (Himbeere)	feuchter Standort
<i>Salix aurita</i> (Öhrchenweide)	feuchter Standort
<i>Salix cinerea</i> (Grau-Weide)	feuchter Standort
<i>Salix purpurea</i> (Purpur-Weide)	feuchter Standort
<i>Berberis vulgaris</i> (Berberitz)	trockener Standort
<i>Daphne mezereum</i> (Seidelbast)	
<i>Ribes uva-crispa</i> (Wilde Stachelbeere)	
<i>Rhamnus catharticus</i> (Kreuzdorn)	trockener Standort
<i>Rosa arvensis</i> (Kriechende Rose)	
<i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball)	trockener Standort
<i>Salix caprea</i> (Sal-Weide)	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	
<i>Sambucus racemosa</i> (Trauben-Holunder)	
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	feuchter Standort

4. Kletterpflanzen

- Hedera helix* (=Efeu)
Clematis vitalba (=Gewöhnliche Waldrebe)

II. Geeignete Gehölze zur Anpflanzung am Ortsrand

Die alten Ortsränder werden im Wesentlichen durch ringförmig um den Ort reichende, nicht eingezäunte Obstgärten geprägt, an den Grundstücksrändern befinden sich weiterhin Heckenriegel mit zum Teil alten großkronigen Bäumen.

Die Randeingrünung setzt sich in der Regel über Hofbäume und Gartenhecken bis in die Ortsmitte fort - Dorfbaum.

Bei allen Ortsrandgestaltungen sollte dieser ursprüngliche und über Jahrhunderte entstandene Randcharakter angestrebt werden.

Geeignet sind alle unter "Punkt I" genannten Gehölzarten"

(aus der Gehölzliste für den Landkreis Amberg-Sulzbach – Stand Mai 2019).

Hinweise:

- Die Eichen-Arten sind auf Grund der Allergiegefahr durch den Eichenprozessionsspinner problematisch, besonders in Bereichen welche dem Aufenthalt von Menschen dienen (Kontrolle und Ausbringen von Häutungshemmern erforderlich).
- Die Verwendung der Ahorn-Arten, besonders des Berg-Ahorns, im Siedlungsbereich ist kaum mehr möglich auf Grund der Ahorn-Rußrindenkrankheit, die Atemwegsprobleme verursachen kann.
- Seit dem 1. März 2020 gilt in der freien Natur (zum Beispiel für externe Ausgleichsflächen) § 40 BNatSchG uneingeschränkt: „Das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, sowie von Tieren bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde“.⁴²

⁴² Nach einer telefonischen Auskunft von Herrn Nefe – Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach – sind für Streuobstbestände auch in der freien Natur keine Ausnahmegenehmigung nach § 40 BNatSchG erforderlich. Soweit möglich sind hiesige Sorten (lokale und alte bewährte Sorten) soweit bei örtlichen Baumschulen erhältlich zu verwenden. Aktuelle Listen sind beim Kreisfachberater erhältlich.



Gemeinde Kümmerbrück (Landkreis Amberg-Sulzbach)

Zusammenfassende Erklärung

vom 11.07.2023

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Baugebiet „Am Stadtweg IV“ in Kümmerbrück

Das Baugebiet liegt an der nördlichen Gemeindegrenze von Kümmerbrück westlich der Amberger Straße, welche im direkt angrenzenden Gebiet der Stadt Amberg Kümmerbrucker Straße heißt.

Zur Deckung eines Teils des örtlichen Bedarfs an stadtnahen Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Kümmerbrück ein Wohngebiet an der Amberger Straße auszuweisen. Aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung sowie der Neunutzung überwiegend brachgefallener Gewerbeflächen kann die Planung als Innenentwicklung (Nachverdichtung, bzw. Nutzung brachliegender Innenbereichsflächen) gewertet werden.

Der räumliche **Geltungsbereich** des verbindlichen Bauleitplanes und somit der Änderungsbereich der parallelen Flächennutzungsplan-Änderung umfasst folgende Flurnummer:

Flurnummer 662/4, Gemeinde Kümmerbrück, Gemarkung Gärmersdorf.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten und Westen grenzen an, die Flurstück-Nrn. 662/5 und 663 der Gemarkung Gärmersdorf; im Süden die Flurstück-Nrn. 662 und 662/7 der Gemarkung Gärmersdorf (Gde. Kümmerbrück); im Osten die Flurstück-Nrn. 671 (Amberger Straße) der Gemarkung Gärmersdorf, sowie die Kümmerbrucker Straße mit der Flurstück-Nr. 2024/45 in der Gemarkung Amberg; im Norden die Flurstück-Nrn. 2025/1 und 2025 der Gemarkung Amberg (Stadt Amberg), sowie eine Teilfläche der Flurnummer 662/4 der Gemarkung Gärmersdorf, die zum Ende des Verfahrens als Flurnummer 662/27 abgemarkt wurde.

Es erfolgt die Ausweisung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan, sowie eine geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (**WA**) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kümmerbrück als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt. Die geplante Wohnnutzung und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb erforderlich (im Parallelverfahren).



1. Verfahren (siehe auch Verfahrensvermerke am Planteil):

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 03.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung, mit Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren (im Folgenden Bauleitplan) beschlossen. Der **Änderungs- und Aufstellungsbeschluss** wurde am 07.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den **Vorentwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.

Zu dem **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 22.11.2022 beteiligt.

Der **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 20.10.2022 bis 22.11.2022 **öffentlich ausgelegt (Beteiligung der Öffentlichkeit)**.

Zu dem **geänderten Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 23.05.2023 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 beteiligt.

Zum **geänderten Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 23.05.2023 (mit der Begründung) wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 **die Öffentlichkeit beteiligt**.

Feststellungs- und Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.07.2023 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans festgestellt und den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung als Satzung beschlossen – jeweils in der Fassung vom 04.07.2023.

2. Rechtsgrundlage

§ 10a BauGB Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet

(1) Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(2) Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.



3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in den Bauleitplänen

Alternativen zur gewählten Lösung wurden auch in Bezug auf die Umweltauswirkungen geprüft. Siehe hierzu Punkt 5 ab Seite 8.

Den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltpflege wurde mit dem Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans sowie dem Umweltbericht als Teil der Begründung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen.

Die Bearbeitung des jeweiligen Umweltberichtes erfolgte angelehnt an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007. In den Umweltberichten werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung im Bebauungsplan wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind nicht bekannt.

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation bei den Schutzgütern behandelt (Kapitel 6.2 des Textteils zur Bebauungsplan-Aufstellung).

Schutzgebiete sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Baugebietes nicht ausgewiesen.

Etwa 130 m westlich beginnt – westlich der Vilstalstraße (St 2165) - das Gebiet des **Naturparks „Hirschwald“** (NP-00017).

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Circa 200 m westlich liegt das **FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“** (6537-371).

Im Talraum der Vils ist auch ein festgesetztes **Überschwemmungsgebiet** zu finden.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben war im Bebauungsplan-Verfahren zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten **Verbotstatbestände** im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Durch die vorhandenen Gebäude sowie die bestehende gewerbliche Nutzung (ehemals Bauhof) besteht bereits eine Vorbelastung. Es sind zahlreiche befestigte sowie teilbefestigte Flächen vorhanden. Es handelt sich hierbei um „naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotope- und Nutzungstypen“ (gemäß Anlage 1, Liste 1a, Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung und erhebliche Umweltauswirkungen sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „sonstige Sachgüter“



(wirtschaftliche Belange angrenzender Gewerbenutzungen) sowie „Mensch“ (Lärmschutz), die aber bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit sind. Die Auswirkungen auf die restlichen Schutzgüter sind unter Einbeziehen der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Eingrünung ...) von geringer Erheblichkeit.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich ausgeglichen bzw. ersetzt.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Bestand, Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffs-erheblichkeit
Boden und Fläche	<p>Bei diesem Baugebiet erfolgt auf Grund der Nutzung von Innenpotentialen kein Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen.</p> <p>Es bestehen zahlreiche Vorbelastungen durch die vorherige (gewerbliche) Nutzung (u. A. Stadtbauhof), die untersucht werden und (Vermeidungs-) Maßnahmen zur Folge haben*.</p> <p>Die Versiegelung und die Umgestaltung der bisher intensiv genutzten Flächen durch die geplante Wohnbebauung führen im Änderungsbereich zu keinen negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Es sind auf Grund der Vorbelastungen sowie neuer Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit* für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten, die im Wesentlichen durch Rückbau bestehender Nutzungen ausgeglichen werden können, Vermeidungsmaßnahmen können bestehende negative Auswirkungen weiter reduzieren..</p> <p>*: bei Beachtung der Vorgaben der Gutachten und der zuständigen Fachstellen.</p>	mittel*
Klima / Luft	Auf Grund der Lage und Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und Gewerbegebiete sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge können die Beeinträchtigungen reduzieren.	gering
Wasser	<p>Es ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Es sind im Ergebnis bei Anrechnung der bestehenden Versiegelung durch die Versiegelung bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.</p>	gering
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische	Es werden im Wesentlichen bereits gewerblich genutzte Flächen überplant. Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.	gering



Vielfalt	Als Vermeidungsmaßnahmen sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes vorgesehen. Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.	
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die derzeitige Erholungseignung auf der Fläche wird voraussichtlich wesentlich verbessert. Vermeidungsmaßnahmen wie die Anpflanzung von Bäumen, sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...) unterstützen dies.	gering
Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens ist mit einer geringen** Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind dann voraussichtlich ebenfalls nicht betroffen, soweit folgendes beachtet wird: Zum Schutz der Bewohner, sowie um den Bestandschutz bestehender Nutzungen zu gewährleisten, sind die in den angrenzenden Gebieten zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen, wobei diese schon durch bereits angrenzende Wohnnutzungen eingeschränkt sind. **: bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens und des Bestandsschutzes angrenzender Nutzungen	gering
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es bestehen Wechselwirkungen. Eine gute Durchein grünung hat positive Auswirkungen auf Landschaftsbild und Biotopvernetzung. Die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wirkt sich zum Beispiel auch nachteilig auf das Schutzgut Wasser aus, aber es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	keine zusätzlichen Belastungen
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Um Auswirkungen aus dem Baugebiet heraus auf die Umwelt und aus den angrenzenden Flächen auf das Baugebiet zu vermeiden, sind Maßnahmen zum Oberflächenwasser (auch zum Schutz vor wild abfließendem Wasser) zu empfehlen, die schon auf Grund gesetzlicher Vorgaben erforderlich werden.	keine zusätzlichen Belastungen

Im Zuge des Bauleitverfahrens wurden zudem folgende zusätzliche Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Schalltechnische Untersuchungen – Wohnquartier Stadtweg IV, Kümmerbruck, Bericht-Nr. 21.12989-b02d, Stand 17.05.2023, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth.
- Orientierende Bodenuntersuchung nach BBodSchG¹.

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

¹ PROTECT Umwelt GmbH & Co. KG Sulzbach-Rosenberg – Bearb. P. REGER - Orientierende Erkundung gem. BBodSchG inkl. abfallrechtlicher Bewertung - Ehem. Bauhof Kümmerbrucker Str. 92224 Amberg – 06.08.2021 – AZ: OU_Bauhof-Amberg_10713.



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

Aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, sowie der Neunutzung überwiegend brachgefallener Gewerbegebiete kann die Planung als Innenentwicklung (Nachverdichtung, bzw. Nutzung brachliegender Innenbereichsflächen) gewertet werden; eine dichtere Bebauung und eine stärkere Versiegelung als geplant wären jetzt bereits möglich.

Ein Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt ist nach § 1a BauGB also auf diesen Flächen nicht erforderlich. Weitere Vorgaben der Naturschutzgesetze sind aber zu beachten (artenschutzrechtliche Vorgaben, wie die Vermeidung von Verbotsstatbeständen ...).

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Bauleitplanung

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den **Vorentwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.

Die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf zur vorliegenden Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen wurden beschlussmäßig in der öffentlichen Sitzung am 13.09.2022 behandelt und die Ergebnisse in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Zu dem **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 22.11.2022 beteiligt.

Der **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 20.10.2022 bis 22.11.2022 **öffentlich ausgelegt (Beteiligung der Öffentlichkeit)**.

Die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung zum Entwurf zur vorliegenden Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen wurden beschlussmäßig in der öffentlichen Sitzung am 06.12.2022 behandelt.

Zu dem **geänderten Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 23.05.2023 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 beteiligt.

Zum **geänderten Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 23.05.2023 (mit der Begründung) wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 **die Öffentlichkeit beteiligt**.



Die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung zum geänderten Entwurf zur vorliegenden Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen wurden beschlussmäßig in der öffentlichen Sitzung am 04.07.2023 behandelt.

Feststellungs- und Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.07.2023 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans festgestellt und den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung als Satzung beschlossen – jeweils in der Fassung vom 04.07.2023.

Folgende umweltbezogene Informationen / umweltbezogene Informationen zu folgenden Themen sind in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangen:

Schutzwert Natur und Landschaft / Fläche / Boden / Mensch			
● Landesplanerische Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanungsbehörde (SG 24)	Schreiben und	vom 04.08.2022 und vom 23.11.2022	
● Regionaler Planungsverband Oberpfalz - Nord	Schreiben und	vom 01.08.2022 und vom 24.10.2022	
● Kreisheimatpfleger	Stellungnahme vom und	vom 21.07.2022 und vom 01.11.2022	
● Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	Schreiben	vom 18.08.2022	
● Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadt Amberg	Schreiben und Schreiben	vom 25.07.2022 und vom 10.11.2022	
● Bayernwerk Netz GmbH	Stellungnahme vom und	vom 20.07.2022 und vom 17.11.2022	
● verschiedene Stellungnahmen von Bürgern		vom 17.08. und vom 18.08.2022	
Schutzwert Wasser / Boden / Altlasten / Mensch			
● Wasserwirtschaftsamt Weiden	Schreiben und Schreiben	vom 16.08.2022 und vom 18.11.2022	
● Landratsamt Amberg-Sulzbach – Wasserrecht	Schreiben und Schreiben	vom 02.08.2022 und vom 21.11.2022	
● Wasser und Energie Kümmersbruck	Schreiben und Schreiben und Schreiben	vom 10.08.2022 und vom 12.09.2022 und vom 09.11.2022	



● Stadtwerke Amberg	Schreiben und Schreiben	vom 16.08.2022 vom 24.10.2022
● Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern	Schreiben und Schreiben	vom 26.07.2022 vom 08.11.2022
Schutzgut Mensch ...		
● Landratsamt Amberg-Sulzbach – Immissionsschutz	Schreiben und Schreiben und Schreiben	vom 17.08.2022 vom 03.11.2022 vom 12.06.2023
● Bauamt Verwaltung SG 31 am Landratsamt Amberg-Sulzbach	Schreiben und Schreiben und Schreiben	vom 03.08.2022 vom 18.11.2022 vom 12.06.2023
● Handwerkskammer Niederbayern - Oberpfalz	Schreiben und Schreiben	vom 01.08.2022 vom 16.11.2022
● Veolia Umweltservice	Stellungnahme und	vom 24.08.2022 vom 28.10.2021

5. Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Anlass zur Einleitung des Verfahrens war die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde, sowie die Verfügbarkeit der Flächen in zentraler Lage, im Lückenschluss zu vorhandene Bebauung, mit guter Infrastruktur und guter Verkehrs-Anbindung (gute Erreichbarkeit von Arbeitsstätten auch im öffentlichen Nahverkehr).

Ermöglicht wurde die Bauleitplanung durch die Aufgabe der vorausgegangenen Nutzung auf dem Großteil der Fläche (Bauhof der Stadt Amberg), sowie die Bereitschaft der Bauträger diese zum Teil brachgefallenen, zentrumsnahen Flächen einer der Lage entsprechenden Nutzung zuzuführen, und den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung auf vorrangige Siedlungsentwicklung durch Innenverdichtung hier nachzukommen.

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „Am Stadtweg IV“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

Bei einem Verzicht auf eine Neuausweisung des Baugebietes mit Wohnbauflächen und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (**Nullvariante**) würden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbeflächen erhalten bleiben, wären aber ohne größere Baumaßnahmen nicht zu nutzen. Die Gemeinde könnte der Aufgabe, ihre Wohlfunktion zu stärken nicht nachkommen oder müsste - soweit überhaupt möglich – auf weniger geeignete Flächen ausweichen, mit höherem Flächenverbrauch und höherer zusätzlicher Versiegelung, die Entseiegelung von Teilbereichen würden an der hier überplanten Stelle unter-



bleiben. Statt einer sinnvollen Nachverdichtung auf Teilflächen des Gebietes, würden diese auf Grund von Betriebsverlagerungen brachfallen.

Eine **direkte Anbindung an die Vilstalstraße** wurde geprüft, kann aber nicht verwirklicht werden. Eine andere alternative Erschließung ist nicht sinnvoll, sie hätte nur Nachteile und keine Vorteile. Angesichts der angrenzenden Nutzungen und der angepassten geplanten Wohnbebauung sind bei der vorliegenden Lösung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten, während andere Lösungen – wenn überhaupt möglich - vermutlich zu stärkeren Eingriffen führen würden.

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

Aufgestellt:

Gemeinde Kümmerbruck
Kümmerbruck, den

Roland Strehl
Erster Bürgermeister

Der Bauleitplaner:
Amberg, 11.07.2023



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik
Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49
info@renner-consult.de www.rennert-consult.de Projekt-Nr. 00319-341



Verfahren

- Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 03.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren (im Folgenden Bauleitplan) beschlossen. Der Änderungs- und Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung:** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.
- Zu dem **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 22.11.2022 beteiligt.
- Beteiligung der Öffentlichkeit:** Der Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 22.11.2022 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 23.05.2023 wurden die betroffenen **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 beteiligt.
- Beteiligung der Öffentlichkeit:** Zum geänderten Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 23.05.2023 (mit der Begründung) wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 die Öffentlichkeit beteiligt.
- Feststellungs- und Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.07.2023 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans festgestellt und den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung als Satzung beschlossen – jeweils in der Fassung vom 04.07.2023.

Kümmersbruck, den

(Gemeinde Kümmersbruck)
(Siegel)

Erster Bürgermeister Roland Strehl

- Genehmigung:** Das Landratsamt hat die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom, AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Amberg, den

(Genehmigungsbehörde)
(Siegel)

Landratsamt Amberg-Sulzbach

- Ausgefertigt:**

Kümmersbruck, den

(Gemeinde Kümmersbruck)
(Siegel)

Erster Bürgermeister Roland Strehl

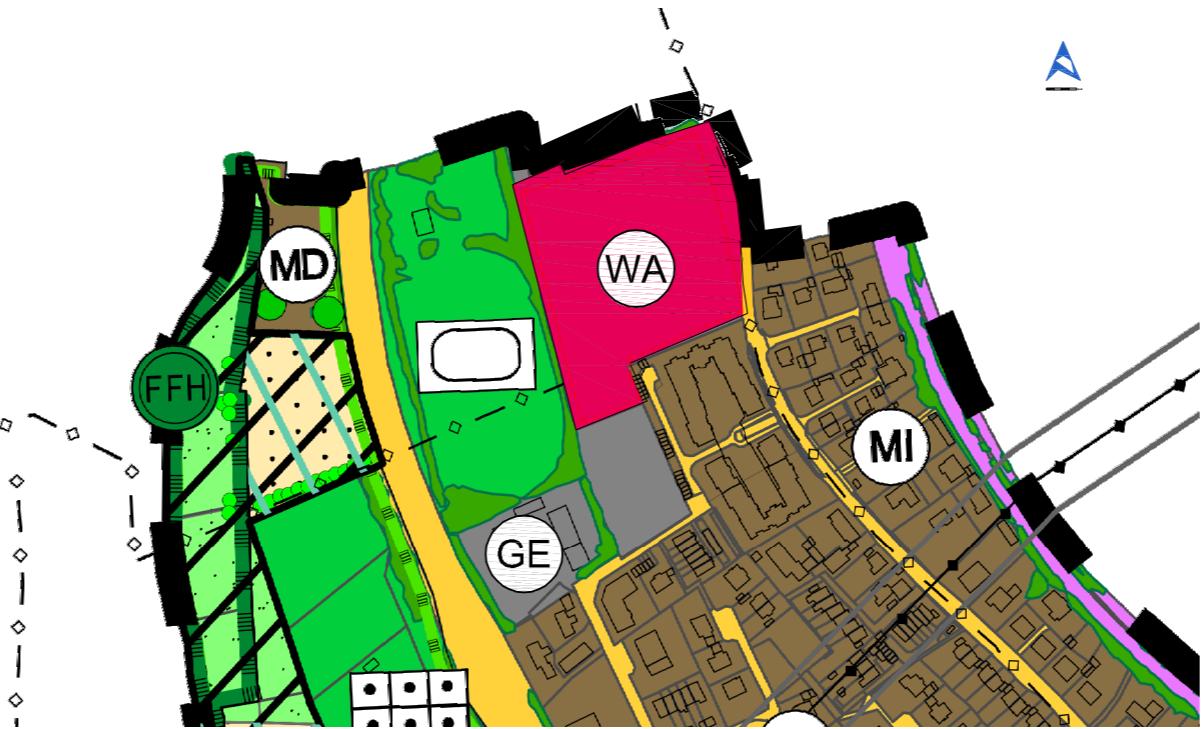
- Die Erteilung der **Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung und der Genehmigung des Bebauungsplans** vom2023 wurde am2023 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB und § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bauleitpläne mit Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann's Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist damit rechtswirksam, und der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2, der §§ 214 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit der Bauleitplanung einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kümmersbruck, den

(Gemeinde Kümmersbruck)
(Siegel)

Erster Bürgermeister R. Strehl

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans für eine Teilfläche (Flurnummer 662/4 Gmk. Gärnersdorf) (vor der Änderung: Gewerbegebiet):



Erläuterung der Planzeichen (Auszug aus der LEGENDE, mit Ergänzungen)

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete / Dorfgebiete
	Gewerbegebiete		

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge

	überörtliche Hauptverkehrsstraßen / Autobahnen
	ruhender Verkehr

Grünflächen

	Parkanlage		Erhalt, Optimierung und Entwicklung Talräume in ihrer Verbundfunktion
	Dauerkleingärten		Extensivierung Ackerflächen in Fluss- und Bachältern
	Sportplatz		Ortsrandeingrünung

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

	Gehölze (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG)
	Bäume
	Amtlich kartierter Biotop

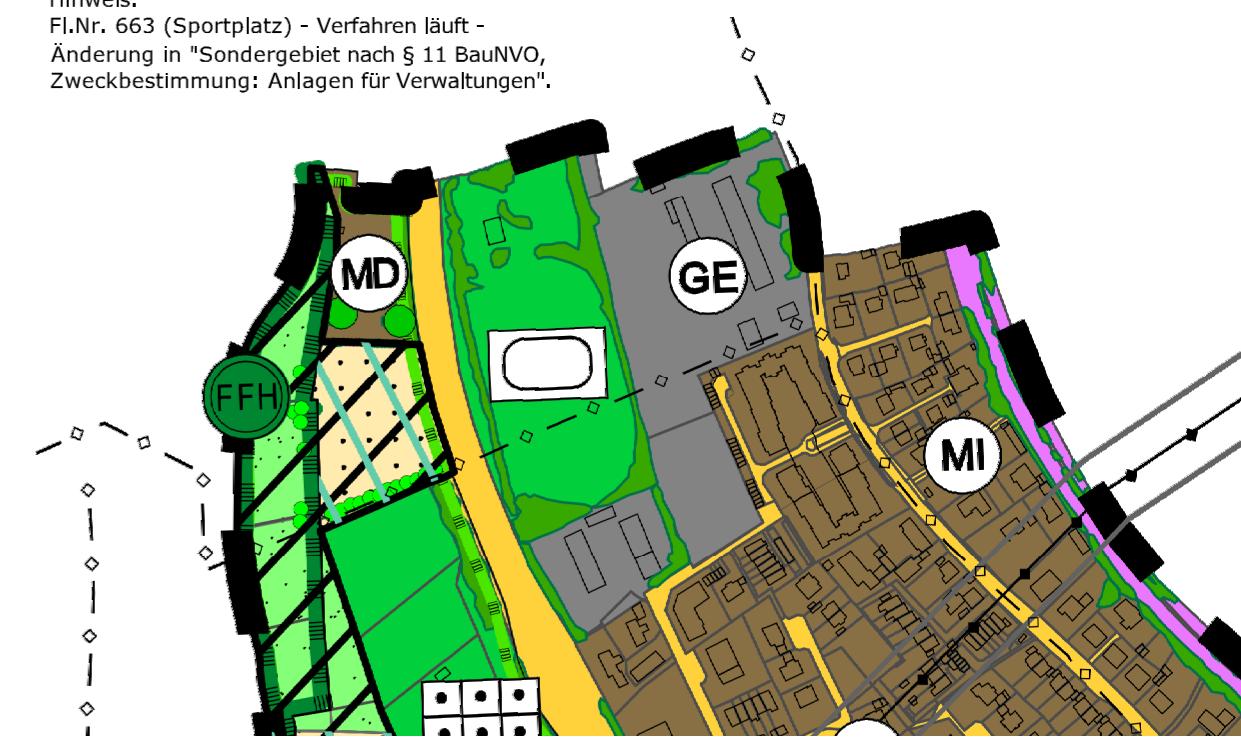
Hinweis: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen des Bauleitplans anzubringen.

Wirksamer Flächennutzungsplan *

(Ausschnitt) - aktueller Stand vor der Änderung (Bestand):

* Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan - Neuaufstellung ab 2013 - Rechtswirksam in der Fassung vom 29.06.2018 (mit der Bekanntmachung vom 14.08.2020)
Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft RENNER+HARTMANN Consult GmbH + LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR.

Hinweis:
Fl.Nr. 663 (Sportplatz) - Verfahren läuft -
Änderung in "Sondergebiet nach § 11 BauNVO,
Zweckbestimmung: Anlagen für Verwaltungen".



Die Ausschnitte aus dem FNP sind genordet
und im Maßstab M 1:5.000



Gemeinde Kümmersbruck

Baugebiet Wohnpark "Am Stadtweg IV" in Kümmersbruck

Endfassung vom 04. Juli 2023 - Planteil

Änderung des Flächennutzungsplans

gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Der Planfertiger

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik
Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 - 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 - 49
info@renner-consult.de

Projekt-Nr. 08421-687

Verfahren FNP-Änderung

- Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 03.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren (im Folgenden Bauleitplan) beschlossen. Der Änderungs- und Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung:** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.
- Zu dem **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 22.11.2022 beteiligt.
- Beteiligung der Öffentlichkeit:** Der Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 22.11.2022 öffentlich ausgelegt.
- Feststellungsbeschluss:** Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.12.2022 die **Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans** in der Fassung vom 06.12.2022 festgestellt.

Kümmersbruck, den 07.12.2022


.....

Erster Bürgermeister Roland Strehl



- Ausgefertigt: 21. Aug. 2023
Kümmersbruck, den

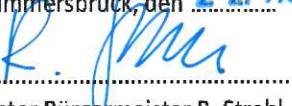

.....

Erster Bürgermeister Roland Strehl



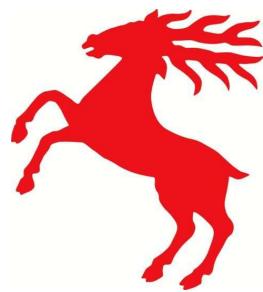
- Die Erteilung der **Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung** vom 19.05.2023 wurde am 22.08.2023 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB und § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauleitplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist damit **rechtswirksam**. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2, der §§ 214 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit der Bauleitplanung einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kümmersbruck, den 22. Aug. 2023


.....

Erster Bürgermeister R. Strehl

Hinweis: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen des Bauleitplans anzubringen.



Flächennutzungsplan-Änderung

Baugebiet "Am Stadtweg IV" in Kümmerbruck



Endfassung vom 04. Juli 2023 - Textteil

mit redaktionellen Änderungen bis 15.06.2023

Der Planfertiger



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

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

info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Projekt-Nr. 05619-53

Teil B – Änderung des Flächennutzungsplans

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

8. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

8.1 Lage

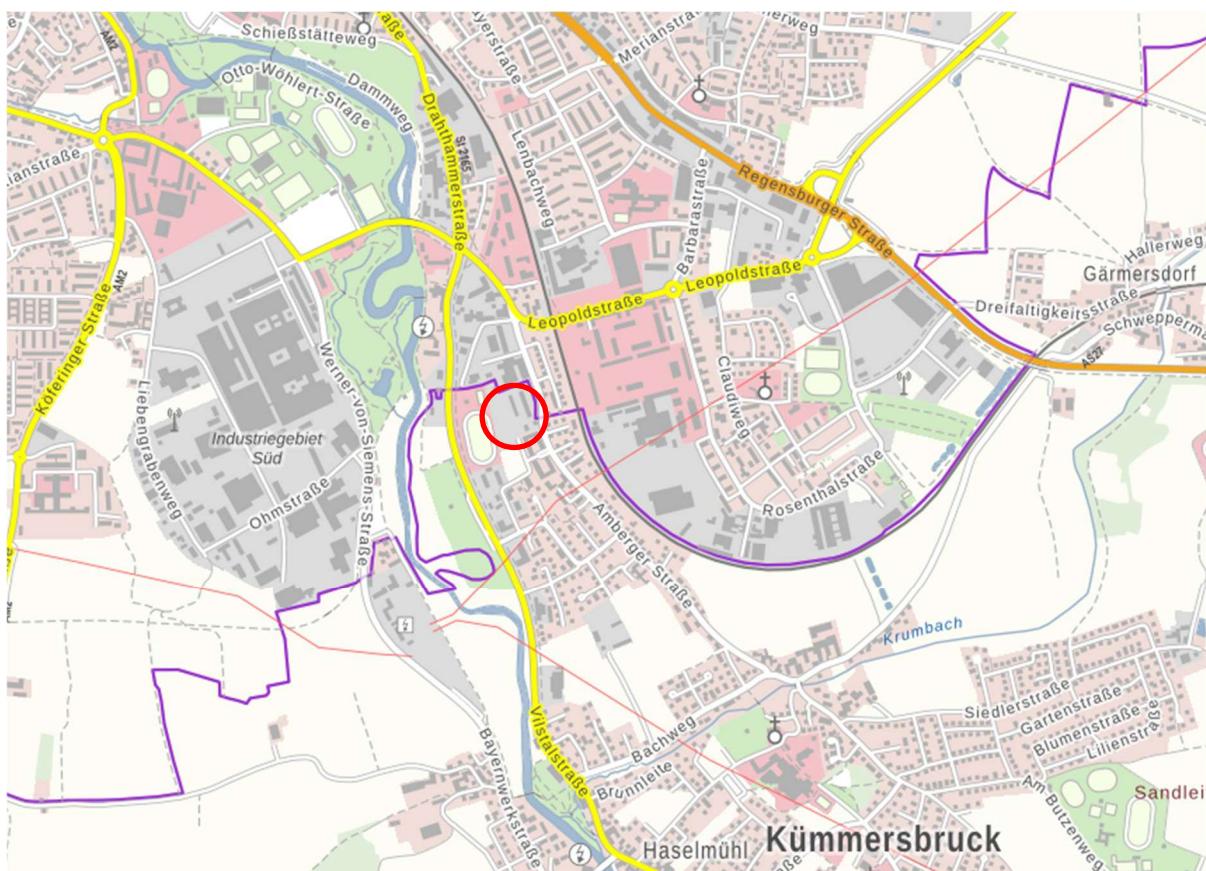


Abbildung 24: Lage (Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>)

Das Baugebiet liegt an der nördlichen Gemeindegrenze von Kümmersbruck westlich der Amberger Straße, welche im direkt angrenzenden Gebiet der Stadt Amberg Kümmersbrucker Straße heißt. Über diese besteht Anbindung an die Leopoldstraße im Norden, die zu der etwa 1 km östlich entfernten B 85 führt. Der nächste Autobahnanschluss ist die Ausfahrt 66 – Amberg-Süd der A 6 in ca. 5 km Entfernung (über die Vilstalstraße / St 2165). Das Stadtzentrum von Amberg ist ca. 2 km Luftlinie entfernt.

8.2 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Verfahren

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

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

Zur Deckung eines Teils des örtlichen Bedarfs an stadtnahen Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Kümmersbruck ein Wohngebiet an der Amberger Straße auszuweisen. In ca. 1.630 Meter Entfernung (Luftlinie) zum Rathaus kann in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger Wohnbebauung in verdichteter Bauweise geschaffen werden. Ergänzende Nutzungen (Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, und anderen Einrichtungen, soweit diese die Wohnnutzung nicht stören) sind grundsätzlich möglich, um planerisch einen Wohnpark als Teil einer nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen.

Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck am 03.05.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Stadtweg IV" beschlossen (siehe auch Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000). Aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, sowie der Neunutzung überwiegend brachgefallener Gewerbeflächen kann die Planung als Innenentwicklung (Nachverdichtung, bzw. Nutzung brachliegender Innenbereichsflächen) gewertet werden; eine dichtere Bebauung und eine stärkere Versiegelung als geplant wären jetzt bereits möglich.

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

8.3 Änderungsbereich und Nutzungen

Der räumliche **Geltungsbereich** (siehe nebenstehende unmaßstäbliche Abbildung) des verbindlichen Bauleitplanes und somit der Änderungsbereich der parallelen Flächennutzungsplan-Änderung umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummer 662/4, Gemeinde Kümmerbruck, Gemarkung Gärnersdorf.

Der Änderungsbereich ist wie folgt umgrenzt:
Im Nordwesten und Westen grenzen an, die Flurstück-Nrn. 662/5 und 663 der Gemarkung Gärnersdorf; im Süden die Flurstück-Nrn. 662 und 662/7 der Gemarkung Gärnersdorf (Gde. Kümmerbruck); im Osten die Flurstück-Nrn. 671 (Amberger Straße) der Gemarkung Gärnersdorf, sowie die Kümmerbrucker Straße mit der Flurstück-Nr. 2024/45 in der Gemarkung Amberg; im Norden die Flurstück-Nrn. 2025/1 und 2025 der Gemarkung Amberg (Stadt Amberg), sowie eine Teilfläche der Flurnummer 662/4 der Gemarkung Gärnersdorf, die zum Ende des Verfahrens als Flurnummer 662/27 abgemarkt wurde.



8.3.1 Gemeindegebietsänderung

Die Stadt Amberg hält nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Gemeindegebietsänderung für erforderlich, zur Sicherstellung der „Erkennbarkeit der Gemeindegrenzen in der Örtlichkeit gemäß NHG-Bek“ an der Nordseite und Nordwestseite des Baugebiets, sowie entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

8.4 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabensträger plant einen Wohnpark als Teil einer **nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“** mit ca. 200 Wohneinheiten, mit hohem Grünanteil, aber ohne störende Gewerbenutzungen: Cafés oder Gastronomie sind nicht vorgesehen, nicht störende gewerbliche und andere Nutzungen von der Physiotherapiepraxis bis zum Nagelstudio bis zur Verwaltung einer sozialen Einrichtung sind denkbar.

Um die gewünschte verdichtete Bebauung mit einem hohen Grünanteil sicherzustellen sind neben oberirdischen Parkplätzen ausreichend Tiefgaragenplätze geplant, ein Ideenwettbewerb mit Architekturbüros wurde im Vorfeld durchgeführt.

Nach Aussagen der Gemeindeverwaltung ist die Infrastruktur der Gemeinde, zum Beispiel Kitas oder Schulen diesem geplanten Zuwachs gewachsen.

8.5 **¶**lternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Siehe Kapitel 5.4 ab Seite 34 und Kapitel 9.5 ab Seite 94. Diese inhaltsgleichen Ausführungen werden hier nicht noch einmal wiederholt.

8.6 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans werden bereits bei 8.2 und 8.3 genannt. Weitere Inhalte und wichtigste Ziele der Bauleitplanung werden ausführlich in der Begründung (mit Umweltbericht) zum Bebauungsplan behandelt. Dies wird hier soweit Übereinstimmung besteht nicht noch einmal wiederholt.

8.6.1 Demographischer Wandel und seine Folgen

Das Bayerische Landesamt für Statistik bietet im Demographie-Spiegel für Bayern⁴³ unter anderem „Berechnungen für die Gemeinde Kümmersbruck bis 2037“ an.

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

Datenblatt 09 371 136 Kümmersbruck

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

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

Abbildung 28: Datenblatt 09 371 136 (Gemeinde Kümmersbruck) aus „Demographie-Spiegel für Bayern ...“

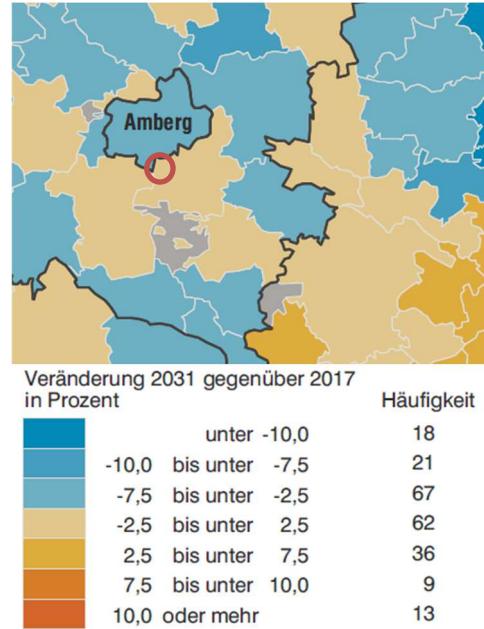


Abbildung 29: Ausschnitt aus „Demographie-Spiegel für Bayern“ ... Berechnungen bis 2037

⁴³ Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Kümmersbruck - Berechnungen bis 2037 - https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html - Juli 2019 - Bestellnr. A182BB 201851

Laut den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik⁴⁴ betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde Kümmersbruck am 30. September 2021 **9.864 Personen**. Dies entspricht nahezu dem Prognosewert für das Jahr 2019 von 9.800 (im Datenblatt 09 371 136 aus „Demographie-Spiegel für Bayern ...“).

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

8.6.2 Baulandbedarf, Potenziale der Innenentwicklung

Durch die Nähe der Gemeinde Kümmersbruck zur Stadt Amberg, die gute Infrastruktur und die dadurch gute Lage zu Arbeitsplätzen sind nicht nur Bauplätze für Einfamilienhausbebauungen sehr gefragt. Der Bedarf kann zurzeit durch die Gemeinde Kümmersbruck nicht gedeckt werden. Durch die vorgesehenen Planung soll die Schaffung von 200 Wohneinheiten erfolgen.

Nach Aussagen der Gemeindeverwaltung ist die Infrastruktur der Gemeinde, zum Beispiel Kitas oder Schulen diesem geplanten Zuwachs gewachsen.

Die Ausweisung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes „Am Stadtweg IV“ erfolgt im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung (in Mischgebieten) und vorhandene Gewerbebetriebe, deren Bestand und Betrieb nicht gefährdet werden soll. Aufgrund der bereits zulässigen gewerblichen Nutzung und Bebauung, sowie der Rücknahme vorhandener (Rest-) Nutzungen und des Rückbaus bestehender Versiegelung kann die Planung als Innenentwicklung mit Neunutzung brachgefallener Flächen bzw. Nachverdichtung gewertet werden.

⁴⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik:

https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/a1200c_202143.pdf

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

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern⁴⁵ (LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018) wie Erfordernis einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ werden wie im Umweltbericht und oben bei 8.4 beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt:

- „(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“
„(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP, Stand 01.01.2020- 1.1.1 - S. 9).
- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (Ziff.3.1).
- „(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Ziff. 3.2)
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.3).
- „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden“ (Ziff.7.1.1).
- „Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (...)“ (Ziff. 7.1.1 B).
- „Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP Stand 01.01.2020 zu 1.1.3 S. 11).

Aufgrund der Lage und vorhandenen Nutzung kann die Planung als Nachverdichtung (Innenentwicklung) gewertet werden.

Das geplante Baugebiet „Am Stadtweg IV“ ist auf einer vorbelasteten Fläche geplant. Im nördlichen Umfeld befindet sich ein Gewerbegebiet der Stadt Amberg. Südlich grenzt eine Mischgebietsfläche mit Wohnbebauung an. Durch die ehemalige Nutzung als Bauhof bestehen bereits Versiegelungen durch Gebäude sowie Asphalt- und Pflasterflächen. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als GE, und den rechtskräftigen Bebauungsplan sind eine dichtere Bebauung und eine stärkere Versiegelung als vorhanden bereits jetzt möglich.

⁴⁵ LEP - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/>

Die Planung widerspricht somit nicht den Vorgaben des LEP.

Zum Landesentwicklungsprogramm siehe auch den Umweltbericht ab Seite 90.

Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

„Die Planung kann u. a. zu einer nachhaltigen und verkehrsvermeidenden Siedlungsentwicklung im Sinne des Grundsatzes B II 1.1 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen. Durch die Nutzung einer innerörtlichen Fläche am Hauptort kann u.a. auch die Tragfähigkeit bestehender Infrastruktur- und Daseinsvorsorgeeinrichtungen erhöht werden“ (aus der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord vom 01.08.2022).

Im Regionalplan wird folgendes Ziel im Bereich „Siedlungstruktur“ angestrebt:
„Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.“ (Ziele B II 1.1).

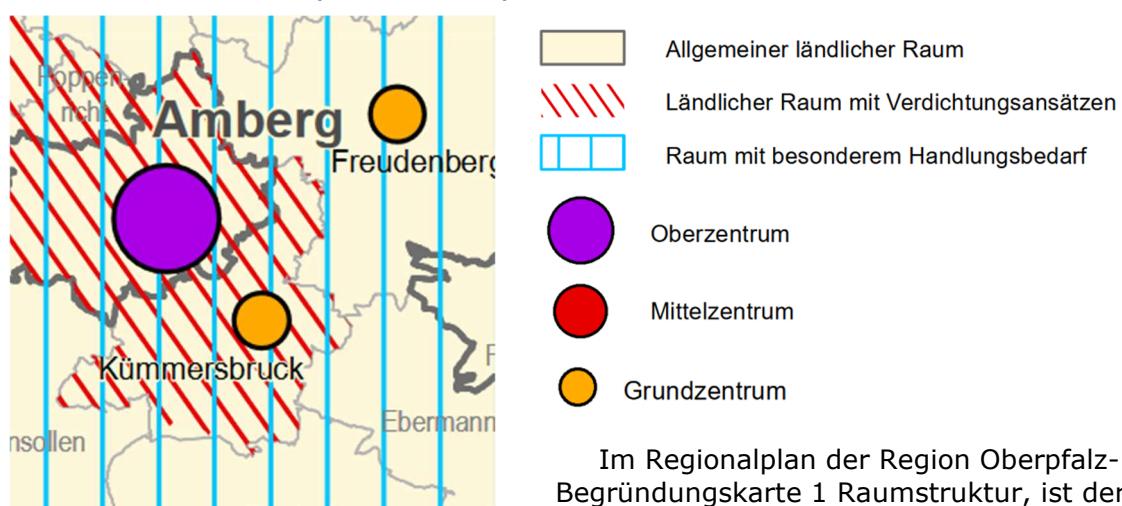


Abbildung 30: Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur, Stand 01. Juni 2022 (29. Änd.)

Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord⁴⁶, Begründungskarte 1 Raumstruktur, ist der Stadt- und Umlandbereich bei Amberg sowohl als „Ländlicher Teilraum mit Verdichtungsansätzen“ als auch als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt.

Zu den folgenden Punkten siehe auch den Umweltbericht im Anhang (S. 91):

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

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

Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope

Schutzgebiete sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Baugebietes nicht ausgewiesen.

Etwa 130 m westlich beginnt – westlich der Vilstalstraße (St 2165) - das Gebiet des **Naturparks „Hirschwald“** (NP-00017).

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Circa 200 m westlich liegt das **FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“** (6537-371).

⁴⁶ Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6), Stand 01.06.2022

https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und Regionalplanung/regionalplanung/index.html

Im Talraum der Vils ist auch ein festgesetztes **Überschwemmungsgebiet** zu finden (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kap. 6.2.3, Seite 55).

Der Punkt „**Verbotstatbestände**“ im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan im Kapitel 6.2.4 „Pflanzen ...“ ab Seite 57ff abgehandelt.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, **ABSP**

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan⁴⁷ ist das Gebiet als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO dargestellt (siehe Abbildung 26 auf Seite 80).

Zur Darstellung angrenzender Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Kümmersbruck und der Stadt Amberg (Flächennutzungsplan der Stadt Amberg⁴⁸) siehe auch im Kapitel 5.5 ab Seite 39 (mit Abbildungen).

Der Geltungsbereich liegt gemäß dem **Arten- und Biotopschutzprogramm** Amberg-Sulzbach (ABSP⁴⁹, Hrsg. Bay. StMLU, März 2001) in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes (Karte 3 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes).

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

8.8 Städtebauliches Grundkonzept für **Ort** und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung

Art und Maß der Nutzung werden im Bebauungsplan behandelt, die Begründung für die Darstellung als Sondergebiet findet sich wie der Anlass der Planaufstellung oben unter „8.4 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung“ ab Seite 81.

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

8.9 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit“ behandelt. Siehe hierzu auch Kap. 9.4 ab Seite 93.

Das auch in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommende **bauleitplanerische Trennungsgebot** verlangt, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen etwa auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Ein Allgemeines Wohngebiet direkt neben einem Gewerbegebiet (ohne Übergang zum

⁴⁷ Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck: aufgestellt 1984; Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ab 2013 - Planverfasser: **Arbeitsgemeinschaft RENNER+HÖRTMANN Consult GmbH + LÖSCHLINDSCHÜFTS&RCHITEKTUR**. Rechtswirksam in der Fassung vom 29.06.2018 (mit der Bekanntmachung vom 14.08.2020)

⁴⁸ Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg – Stadtplanungsamt – Rechtswirksam: 20.09.2019 – redaktioneller Stand: 16.10.2019 , Planteil M 1:1.000

⁴⁹ **ABSP** - Hrsg. Bay. StMLU, 10. März 1997 - https://www.lfu.bayern.de/natur/absp_lkr_stadt/index.htm - Jan. 2020

Beispiel durch ein trennendes Mischgebiet) ist hier nur möglich, weil ein festgesetzter, fünf Stockwerke hoher Bauriegel zusammen mit ergänzenden Festsetzungen sicherstellt, dass solche schädlichen Umwelteinwirkungen vermieden werden (siehe hierzu auch „6.2.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ ab Seite 65).

8.10 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

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

8.11 Landschaftsplanung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

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

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

8.11.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

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

8.11.2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

8.11.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

8.11.4 Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung erfolgt ausführlich in der Begründung des Bebauungsplans. Zusammenfassend wird dort festgestellt:

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

8.12 Anhang

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

Aufgestellt, 04. Juli 2023, mit redaktionellen Änderungen bis 15.06.2023

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

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

(Datei: 08421_BP Stadtweg__2_3__5_6_BegründungenUmweltberichte_04Jul2023_St15Jun.docx)

9. Umweltbericht zur Änderung des Flächen-nutzungsplans

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

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

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

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

Zur Deckung eines Teils des örtlichen Bedarfs an stadtnahen Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Kümmersbruck ein Wohngebiet an der Amberger Straße auszuweisen. In ca. 1.630 Meter Entfernung (Luftlinie) zum Rathaus kann in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger Wohnbebauung in verdichteter Bauweise geschaffen werden. Ergänzende Nutzungen (Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, und anderen Einrichtungen, soweit diese die Wohnnutzung nicht stören) sind grundsätzlich möglich, um planerisch einen Wohnpark als Teil einer nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen.

Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck am 03.05.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Stadtweg IV" beschlossen (siehe auch Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000). Aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, sowie der Neunutzung überwiegend brachgefallener Gewerbeflächen kann die Planung als Innenentwicklung (Nachverdichtung, bzw. Nutzung brachliegender Innenbereichsflächen) gewertet werden; eine dichtere Bebauung und eine stärkere Versiegelung als geplant wären jetzt bereits möglich.

Das auch in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommende **bauleitplanerische Trennungsgebot** verlangt, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen etwa auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Ein Allgemeines Wohngebiet direkt neben einem Gewerbegebiet (ohne Übergang zum Beispiel durch ein trennendes Mischgebiet) ist hier nur möglich, weil ein festgesetzter, fünf Stockwerke hoher Bauriegel zusammen mit ergänzenden Festsetzungen sicherstellt, dass solche schädlichen Umwelteinwirkungen vermieden werden (siehe hierzu auch „6.2.6 Schutzwert Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ ab Seite 65).

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

Die im Regionalplan, LEP, im Landschaftsplan, sowie anderen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung werden teilweise bei den Schutzgütern (ab Seite 93 bzw. im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Seite 51ff behandelt.

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

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

- „(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 1.9.2013 - 1.1.1 - S. 8).
- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.1). „Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen“ (LEP S. 40 B).
- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Ziff.3.1).
- „(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Ziff. 3.2)
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.3).
- „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“ (Ziff.7.1.1).
- „Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (...)“ (Ziff. 7.1.1 B).

Das geplante Baugebiet ist eine Erweiterung und Verdichtung vorhandener gewachsener Nutzungen (angrenzendes Mischgebiet) und widerspricht diesen Vorgaben nicht. Statt der vorher gewerblichen Nutzung des Bereichs soll auf Grund der hier für Gewerbe ungünstigen verkehrlichen Anbindung, des Bedarfs, sowie des bereits südlich angrenzenden Mischgebiets (Wohnungen) weitere Wohnnutzung ermöglicht werden. Es sind verdichtete, flächensparende Bauweisen vorgesehen.

Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

„Die Planung kann u. a. zu einer nachhaltigen und verkehrsvermeidendenden Siedlungsentwicklung im Sinne des Grundsatzes B II 1.1 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen. Durch die Nutzung einer innerörtlichen Fläche am Hauptort kann u.a. auch die Tragfähigkeit bestehender Infrastruktur- und Daseinsvorsorgeeinrichtungen erhöht werden“ (aus der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord vom 01.08.2022).

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

Abbildung 31: Ausschnitt aus Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans

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

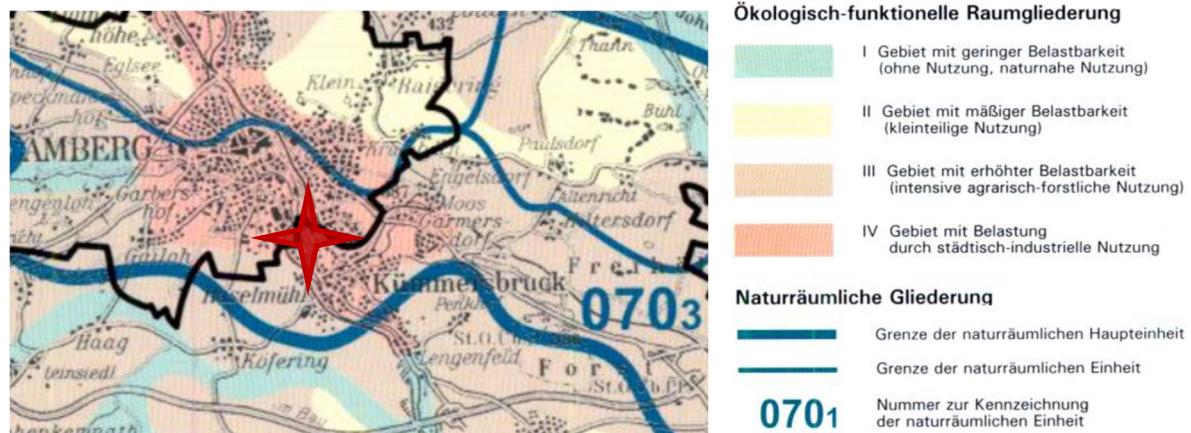
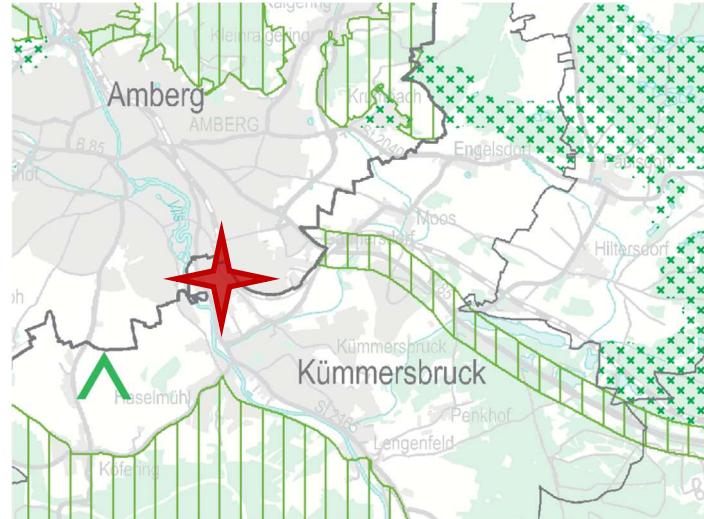


Abbildung 32: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Begründungskarte 1: Raumgliederung – Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung

Schutzgebiete, Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope usw.

Schutzgebiete sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Baugebietes nicht ausgewiesen.

Etwa 130 m westlich beginnt – westlich der Vilstalstraße (St 2165) - das Gebiet des Naturparks „Hirschwald“ (NP-00017).

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Circa 200 m westlich liegt das FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“ (6537-371).

Im Talraum der Vils ist auch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu finden (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kap. 6.2.3, Seite 55).

Der Punkt „Verbotstatbestände im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Euro-

„päischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan im Kapitel 6.2.4 „Pflanzen ...“ ab Seite 57ff abgehandelt.

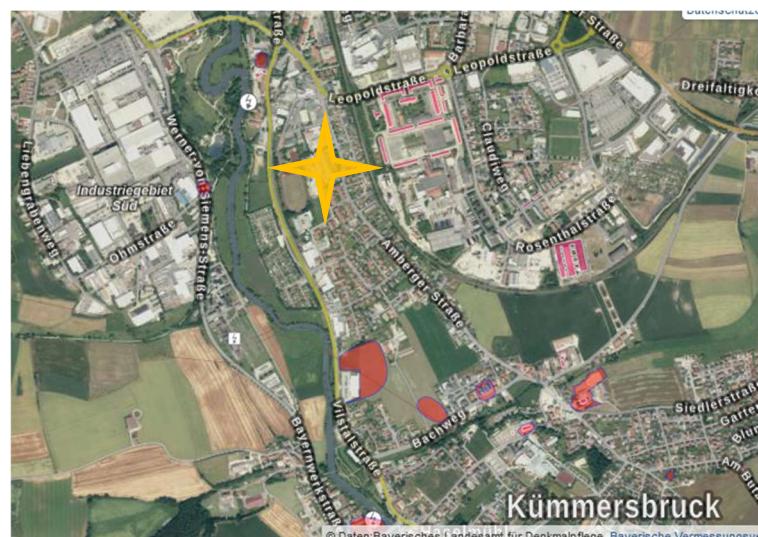
☒ BSP

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

Landschaftsplan, sonstige (Fach-) Pläne

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan⁵⁰ ist das Gebiet als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO dargestellt. Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasserrechts, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege , Orts- und Landschaftsbild



Der Bayerische Denkmal-Atlas weist im Geltungsbereich keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus⁵¹, das nächste dargestellten Bodendenkmäler (flächig rot) im Gemeindegebiet Kückersbruck befindet sich im Süden, östlich der Vilsstraße, beim sogenannten „Kreuzhübel“. Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmal-Atlas⁵² keine **Bodendenkmale** erfasst.

Abbildung 33: Bodendenkmale (flächig rot)

Etwa 150 Meter nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal „D-3-61-000-196“ „Leopoldkaserne“, für das nach Einschätzung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 18.08.2022 „keine erheblichen Beeinträchtigungen ... zu erwarten“ sind.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel „Schutzgut Landschaft / Erholung“ ab Seite 64 behandelt.

⁵⁰ Flächennutzungsplan der Gemeinde Kückersbruck: aufgestellt 1984; Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ab 2013 - Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft RENNER+HRTMANN Consult GmbH + LÖSCHLINDSCHÜTZERCHITEKTUR. Rechtswirksam in der Fassung vom 29.06.2018 (mit der Bekanntmachung vom 14.08.2020)

⁵¹ Bayerischer DENKMALL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik und <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>) - Mai 2022

⁵² Bayerischer Denkmal-Atlas, [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) pr. 2021 und Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege – Stellungnahme vom 18.08.2022

9.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ werden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation bei den Schutzgütern behandelt (Kapitel 6.2). Dies wird hier nicht noch einmal wiederholt.

9.4 Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Schutzgüter

Die Flächennutzungsplan-Änderung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter, welche über die im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellten hinausgehen. Hierzu steht im Umweltbericht zum Bebauungsplan bei „Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“: Bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens ist nicht mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen.

Aus dem Gutachten (IBAS⁵³) hierzu und zum **Trennungsgebot**, welches unter anderem die Vermeidung von Beeinträchtigungen sichern soll:

Es „kann auf abgewandten Gebäudefassaden bei einer geschlossenen Bebauung (Immissionsorte an der nördlichen Häuserzeile im Wesentlichen nur an der lärmabgewandten Fassade; einzelne Immissionsorte an Seitenfassaden im Staffelgeschoss, diese Seitenfassaden können durch Schallschutzwände am Gebäude geschützt werden) ein um 10 dB(A) reduzierter Lärmpegel angesetzt werden, so dass die übliche Abstufung GE -> MI -> WA mit den um jeweils 5 dB reduzierten zulässigen Immissionsrichtwerten fachtechnisch ausreichend gewürdigt und aufgrund der lärmabwandten Fassaden umgesetzt wird. Die durchgeföhrten Berechnungen bestätigen, aufgrund des geschlossenen Gebäuderiegels an der Nordseite des Grundstücks, die in der DIN 4109-1:2018-01 /2.2.7/ angegebene Pegelreduzierung. Der nördliche Gebäuderiegel dient zudem als Schallschutzbebauung für das weitere südliche Planungsgebiet“ (IBAS⁵³ S. 48)

Weiter im Gutachten (IBAS⁵³ S. 52):

.... Auf der Fläche des ehemaligen Kreisbauhofes kann eine schutzbedürftige Bebauung mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes errichtet werden, wenn:

- Eine geschlossene, abschirmende Bebauung an der Nordseite des Grundstücks errichtet wird, wobei an der Nordfassade dieses Gebäuderiegels keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm angeordnet werden dürfen;*
- Vergleichbare Einschränkungen sind auch bei einem weiteren Gebäude im Staffelgeschoss zu erwarten;*
- Die abschirmende nördliche Bebauung als erstes Gebäude errichtet wird;*
- Grundsätzlich sind bei allen Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Nennlüftung) vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird ...“ (IBAS⁵³ Seite 52).*

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie erhebliche und unerhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden und Fläche“, „Wasser“ sowie „Orts- und Landschaftsbild“, die teilweise durch die Rücknahme bestehender Nutzungen kompensiert werden.

⁵³ Schalltechnische Untersuchungen – Wohnquartier Stadtweg IV, Kümmerbrück, Bericht-Nr. 21.12989-b02d, Stand 17.05.2023, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth.

Die Tabellen auf Seite 72f, 45 und 91 zeigen die Ergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan im Überblick.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie bei Beachtung der Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Erfordernisse als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzwerte gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

Der Ausgleich wird im Zuge der Bebauungsplanung behandelt.

9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten, Nullvariante

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans "Am Stadtweg IV" in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

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

Eine direkte Anbindung an die Vilstralstraße wurde geprüft, kann aber nicht verwirklicht werden. Eine andere alternative Erschließung ist nicht sinnvoll, sie hätte nur Nachteile und keine Vorteile. Angesichts der angrenzenden Nutzungen und der angepassten geplanten Wohnbebauung sind bei der vorliegenden Lösung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten, während andere Lösungen – wenn überhaupt möglich - vermutlich zu stärkeren Eingriffen führen würden.

9.6 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

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

9.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

9.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

9.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Deckung eines Teils des örtlichen Bedarfs an stadtnahen Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Kümmersbruck ein Wohngebiet an der Amberger Straße auszuweisen. In ca. 1.630 Meter Entfernung (Luftlinie) zum Rathaus kann in Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger Wohnbebauung in verdichteter Bauweise geschaffen werden. Ergänzende Nutzungen (Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, und anderen Einrichtungen, soweit diese die Wohnnutzung nicht stören) sind grundsätzlich möglich, um planerisch einen Wohnpark als Teil einer nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen.

Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck am 03.05.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Stadtweg IV" beschlossen (siehe auch Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000). Aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, sowie der Neunutzung überwiegend brachgefallener Gewerbeflächen kann die Planung als Innenentwicklung (Nachverdichtung, bzw. Nutzung brachliegender Innenbereichsflächen) gewertet werden; eine dichtere Bebauung und eine stärkere Versiegelung als geplant wären jetzt bereits möglich.

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

Aufgrund der Darstellung im rechtswirksamen FNP und der Rücknahme laut rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen gewerblichen Nutzung (siehe Seite 35) sowie von Versiegelung kann die Planung als Nachverdichtung, bzw. Neunutzung brachgefallener Flächen (Innenentwicklung) gewertet werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

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

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

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

Zum Schutz der Bewohner, sowie um den Bestandsschutz bestehender Nutzungen zu gewährleisten, sind die in den angrenzenden Gebieten zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen. Das sogenannte Trennungsgebot ist (wie auf Seite 38 und bei Kapitel 8.9 auf Seite 86 behandelt) durch die Errichtung eines Bauriegels zu den nördlich angrenzenden Gewerbenutzungen hin und weitere Maßnahmen gewahrt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck stellt im Norden und Süden angrenzend Gewerbegebiete, sowie Mischgebiete dar.

Seitens der Gemeinde Kümmersbruck ist die Neuüberplanung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für den Bereich des südlich angrenzenden Gewerbegebietes geplant (Baugebiet „Am Stadtweg V“), der Aufstellungsbeschluss hierfür erfolgte in der Juli-Sitzung 2022. Auch hier soll im Weiteren Wohnnutzungen festgesetzt, bzw. im FNP dargestellt werden.

Die nachstehende Tabelle „Schutzwerte, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit“ fasst diese Ergebnisse noch einmal zusammen:

(Quelle: Tabelle 1 aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan, Seite 45).

Tabelle 1 – Schutzwerte, Auswirkungen und Eingriffserheblichkeit

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

*: bei Beachtung der Vorgaben der Gutachten und der zuständigen Fachstellen.

**: bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens und des Bestandsschutzes angrenzender Nutzungen

9.10 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3 d BauGB – weitere Quellen siehe Kapitel 6.9 ab Seite 74.

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

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg – Stadtplanungsamt – Rechtswirksam: 20.09.2019 – redaktioneller Stand: 16.10.2019, Planteil M 1:1.000

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth - Schalltechnische Untersuchungen – Wohnquartier Stadtweg IV, Kümmersbruck, Bericht-Nr. 21.12989-b02d, Stand 18.04.2023.

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) der GEMEINDE KÜMMERSBRUCK

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

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

Orientierende Erkundung gem. BBodSchG inkl. abfallrechtlicher Bewertung - Ehem. Bauhof Kümmersbrucker Str. 92224 Amberg – 06.08.2021 – AZ: OU_Bauhof-Amberg_10713 - PROTECT Umwelt GmbH & Co. KG Sulzbach-Rosenberg – Bearb. P. REGER.

PROTECT Umwelt GmbH & Co. KG Sulzbach-Rosenberg – Bearb. P. REGER - Orientierende Erkundung gem. BBodSchG inkl. abfallrechtlicher Bewertung - Ehem. Bauhof Kümmersbrucker Str. 92224 Amberg – 06.08.2021 – AZ: OU_Bauhof-Amberg_10713

Schalltechnische Untersuchungen – Wohnquartier Stadtweg IV, Kümmersbruck, Bericht-Nr. 21.12989-b02d, Stand 17.05.2023, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth – Bearbeitet von A. SCHRETMANN & G. WITT.

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

Aufgestellt 04. Juli 2023

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

Marienstraße 6 - 92224 Amberg
Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel, Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl



Gemeinde Kümmerbrück (Landkreis Amberg-Sulzbach)

Zusammenfassende Erklärung

vom 11.07.2023

Änderung des Flächennutzungsplans Baugebiet „Am Stadtweg IV“ in Kümmerbrück

Der Änderungsbereich liegt an der nördlichen Gemeindegrenze von Kümmerbrück westlich der Amberger Straße, welche im direkt angrenzenden Gebiet der Stadt Amberg Kümmerbrucker Straße heißt.

Zur Deckung eines Teils des örtlichen Bedarfs an stadtnahen Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Kümmerbrück ein Wohngebiet an der Amberger Straße auszuweisen. Aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, sowie der Neunutzung überwiegend brachgefallener Gewerbeflächen kann die Planung als Innenentwicklung (Nachverdichtung, bzw. Nutzung brachliegender Innenbereichsflächen) gewertet werden.

Der **Änderungsbereich** der Flächennutzungsplan-Änderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und umfasst folgende Flurnummer:

Flurnummer 662/4, Gemeinde Kümmerbrück, Gemarkung Gärmersdorf.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten und Westen grenzen an, die Flurstück-Nrn. 662/5 und 663 der Gemarkung Gärmersdorf; im Süden die Flurstück-Nrn. 662 und 662/7 der Gemarkung Gärmersdorf (Gde. Kümmerbrück); im Osten die Flurstück-Nrn. 671 (Amberger Straße) der Gemarkung Gärmersdorf, sowie die Kümmerbrucker Straße mit der Flurstück-Nr. 2024/45 in der Gemarkung Amberg; im Norden die Flurstück-Nrn. 2025/1 und 2025 der Gemarkung Amberg (Stadt Amberg), sowie eine Teilfläche der Flurnummer 662/4 der Gemarkung Gärmersdorf, die zum Ende des Verfahrens als Flurnummer 662/27 abgemarkt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kümmerbrück als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt. Die geplante Wohnnutzung und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb erforderlich (im Parallelverfahren).

Es erfolgt eine geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).



1. Verfahren (siehe auch Verfahrensvermerke am Planteil):

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 03.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung, mit Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren (im Folgenden Bauleitplan) beschlossen. Der **Änderungs- und Aufstellungsbeschluss** wurde am 07.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den **Vorentwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.

Zu dem **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 22.11.2022 beteiligt.

Der **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 20.10.2022 bis 22.11.2022 **öffentlich ausgelegt (Beteiligung der Öffentlichkeit)**.

Zu dem **geänderten Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 23.05.2023 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 beteiligt.

Zum **geänderten Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 23.05.2023 (mit der Begründung) wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 **die Öffentlichkeit beteiligt**.

Feststellungs- und Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.07.2023 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans festgestellt und den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung als Satzung beschlossen – jeweils in der Fassung vom 04.07.2023.

2. Rechtsgrundlage

§ 6a BauGB - Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet

(1) Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.



(2) Der wirksame Flächennutzungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in den Bauleitplänen

Alternativen zur gewählten Lösung wurden auch in Bezug auf die Umweltauswirkungen geprüft. Siehe hierzu Punkt 5 ab Seite 8.

Den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung wurde mit dem Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans sowie dem Umweltbericht als Teil der Begründung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen.

Die Bearbeitung des jeweiligen Umweltberichtes erfolgte angelehnt an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007. In den Umweltberichten werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung im Bebauungsplan wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind nicht bekannt.

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation bei den Schutzgütern behandelt (Kapitel 6.2 des Textteils zur Bebauungsplan-Aufstellung).

Schutzgebiete sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Baugebietes nicht ausgewiesen.

Etwa 130 m westlich beginnt – westlich der Vilstalstraße (St 2165) - das Gebiet des **Naturparks „Hirschwald“** (NP-00017).

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Circa 200 m westlich liegt das **FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“** (6537-371).

Im Talraum der Vils ist auch ein festgesetztes **Überschwemmungsgebiet** zu finden.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben war im Bebauungsplan-Verfahren zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten **Verbotstatbestände** im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Durch die vorhandenen Gebäude sowie die bestehende gewerbliche Nutzung (ehemals Bauhof) besteht bereits eine Vorbelastung. Es sind zahlreiche befestigte sowie teilbefestigte Flächen vorhanden. Es handelt sich hierbei um „naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotope- und Nutzungstypen“ (gemäß Anlage 1, Liste 1a, Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.



Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung und erhebliche Umwelt-auswirkungen sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „sonstige Sach-güter“ (wirtschaftliche Belange angrenzender Gewerbenutzungen) sowie „Mensch“ (Lärmschutz), die aber bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit sind. Die Auswirkungen auf die restlichen Schutzgüter sind unter Einbeziehen der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Ein-grünung ...) von geringer Erheblichkeit.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Aus-wirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich ausgeglichen bzw. ersetzt.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Bestand, Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffs-erheblichkeit
Boden und Fläche	<p>Bei diesem Baugebiet erfolgt auf Grund der Nutzung von Innenpotentialen kein Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen.</p> <p>Es bestehen zahlreiche Vorbelastungen durch die vorherige (gewerbliche) Nutzung (u. A. Stadtbauhof), die untersucht werden und (Vermeidungs-) Maßnahmen zur Folge haben*.</p> <p>Die Versiegelung und die Umgestaltung der bisher intensiv genutzten Flächen durch die geplante Wohnbebauung führen im Änderungsbereich zu keinen negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Es sind auf Grund der Vorbelastungen sowie neuer Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit* für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten, die im Wesentlichen durch Rückbau bestehender Nutzungen ausgeglichen werden können, Vermeidungsmaßnahmen können bestehende negative Auswirkungen weiter reduzieren..</p> <p>*: bei Beachtung der Vorgaben der Gutachten und der zuständigen Fachstellen.</p>	mittel*
Klima / Luft	Auf Grund der Lage und Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und Gewerbegebiete sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge können die Beeinträchtigungen reduzieren.	gering
Wasser	<p>Es ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.</p> <p>Es sind im Ergebnis bei Anrechnung der bestehenden Versiegelung durch die Versiegelung bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.</p>	gering
Pflanzen,	Es werden im Wesentlichen bereits gewerblich genutzte Flächen überplant.	gering



Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	<p>Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.</p> <p>Als Vermeidungsmaßnahmen sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes vorgesehen.</p> <p>Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.</p>	
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die derzeitige Erholungseignung auf der Fläche wird voraussichtlich wesentlich verbessert. Vermeidungsmaßnahmen wie die Anpflanzung von Bäumen, sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...) unterstützen dies.	gering
Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens ist mit einer geringen** Beeinträchtigung des Schutzbildes Mensch zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind dann voraussichtlich ebenfalls nicht betroffen, soweit folgendes beachtet wird: Zum Schutz der Bewohner, sowie um den Bestandschutz bestehender Nutzungen zu gewährleisten, sind die in den angrenzenden Gebieten zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen, wobei diese schon durch bereits angrenzende Wohnnutzungen eingeschränkt sind.</p> <p>**: bei Beachtung der Vorgaben des Schallschutz-Gutachtens und des Bestandsschutzes angrenzender Nutzungen</p>	gering
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es bestehen Wechselwirkungen. Eine gute Durcheingrünung hat positive Auswirkungen auf Landschaftsbild und Biotopvernetzung. Die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzbildes Boden wirkt sich zum Beispiel auch nachteilig auf das Schutzgut Wasser aus, aber es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	keine zusätzlichen Belastungen
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	<p>Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.</p> <p>Um Auswirkungen aus dem Baugebiet heraus auf die Umwelt und aus den angrenzenden Flächen auf das Baugebiet zu vermeiden, sind Maßnahmen zum Oberflächenwasser (auch zum Schutz vor wild abfließendem Wasser) zu empfehlen, die schon auf Grund gesetzlicher Vorgaben erforderlich werden.</p>	keine zusätzlichen Belastungen

Im Zuge des Bauleitverfahrens wurden zudem folgende zusätzliche Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Schalltechnische Untersuchungen – Wohnquartier Stadtweg IV, Kümmersbruck, Bericht-Nr. 21.12989-b02d, Stand 17.05.2023, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth.
- Orientierende Bodenuntersuchung nach BBodSchG¹.

¹ PROTECT Umwelt GmbH & Co. KG Sulzbach-Rosenberg – Bearb. P. REGER - Orientierende Erkundung gem. BBodSchG inkl. abfallrechtlicher Bewertung - Ehem. Bauhof Kümmersbrucker Str. 92224 Amberg – 06.08.2021 – AZ: OU_Bauhof-Amberg_10713.



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

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

Aufgrund der Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, sowie der Neunutzung überwiegend brachgefallener Gewerbeflächen kann die Planung als Innenentwicklung (Nachverdichtung, bzw. Nutzung brachliegender Innenbereichsflächen) gewertet werden; eine dichtere Bebauung und eine stärkere Versiegelung als geplant wären jetzt bereits möglich.

Ein Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt ist nach § 1a BauGB also auf diesen Flächen nicht erforderlich. Weitere Vorgaben der Naturschutzgesetze sind aber zu beachten (artenschutzrechtliche Vorgaben, wie die Vermeidung von Verbotstatbeständen ...).

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Bauleitplanung

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den **Vorentwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 18.07.2022 bis 18.08.2022 stattgefunden.

Die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf zur vorliegenden Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen wurden beschlussmäßig in der öffentlichen Sitzung am 13.09.2022 behandelt und die Ergebnisse in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Zu dem **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 22.11.2022 beteiligt.

Der **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 13.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 20.10.2022 bis 22.11.2022 **öffentlich ausgelegt (Beteiligung der Öffentlichkeit)**.

Die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung zum Entwurf zur vorliegenden Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen wurden beschlussmäßig in der öffentlichen Sitzung am 06.12.2022 behandelt.

Zu dem **geänderten Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 23.05.2023 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 beteiligt.

Zum **geänderten Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 23.05.2023 (mit der Begründung) wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 15.06.2023 **die Öffentlichkeit beteiligt**.



Die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung zum geänderten Entwurf zur vorliegenden Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen wurden beschlussmäßig in der öffentlichen Sitzung am 04.07.2023 behandelt.

Feststellungs- und Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.07.2023 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans festgestellt und den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung als Satzung beschlossen – jeweils in der Fassung vom 04.07.2023.

Folgende umweltbezogene Informationen / umweltbezogene Informationen zu folgenden Themen sind in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangen:

Schutzwert Natur und Landschaft / Fläche / Boden / Mensch			
● Landesplanerische Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanungsbehörde (SG 24)	Schreiben und	vom 04.08.2022 vom 23.11.2022	
● Regionaler Planungsverband Oberpfalz - Nord	Schreiben und	vom 01.08.2022 vom 24.10.2022	
● Kreisheimatpfleger	Stellungnahme vom und	vom 21.07.2022 vom 01.11.2022	
● Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	Schreiben	vom 18.08.2022	
● Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Stadt Amberg	Schreiben und Schreiben	vom 25.07.2022 vom 10.11.2022	
● Bayernwerk Netz GmbH	Stellungnahme vom und	vom 20.07.2022 vom 17.11.2022	
● verschiedene Stellungnahmen von Bürgern		vom 17.08. und vom 18.08.2022	
Schutzwert Wasser / Boden / Altlasten / Mensch			
● Wasserwirtschaftsamt Weiden	Schreiben und Schreiben	vom 16.08.2022 vom 18.11.2022	
● Landratsamt Amberg-Sulzbach – Wasserrecht	Schreiben und Schreiben	vom 02.08.2022 vom 21.11.2022	
● Wasser und Energie Kümmersbruck	Schreiben und Schreiben und Schreiben	vom 10.08.2022 vom 12.09.2022 vom 09.11.2022	
● Stadtwerke Amberg	Schreiben	vom 16.08.2022	



		und Schreiben	vom 24.10.2022
● Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern	Schreiben und Schreiben	vom 26.07.2022 vom 08.11.2022	
Schutzbau Mensch ...			
● Landratsamt Amberg-Sulzbach – Immissionsschutz	Schreiben und Schreiben und Schreiben	vom 17.08.2022 vom 03.11.2022 vom 12.06.2023	
Bauamt Verwaltung SG 31 am Landratsamt Amberg-Sulzbach			
	Schreiben und Schreiben und Schreiben	vom 03.08.2022 vom 18.11.2022 vom 12.06.2023	
● Handwerkskammer Niederbayern - Oberpfalz	Schreiben und Schreiben	vom 01.08.2022 vom 16.11.2022	
● Veolia Umweltservice	Stellungnahme und	vom 24.08.2022 vom 28.10.2021	

5. Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Anlass zur Einleitung des Verfahrens war die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde, sowie die Verfügbarkeit der Flächen in zentraler Lage, im Lückenschluss zu vorhandene Bebauung, mit guter Infrastruktur und guter Verkehrs-Anbindung (gute Erreichbarkeit von Arbeitsstätten auch im öffentlichen Nahverkehr).

Ermöglicht wurde die Bauleitplanung durch die Aufgabe der vorausgegangenen Nutzung auf dem Großteil der Fläche (Bauhof der Stadt Amberg), sowie die Bereitschaft der Bauträger diese zum Teil brachgefallenen, zentrumsnahen Flächen einer der Lage entsprechenden Nutzung zuzuführen, und den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung auf vorrangige Siedlungsentwicklung durch Innenverdichtung hier nachzukommen.

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „Am Stadtweg IV“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

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

Eine **direkte Anbindung an die Vilnstalstraße** wurde geprüft, kann aber nicht verwirklicht werden. Eine andere alternative Erschließung ist nicht sinnvoll, sie hätte nur Nachteile und keine Vorteile. Angesichts der



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

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

Aufgestellt:

Gemeinde Kümmerbruck
Kümmerbruck, den

Roland Strehl
Erster Bürgermeister

Der Bauleitplaner:
Amberg, 11.07.2023



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49
info@renner-consult.de www.renner-consult.de Projekt-Nr. 00319-341



Zusammenfassende Erklärung vom 11.07.2023 zur
Änderung des Flächennutzungsplans zum
Baugebiet „Am Stadtweg IV“



Fuchs Gewerbepark A3 GmbH
Wegscheid 1a
92334 BERCHING

Messstelle n. § 29b BlmSchG
VMPA-Prüfstelle n. DIN 4109

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH
Nibelungenstraße 35
95444 Bayreuth

Telefon 09 21 - 75 74 30
Fax 09 21 - 75 74 34 3
info@ibas-mbh.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

as/kr-21.12989-b02d

17.05.2023

WOHNQUARTIER STADTWEG IV, KÜMMERSBRUCK

Schalltechnische Untersuchungen

Bericht-Nr.: 21.12989-b02d

Auftraggeber: Fuchs Gewerbepark A3 GmbH
Wegscheid 1a
92334 Berching

Bearbeitet von: Andreas Schretzmann
Georg Witt

Berichtsumfang: Gesamt 70 Seiten, davon
Textteil 52 Seiten
Anlagen 18 Seiten

	Inhaltsübersicht	Seite
1.	Situation und Aufgabenstellung	4
2.	Grundlagen	5
2.1	Unterlagen und Angaben	5
2.2	Literatur	7
3.	Bewertungsmaßstäbe und Anforderungen	9
3.1	Schallschutz im Städtebau	9
3.2	Verkehrslärmschutz im Verkehrswegebau (16. BlmSchV)	11
3.3	Lärmsanierungswerte (VLärmSchR 97)	12
3.4	Anforderungen Gewerbelärm	13
4.	Ansätze Verkehrslärm	15
4.1	Schallemissionen Straßenverkehrslärm	15
4.2	Schallemissionen Schienenverkehr	21
5.	Gewerbelärm	23
5.1	Allgemeines	23
5.2	Nutzung des Gewerbegebiets "Am Stadtweg II"	23
5.3	Nutzung des "Industriegebiet Süd", Amberg	24
5.4	Nutzung des Gewerbegebiets "Drahthammer / Kümmerbrucker Straße", Stadt Amberg	26
5.5	Sondergebiet Zoll	33
5.6	Lärm Tiefgaragen- und Parkplatznutzung	34
6.	Schallimissionen	37
6.1	Berechnungsverfahren	37
6.2	Ergebnisse und Beurteilung	38
7.	Erforderliche Schallschutzmaßnahmen	42
7.1	Allgemeines	42
7.2	Anforderungen	43
7.3	Lüftung	44

8.	Vorschlag für planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan	45
9.	Stellungnahme zu den Einwendungen der frühzeitigen Beteiligung	47
9.1	Landratsamt Amberg-Sulzbach:	47
9.2	Wittmann GmbH / Ofen-Götz	49
10.	Zusammenfassung	52

1. Situation und Aufgabenstellung

Die Fuchs Gewerbepark A3 GmbH plant derzeit die Realisierung einer Wohnbebauung im nördlichen Gemeindebereich von Kümmersbruck, unmittelbar an der Gebietsgrenze zur Stadt Amberg. Hierfür ist die Durchführung des Bauleitplanverfahrens "Stadtweg IV" geplant. Im Zuge der Bauleitplanung sind Untersuchungen zum einwirkenden Gewerbe- bzw. Verkehrslärm durchzuführen. Das Planungsgebiet soll entsprechend den vorliegenden Angaben als "allgemeines Wohngebiet" eingestuft werden.



Abbildung 1: Luftbild mit Planfläche

Nördlich angrenzend an die Planfläche sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Westlich der Planfläche soll ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden (Übungszentrum Zoll). Südlich grenzt das Gewerbe- bzw. Mischgebiet "Am Stadtweg II" an. Westlich, in einer Entfernung von ca. 400 m, ist das "Industriegebiet Süd" der Stadt Amberg gelegen.

Somit sind im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren detaillierte schalltechnische Untersuchungen zu den auf das Planungsgebiet einwirkenden Gewerbelärmmissionen erforderlich. Hierzu sollen die Schallemissionen der bestehenden umliegenden Gewerbebetriebe ermittelt und entsprechend den einschlägigen Normen und Richtlinien beurteilt werden.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass aufgrund der "Vilstalstraße", der "Amberger Straße" sowie der Schienenstrecke 5904 (Nürnberg-Irrenlohe) maßgebliche Verkehrslärmeinwirkungen vorhanden sind. Die von diesen Verkehrswegen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ebenfalls quantitativ zu ermitteln und zu beurteilen.

Die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH wurde mit der Durchführung der schalltechnischen Untersuchungen beauftragt.

2. Grundlagen

2.1 Unterlagen und Angaben

Folgende Unterlagen wurden den Untersuchungen zu Grunde gelegt.

- 2.1.1 Vorentwurfsplan, Grundriss Untergeschoss, Plan-Nr.: 201C_01-2100, Maßstab 1 : 500, vom 07.06.2022;
- 2.1.2 Vorentwurfsplan Grundriss Erdgeschoss, Plan-Nr.: 1010C_01-2110, vom 07.06.2022;
- 2.1.3 Vorentwurfsplan Schnitte, Plan-Nr.: 2010C_01-2300, vom 07.06.2022;
- 2.1.4 Grünordnungsplan Amberg I "Südliche Vilsaue" (Teil 2), Stadtplanungsamt Amberg, Maßstab 1 : 1.000, Stand 22.03.1995;
- 2.1.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg, Maßstab 1 : 10.000, Stand 03.12.2021;
- 2.1.6 Baulinienplan für die von der Drahthammerstraße, der Staatsbahn und der Gemeinde Germersdorf eingeschlossenen Grundstücke, Maßstab 1 : 1.000, vom Oktober 1920;
- 2.1.7 Bebauungsplan "Am Stadtweg I", ohne Datum, ohne Maßstab;
- 2.1.8 Bebauungsplan "Am Stadtweg II", Maßstab 1 : 1.000, vom 20.03.1991, Stand 20.01.1992;

- 2.1.9 Telefonische Abstimmung mit der Fuchs Gewerbepark A3 GmbH, Berücksichtigung des Grundstücks der Stadtwerke im Bebauungsplan "Am Stadtweg II" und zur nördlich angrenzenden Gewerbefläche, am 29.06.2022;
- 2.1.10 Änderung des Rechtsverbindlichen Bebauungsplanes XVII "Industriegebiet", Maßstab 1 : 1.000, vom 08.07.1986;
- 2.1.11 Vorentwurf Bebauungsplan "Trainingszentrum Zoll (ETZ Zoll)", Kümmersbruck, 06.07.2021, Stand 11.11.2021, ohne Maßstab;
- 2.1.12 PD-Berater der öffentlichen Hand GmbH, Frau May, Schalltechnische Ansätze Übungszentrum Zoll, Telefongespräch am 29.06.2022;
- 2.1.13 Ortstermin bei den nördlich angrenzenden Gewerben und Abstimmungstermin im LRA Amberg, am 08.06.2022;
- 2.1.14 Telefonische Abstimmung mit dem Technischen Umweltschutz der Stadt Amberg, am 14.12.2021 und 24.01.2022;
- 2.1.15 Straßenverkehrszählung durch die Gemeinde Kümmersbruck, zwischen dem 07.06.2022 und dem 21.06.2022, zur Verfügung gestellt durch die Fuchs Wohnbau GmbH, vom 21.06.2022;
- 2.1.16 DTV-Werte Straßenverkehrszählung ST2165, BYSIS, abgerufen am 18.01.2022;
- 2.1.17 Zugzahlen Strecke 5904, Prognose 2030, Amberg - Hiltersdorf, Bereich Kümmersbruck, Amberger Straße, Deutsche Bahn AG, am 02.06.2022;
- 2.1.18 Telefonische Abstimmung mit dem technischen Umweltschutz LRA Amberg-Sulzbach, Erörterung der Stellungnahme zum Immissionsschutz, Landratsamt Amberg-Sulzbach, Schreiben vom 17.08.2022, am 27.09.2022;
- 2.1.19 Telefonische Abstimmung mit der Fuchs Gewerbepark A3 GmbH, Berücksichtigung des Grundstücks der Stadtwerke im Bebauungsplan "Am Stadtweg II" und zur nördlich angrenzenden Gewerbefläche, auf Grundlage der eingegangenen Rückmeldungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, am 04.10.2022, sowie Schriftverkehr hierzu, vom 05.10.2022;

- 2.1.20 Telefonische Abstimmung mit der Fuchs Gewerbepark A3 GmbH, erforderliche Festsetzungen bestimmter Bereiche aufgrund der vorliegenden Lärmsituation, vom 18.04.2023;
- 2.1.21 IBAS Aktenvermerk Nr. 21.12989-a03a, "*WOHNBEBAUUNG EHEMALIGER KREISBAUHOF, KÜMMERSBRUCK, Orientierende schalltechnische Untersuchungen*", vom 07.03.2023;
- 2.1.22 E-Mail-Verkehr mit der Fuchs Gewerbepark A3 GmbH, Detaillierung der erforderlichen Festsetzung von Gebäudestandorten, vom 14.04.2023 und 17.04.2023.

2.2 Literatur

Folgende Normen, Richtlinien und weiterführende Literatur wurden für die Bearbeitung herangezogen.

- 2.2.1 DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau – Teil 1, Mai 1987 und Juli 2002;
- 2.2.2 RLS-19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019;
- 2.2.3 RAS-Q 96, Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Querschnitte, Ausgabe 1996;
- 2.2.4 Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, - VLärmSchR 97 -, Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 26/1997, Sachgebiet 12.1: Lärmschutz, Verkehrsblatt Heft 12/1997, ergänzt mit Schreiben StB 13/7144.2/01/1206434 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) vom 25. 06. 2010 sowie ergänzt mit Schreiben StB 13/7144.2/01/3277650 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) vom 27.07.2020;
- 2.2.5 Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV), Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), Änderung durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334);

- 2.2.6 DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau – Teil 1, Mindestanforderungen Januar 2018;
- 2.2.7 DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau – Teil 2, Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018.
- 2.2.8 Urteil vom 05.03.1996 - BayVGH, Az. 20 B 92.1055;
- 2.2.9 Beschluss vom 26.01.2000 - BVerwG, Az. 4 VR 19/99, 4 A 53/99.
- 2.2.10 Sechste AVwV vom 26.08.1998 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, GMBI. Nr. 26), zuletzt geändert am 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5);
- 2.2.11 DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Oktober 1999;
- 2.2.12 Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohäusern und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6. überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt, August 2007;
- 2.2.13 Schall 03, Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege, Anlage 2 der 16. BImSchV, geändert am 18.12.2014;
- 2.2.14 Lärmschutz in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium des Inneren für Bau und Verkehr, Schreiben vom 25.07.2014;
- 2.2.15 VBUI, Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm (nach § 5 Abs. 1 der Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV)) durch Industrie und Gewerbe (VBUI), Bundesanzeiger, Ausgabe vom 17.08.2006, mit der Bekanntmachung vom 20.11.2018 (BAnz AT 28.12.2018) ersetzt durch die Berechnungsverfahren für den Umgebungslärm nach § 5 Abs. 1 der Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV);
- 2.2.16 Ströhle, M.: Untersuchung der Geräuschemissionen von dieselgetriebenen Staplern im praktischen Betrieb, FH Stuttgart, Januar 2000.

3. Bewertungsmaßstäbe und Anforderungen

3.1 Schallschutz im Städtebau

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau", /2.2.1/, konkretisiert.

Danach sind in den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebieten, sonstigen Flächen) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel anzustreben:

- a) Bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten

tags	50 dB(A)
nachts	40 bzw. 35 dB(A).

- b) Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten

tags	55 dB(A)
nachts	45 bzw. 40 dB(A).

- c) Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen

tags	55 dB(A)
nachts	55 dB(A).

- d) Bei besonderen Wohngebieten (WB)

tags	60 dB(A)
nachts	45 bzw. 40 dB(A).

e) Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)

tags	60 dB(A)
nachts	50 bzw. 45 dB(A).

f) Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)

tags	65 dB(A)
nachts	55 bzw. 50 dB(A).

g) Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind,
je nach Nutzungsart

tags	45 bis 65 dB(A)
nachts	35 bis 65 dB(A).

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten und der höhere für Verkehrsgeräusche.

Nach vorgenannter Norm ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen. Die vorgenannten Werte sind demnach keine Grenzwerte. Von ihnen kann bei Überwiegen anderer Belange als der des Schallschutzes abgewichen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (z. B. bauliche Schallschutzmaßnahmen, Grundrissgestaltung) ein ausreichender Ausgleich geschaffen werden kann.

3.2 Verkehrslärmschutz im Verkehrswegebau (16. BImSchV)

Für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen (Bundesfernstraßen und anderen Straßen, soweit das Landesrecht mit dem Bundesrecht übereinstimmt) ist die 16. BImSchV /2.2.5/ zu Grunde zu legen. Danach gelten die folgenden Immissionsgrenzwerte, die höher als die Orientierungswerte der DIN 18005 /2.2.1/ liegen:

- In reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags	59 dB(A)
nachts	49 dB(A)

- in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten und urbanen Gebieten

tags	64 dB(A)
nachts	54 dB(A).

Die Immissionsgrenzwerte gelten für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden während des Tages und 8 Stunden während der Nacht. Vorliegend ist die 16. BImSchV /2.2.5/ nicht unmittelbar anwendbar, die in ihr benannten Regelungen und Werte können aber im Rahmen der durchzuführenden städtebaulichen Abwägung eine Rolle spielen.

3.3 Lärmsanierungswerte (VLärmSchR 97)

Seit 1978 kann aufgrund haushaltrechtlicher Regelung Lärmschutz an bestehenden Bundesfernstraßen – Lärmsanierung – durchgeführt werden. Seit 01.08.2020 gelten für die Lärmsanierung die folgenden Auslösewerte, die vorliegend nicht unmittelbar anwendbar sind und lediglich hilfsweise zur Information dienen sollen:

Tag	Nacht
- an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen, in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten	
64 dB(A)	54 dB(A)
- in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	
66 dB(A)	56 dB(A)
- in Gewerbegebieten	
72 dB(A)	62 dB(A).

Vor dem 01.08.2020 galten noch um 3 dB höhere Lärmsanierungswerte, d. h. in allgemeinen Wohngebieten 67 / 57 dB(A) tags / nachts. Werte von 70...75 dB(A) tags und 60...65 dB(A) nachts werden gemäß der Rechtsprechung des BVerwG regelmäßig als Grenze für die Gesundheitsgefährdung angesehen.

3.4 Anforderungen Gewerbelärm

Für Gewerbelärm sind die Orientierungswerte der DIN 18005 /2.2.1/ praktisch verbindlich. In Konfliktsituationen zwischen Wohnen und Gewerbe findet das BImSchG und in seiner Folge die aktuell gültige TA Lärm /2.2.10/ Anwendung. Darin sind Immissionsrichtwerte festgesetzt, die sich mit Ausnahme der Kerngebiete (TA Lärm: 60/45 dB(A)) zahlenmäßig nicht von den Orientierungswerten für Gewerbelärm in der DIN 18005 /2.2.1/ unterscheiden, diese Immissionsrichtwerte werden aber im Verwaltungsvollzug wie Grenzwerte gehandhabt.

Für die Immissionen, die durch Gewerbelärmeinwirkungen verursacht werden, gelten nach der TA Lärm /2.2.10/, Ziffer 6, folgende Immissionsrichtwerte:

- a) in Industriegebieten (GI) 70 dB(A)
- b) in Gewerbegebieten (GE)
 - tags 65 dB(A)
 - nachts 50 dB(A)
- c) in urbanen Gebieten (MU)
 - tags 63 dB(A)
 - nachts 45 dB(A)
- d) in Kerngebieten (MK), Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)
 - tags 60 dB(A)
 - nachts 45 dB(A)
- e) in allgemeinen Wohngebieten (WA) und Kleinsiedlungsgebieten (WS)
 - tags 55 dB(A)
 - nachts 40 dB(A)

f) in reinen Wohngebieten (WR)

tags	50 dB(A)
nachts	35 dB(A)

g) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten

tags	45 dB(A)
nachts	35 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenpegelkriterium).

Bei seltenen Ereignissen (an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres ...) betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in den o. g. Gebieten (ausgenommen Industriegebiete)

tags	70 dB(A)
nachts	55 dB(A).

Die o. g. Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags	06:00 – 22:00 Uhr
nachts	22:00 – 06:00 Uhr.

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Stunde (z. B. 01.00 bis 02.00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Für reine und allgemeine Wohngebiete sowie Kurgebiete und Krankenhäuser ist ferner für folgende Zeiten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen:

an Werktagen: 06:00 – 07:00 Uhr und
 20:00 – 22:00 Uhr

an Sonn- und Feiertagen: 06:00 – 09:00 Uhr,
 13:00 – 15:00 Uhr und
 20:00 – 22:00 Uhr.

Gemäß TA Lärm /2.2.10/ wird als maßgeblicher Immissionsort derjenige Ort im Einwirkungsbereich der Anlage bezeichnet, an dem eine Überschreitung der Immisionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Es ist derjenige Ort, für den die Geräuschbeurteilung nach der TA Lärm /2.2.10/ vorgenommen wird.

4. **Ansätze Verkehrslärm**

4.1 **Schallemissionen Straßenverkehrslärm**

4.1.1 Staatsstraße 2165

Entsprechend den Angaben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr /2.1.16/ sind entsprechend der Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 folgende Verkehrszahlen auf der Staatsstraße 2165 (Vilstalstraße) im Abschnitt 410, vorhanden.

Tabelle 1: Verkehrsmengenangaben für die St 2165, gemäß BAYSIS, für 2015

Abschnitt	Kenngröße	Wert
410 südlich AD Amberg bis AS Amberg Süd	stündliche Verkehrsstärke zur Tagzeit $M_{T,2015}$	671 Kfz/h
	Lkw-Anteil zur Tagzeit p_T	4,0 %
	stündliche Verkehrsstärke zur Nachtzeit $M_{N,2015}$	113 Kfz/h
	Lkw-Anteil zur Nachtzeit p_N	2,7 %

Bei der schalltechnischen Untersuchung ist die künftige Verkehrsentwicklung zu berücksichtigen. Ein Verkehrsprognosegutachten, mit Aussagen zu den zu erwartenden Verkehrsmengensteigerungen, liegt nicht vor. Um mögliche Verkehrsmengensteigerungen zu berücksichtigen, wird von einer jährlichen Zunahme der Verkehrsstärke von 1 % ausgegangen. Unter Berücksichtigung der Extrapolation der RAS-Q 96 /2.2.3/ liegt dieser Wert auf der sicheren Seite. Mit dieser Annahme werden die Verkehrsstärken für das Prognosejahr 2035 berechnet.

Für die Berechnung der Schallemissionen, die von der St 2165 ausgehen, werden folgende Ausgangsdaten angesetzt.

Tabelle 2: angesetzte Verkehrsdaten für die St 2165, Prognosehorizont 2035

Kenngröße	St 2165 - Abschnitt 410	
	tags	nachts
stündliche Verkehrsstärke M [Kfz/h]	819	138
Lkw-Anteil p_1 [%]	1,5	1,2
Lkw-Anteil p_2 [%]	2,5	1,5
Motorrad-Anteil [%]	1,0	0,2

Ein Abschlag für die Straßendeckschicht wird, auf der sicheren Seite liegend, nicht in Ansatz gebracht.

Mit diesen Ausgangsdaten berechnen sich folgende längenbezogene Schallleistungspegel für die St 2165.

Tabelle 3: Emissionspegel St 2165, Prognose 2035

Straßenabschnitt	längenbezogener Schallleistungspegel L _{w'} [dB/m]	
	tags	nachts
St 2165 - Abschnitt 410 - v = 50 km/h, innerorts	83,4	75,3
St 2165 - Abschnitt 410 - v = 80 km/h, außerorts	87,8	79,6

4.1.2 Amberger Straße

Zur Untersuchung und Beurteilung der innerörtlichen Verkehrssituation wurden von der Gemeinde Kümmersbruck in der Amberger Straße im Zeitraum vom 07.06.2022 bis zum 21.06.2022 eine Verkehrszählung durchgeführt /2.1.15/.

Da die Verkehrszählung (auch) in den Ferien erfolgte, wurde für die Auswertung und Berechnung der Verkehrslärmmissionen der ermittelte Kennwert des Wochentags 20.06.2022 (Montag, außerhalb der Ferienzeit) herangezogen. Die zu erwartende Minderung der Verkehrsströme am Wochenende und während Feiertagen wurde somit, auf der sicheren Seite liegend, vernachlässigt.

Im Rahmen dieser Verkehrszählung wurde eine tägliche Verkehrsstärke von DTV₂₀₂₂ = 3.353 Kfz/24h /2.1.15/ ermittelt. Die stundenweise Auswertung ergibt nachfolgende Tag-/Nachtkennwerte. Der entsprechende Lkw-Anteil konnte von der Zählapparatur nicht ermittelt werden.

Tabelle 4: Verkehrsmengenangaben für die Amberger Straße, Zählung 2022 /2.1.15/

Abschnitt	Kenngröße	Wert
Amberger Straße, Bereich Planungsgebiet	maßgebende stündliche Verkehrsstärke zur Tagzeit $M_{T,2022}$	198 Kfz/h
	maßgebende stündliche Verkehrsstärke zur Nachtzeit $M_{N,2022}$	23 Kfz/h

Bei der schalltechnischen Untersuchung ist die künftige Verkehrsentwicklung zu berücksichtigen. Ein Verkehrsprognosegutachten, mit Aussagen zu den zu erwartenden Verkehrsmengensteigerungen, liegt nicht vor. Um mögliche Verkehrsmengensteigerungen zu berücksichtigen, wird von einer jährlichen Zunahme der Verkehrsstärke von 1 % ausgegangen. Unter Berücksichtigung der Extrapolation der RAS-Q 96 /2.2.3/ liegt dieser Wert auf der sicheren Seite. Mit dieser Annahme werden die Verkehrsstärken für das Prognosejahr 2035 berechnet. Für die Berechnungen der Schallemissionen nach den RLS-19 /2.2.2/ wurde die Aufteilung der Lkw-Anteile p1 und p2 anteilmäßig nach RLS-19, Tabelle 2, vorgenommen. Die Amberger Straße wird als Gemeindestraße angesetzt.

Für die Berechnung der Schallemissionen, die von der Amberger Straße ausgehen, werden folgende Ausgangsdaten angesetzt.

Tabelle 5: angesetzte Verkehrsdaten für die Amberger Straße, Prognosehorizont 2035

Kenngröße	Amberger Straße	
	tags	nachts
maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M [Kfz/h]	225	26
Lkw-Anteil p1 [%]	3	3
Lkw-Anteil p2 [%]	4	4

Ein Abschlag für die Straßendeckschicht wird, auf der sicheren Seite liegend, nicht in Ansatz gebracht.

Mit diesen Ausgangsdaten berechnen sich folgende längenbezogene Schallleistungspegel für die Amberger Straße

Tabelle 6: Emissionspegel Amberger Straße, Prognose 2035

Straßenabschnitt	längenbezogener Schallleistungspegel L_w' [dB/m]	
	tags	nachts
Amberger Straße	78,1	68,7

4.1.3 Zusätzlicher Bewohnerverkehr

Durch die Ausführung der Wohnbebauung werden zusätzliche Verkehrsströme auf der Amberger Straße verursacht. Abstimmungsgemäß /2.1.13/ wird eine Beurteilung an der umliegenden Bebauung nicht durchgeführt, die zusätzlichen Verkehrsströme werden aber bei der Berechnung der auf die geplante Bebauung einwirkenden Verkehrslärmpegel berücksichtigt.

Entsprechend der vorliegenden Planung /2.1.1 und 2.1.2/ werden ca. 230 Tiefgaragen-Stellplätze und ca. 80 oberirdische Parkplätze geplant. In Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie /2.2.12/ kann der durch die geplante Wohnbebauung verursachten Verkehr auf der Amberger Straße somit mit den nachfolgend angeführten Kennwerten angesetzt werden.

Tabelle 7: Verkehrsmengenangaben Amberger Straße durch die geplante Wohnbebauung

Abschnitt	Anzahl der Stellplätze	Bewegungen je Stellplatz und Stunde, tags	Bewegungen je Stellplatz und Stunde, nachts	Bewegungen je Stunde in Summe, tags	Bewegungen je Stunde in Summe, nachts
Amberger Straße, Bereich Plangrundstück	230 TG	0,15	0,09	34,5	20,7
	80 oP	0,40	0,15	32	12
Summe	310	-	-	66,5	32,7

Die ermittelten Verkehrsströme werden auf beide Straßenrichtungen (nördlich bzw. südlich der geplanten Wohnbebauung) aufgeteilt.

Für die Berechnung der Schallemissionen, die zusätzlich von der "Amberger Straße" ausgehen, werden somit folgende Ausgangsdaten angesetzt.

Tabelle 8: angesetzte Verkehrsdaten für die Amberger Straße aufgrund der geplanten Wohnnutzung

Kenngröße	Amberger Straße	
	tags	nachts
maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M [Kfz/h]	33,3	16,4

Ein Abschlag für die Straßendeckschicht wird, auf der sicheren Seite liegend, nicht in Ansatz gebracht.

Mit diesen Ausgangsdaten berechnen sich folgende längenbezogene Schallleistungspegel für die Amberger Straße, für den zusätzlichen Verkehrslärm.

Tabelle 9: Emissionspegel Amberger Straße aufgrund der geplanten Wohnbebauung, Prognose 2035

Straßenabschnitt	längenbezogener Schalleistungspegel L_w' [dB/m]	
	tags	nachts
Amberger Straße	68,7	65,6

Ergänzend wird angeführt, dass beim Vergleich der Kennzahlen gemäß Tabelle 6 und der Tabelle 9 davon auszugehen ist, dass keine Pegelerhöhung von 3 dB zu erwarten ist.

Die Berechnungen zum Straßenverkehrslärm sind in den **Anlagen 1.1 und 1.2** zusammenfassend dargestellt.

4.2 Schallemissionen Schienenverkehr

Bezüglich der Verkehrsstärke der östlich des Planungsgebiets in einer Entfernung von ca. 100 m befindlichen Bahnstrecke 5904 wurde eine Anfrage an die Deutsche Bahn AG gestellt. Für das Prognosejahr 2030 die folgenden Werte (vgl. /2.1.17/) angegeben.

Tabelle 10: Verkehrszahlen Schienenverkehr, Prognose 2030

Anzahl		Zugart Traktion	Geschwindigkeit km/h	L_w',i [dB(A)/m]	
Tag	Nacht			Tag	Nacht
7	3	GZ-V	100	80,3	79,7
2	2	GZ-V	100	69,8	72,8
64	8	RV-VT	140	82,1	76,1
15	3	D-V	110	77,5	73,5

In der vorgenannten Tabelle bedeuten:

- GZ = Güterzug
RV = Regionalzug
S = Elektrotriebzug der S-Bahn
IC = Intercityzug (auch Railjet)
ICE, TGV = Elektrotriebzug des HGV
NZ = Nachtreisezug
AZ = Saison- oder Ausflugszug
D = sonstiger Fernreisezug, auch Dritte
LR, LICE = Leerreisezug
 $L_{W,i}$ = längenbezogener Schallleistungspegel.

Die vorgenannten Züge sind dabei entsprechend /2.1.17/ wie folgt zusammengestellt:

Tabelle 11: Fahrzeugkategorien gem. Schall 03 [2014]

Zugart / Traktion	Fahrzeugkat.	Anzahl	Fahrzeugkat.	Anzahl	Fahrzeugkat.	Anzahl
GZ-V	8-A6	1	10-Z5	30	10-Z18	8
GZ-V	8-A4	1	10-Z5	10	-	-
RV-VT	6-A8	2	-	-	-	-
D-V	8-A4	1	9-Z5	6	-	-

Die Bezeichnung der Fahrzeugkategorie setzt sich wie folgt zusammen:

- Nr. der Fahrzeugkategorie;
- Variante bzw. Zeilennummer in Tabelle Beiblatt 1 Schall 03;
- ggf. Achszahl.

Unter Berücksichtigung der Fahrbahnart "Schwellengleis im Schotterbett" resultieren für alle Züge in Summe die folgenden längenbezogenen Schallleistungspegel:

$$\text{Tagzeit: } L_W' = 85,3 \text{ dB(A)}/\text{m}$$
$$\text{Nachtzeit: } L_W' = 82,4 \text{ dB(A)}/\text{m}.$$

Die Berechnungen zum Schienenverkehrslärm sind in den **Anlagen 1.3 und 1.4** zusammenfassend dargestellt.

5. Gewerbelärm

5.1 Allgemeines

Am 14.06.2022 wurde ein Ortstermin /2.1.13/ zur Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheit durchgeführt. Hierbei wurde auch mit den Betreibern der wesentlichen Gewerbebetriebe nördlich der Bebauungsplanfläche der vorhandene bzw. zukünftige Betriebsablauf abgestimmt.

5.2 Nutzung des Gewerbegebiets "Am Stadtweg II"

Südlich des geplanten Bebauungsplans „Wohnquartier Stadtweg IV“ befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Stadtweg II" gewerblich genutzte Flächen. Im Bebauungsplan sind schalltechnischen Festsetzungen zu möglichen Emissionskontingenten festgesetzt. So wurde der flächenbezogene Schallleistungspegel auf einen Wert von 60 dB(A)/m² begrenzt /2.1.8/. Eine weitere Reduzierung zur Nachtzeit ist nicht angegeben.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Mischgebietsnutzung kann dieser Wert ausschließlich während der Tagzeit berücksichtigt werden. Zur Nachtzeit ist - unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung - eine Einschränkung der zulässigen Emissionspegel notwendig, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /2.2.10/ an der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung (MI) einzuhalten.

Weiterhin ist bei der schalltechnischen Beurteilung zu berücksichtigen, dass Tätigkeiten zur Nachtzeit (z. B. Lkw-Anlieferungen) aus schalltechnischer Sicht vermutlich nicht genehmigungsfähig sind, da die Erschließung der einzelnen Gewerbegebäuden von der "Boschstraße" her erfolgt und hier z. B. das Spitzenpegelkriterium nachts grundsätzlich nicht eingehalten werden kann (z. B. beschleunigte Lkw-Abfahrt). Die Flächen des Gewerbegebiets sind derzeit ungenutzt bzw. werden durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden genutzt.

Für die Gewerbegebietsfläche des Wasserwirtschaftsamtes Weiden wurde ein Schallkontingent von $L_{WA}'' = 60 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$ zur Tagzeit und nachts in Anlehnung an die VBUI /2.2.15/ von $L_{WA}'' = 45 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$ berücksichtigt.

Eine Grundstücksfläche im als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich ist im Eigentum der Stadtwerke Amberg und sollen umgenutzt werden (Flur-Nr. 662). Hier wird zeitnah eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt / durchgeführt, es soll eine - schalltechnisch - höherwertigere Nutzung erfolgen (Ausweisung MI, WA, oder vergl.). Abstimmungsgemäß wird daher das nach Bebauungsplan zulässige Schallkontingent bei der Bewertung nicht angesetzt /2.1.8/.

Die schalltechnische Berechnung des Kontingents des Bebauungsplans "Am Stadtweg II" führt an vorhandenen Immissionsorten in der Nachbarschaft noch nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Kennwerte (siehe **Anlage 2.1 und 2.2**). Dies bedeutet, dass grundsätzlich nur zur Tagzeit eine typische uneingeschränkte gewerbliche Nutzung auf den Gewerbegrundstücken im Bebauungsplan "Am Stadtweg II" möglich ist. Zur Nachtzeit sind aufgrund der umliegenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen schon derzeit Einschränkungen gegeben. Zudem reicht das aus fachtechnischer Sicht zur Verfügung stehende Schallkontingent (nachts) nicht aus, um übliche gewerbliche Tätigkeiten (z. B. nächtliche Lkw-Anlieferung /-Beladung im Freibereich, Staplerverkehr) zur Nachtzeit durchzuführen.

5.3 Nutzung des "Industriegebiet Süd", Amberg

Westlich in einer Entfernung von 400 m zum geplanten Bebauungsplan "Wohnquartier Stadtweg IV" befinden sich im Stadtgebiet Amberg gewerblich genutzte Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Industrie Süd" /2.1.10/. Im Bebauungsplan sind schalltechnische Festsetzungen zu möglichen Schallkontingenten festgesetzt. So wird teilweise festgelegt, dass der flächenbezogene Schallleistungspegel auf einen Wert von $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$ zur Tagzeit und zur Nachtzeit auf $L_{WA}'' = 45 \text{ dB(A)}/\text{m}^2 \dots 65 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$ begrenzt ist.

Eine im Rahmen eines Vorkonzepts durchgeführte orientierende Berechnung ergab, dass mit den schalltechnischen Festsetzungen auch schon im Bereich der Stadt Amberg eine deutliche Pegelüberschreitung der Immissionsrichtwerte an einer schutzbedürftigen Bebauung, die zwischen dem Industriegebiet und der neuen, geplanten Wohnbebauung liegt, gegeben ist. So wird z. B. im Bebauungsplan XVII (Stand 1985) unmittelbar angrenzend an die Flächen des Industriegebiets eine Nachbarbebauung als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen, obwohl ein Schallkontingent von tags 65 dB(A)/m² und nachts 65 dB(A)/m² auf der Industriegebietsfläche vermerkt ist.

Die Schallabstrahlung wurde daher entsprechend der Vorabstimmung /2.1.13/ in derart berücksichtigt, dass anhand einer Ersatzlärmquelle eine Berücksichtigung erfolgt. Die Ersatzlärmquelle wird in derart dimensioniert, dass an den maßgebenden Immissionsorten (auf dem Stadtgebiet Amberg) eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gegeben ist.

Konkret wurde zur Tagzeit ein Wert von $L_{WA}'' = 65 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$ herangezogen. Dieser Wert wird gemäß VBUI für ein "Gebiet mit Schwerindustrie" berücksichtigt. Dies entspricht auch weitestgehend den Festsetzungen im Bebauungsplan /2.1.10/.

Zur Nachtzeit wurde die Schallabstrahlung so dimensioniert, dass am maßgebenden Immissionsort (Einstufung MI gemäß /2.1.4/) keine Überschreitung gegeben ist (siehe **Anlage 2.3**). Der Immissionsort wird entsprechend dem vorliegenden Flächennutzungsplan- /2.1.5/ und dem Grünordnungsplan /2.1.4/ als Mischgebiet eingestuft.

Es ist aus fachtechnischer Sicht davon auszugehen, dass die in den Bebauungsplänen vermerkten flächenbezogenen Schallleistungspegel grundsätzlich nicht umsetzbar sind, ohne schalltechnische Konflikte zu verursachen. Mit dem angesetzten nächtlichen Kontingent von $L_{WA}'' = 50 \text{ dB(A)}$ wird eine nächtliche gewerbliche Nutzung ermöglicht. Zusätzliche und vorhandene Abschirmungen und Bedämpfungen im Industriegebiet selbst (z. B. durch die Bebauung) wurden nicht angesetzt.

5.4 Nutzung des Gewerbegebiets "Drahthammer / Kümmerbrucker Straße", Stadt Amberg

5.4.1 Allgemein

Nördlich, unmittelbar angrenzend an die geplante Ausweisung des Bebauungsplans "Wohnquartier Stadtweg IV" befinden sich im Stadtgebiet der Stadt Amberg im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Drahthammer / Kümmerbrucker Straße" gewerblich genutzte Flächen /2.1.6/. Im Bebauungsplan sind keine schalltechnischen Festsetzungen zu möglichen Schallkontingenten festgesetzt. Gemäß der Rücksprache mit dem Technischen Umweltschutz der Stadt Amberg /2.1.14/ sind in dem unmittelbar angrenzenden Bereich des Gewerbegebiets keine Nachttätigkeiten genehmigt / beantragt, außer auf der Flur-Nr. 2025 (Abschleppunternehmen Wittmann). Im Zuge des Ortstermins /2.1.13/ fand hier eine Abstimmung zum Betriebsablauf statt. Weiterhin wurde im Zuge des Ortstermins mit den maßgeblichen Mietern / Nutzern der Flur-Nr. 2025/1 eine Abstimmung der betrieblichen Erfordernisse bzw. der möglichen Entwicklung statt.

Die Berechnungen sind in den **Anlagen 2.4 und 2.5** dargestellt.

5.4.2 Flur-Nr. 2025/1

Für die Flur-Nr. 2025/1 wurde eine geringe Anzahl von Lkw-Fahren bzw. Lieferwagenfahrten /2.1.13/ und betrieblichen Tätigkeiten genannt. Im Wesentlichen findet eine (ausschließliche) Lagernutzung statt.

Firma Stolarczyk

Es ist eine ausschließliche Tagnutzung (7.00 Uhr bis 17.00 Uhr) gegeben. Die Anlieferung erfolgt mittels 3 Lkw zur Tagzeit. Für die eigenen Fahrten ist davon auszugehen, dass 12 Lieferwagenfahrten (in Summe) je Tag ausreichend sind. Für die firmeneigene Logistik und zur Entladung der Lkw wird ein Dieselstapler während zwei Stunden zur Tagzeit eingesetzt. Gelegentlich sind auch während der Tagzeit Montagetätigkeiten / Schreinertätigkeiten in einem abgewandten Hallenteil möglich.

Firma Hudson

Es ist eine ausschließliche Tagnutzung (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) gegeben. Die Anlieferung erfolgt mittels eines Lkw zur Tagzeit. Für die firmeneigenen Fahrten ist davon auszugehen, dass 3 Lieferwagenfahrten (in Summe) je Tag ausreichend sind. Für die firmeneigene Logistik und zur Entladung der Lkw wird ein Dieselstapler während einer Stunde zur Tagzeit eingesetzt. Es ist prinzipiell von einer nahezu reinen "Lagernutzung" bzw. "Büronutzung" der Flächen auszugehen.

Seliger Bauunternehmen & Architekten

Eine Abstimmung über den Betriebsablauf konnte im Zuge des Ortstermins /2.1.13/ nicht durchgeführt werden. Da keine genehmigte Nachnutzung vorliegt, wurde eine ausschließliche Tagnutzung (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) angesetzt. In Abstimmung mit der Fuchs Gewerbepark A3 GmbH /2.1.8/ wurden folgende Ereignisse angesetzt. Für eine Anlieferung wurden 3 Lkw zur Tagzeit berücksichtigt. Für eigenen firmeninterne Fahrten wurden 12 Lieferwagenfahrten (in Summe) angesetzt. Für die Logistik wird ein Radlader während drei Stunden zur Tagzeit angesetzt. Gelegentlich ist auch während der Tagzeit ein Containeraustausch der vorhandenen Abfallmulden möglich.

Allgemeines

Mit diesen Ansätzen können folgende Punkte gewährleistet werden:

- Am Betriebsgebäude auf der Flur-Nr. 2025 wird der Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet durch die Nutzung der Fläche 2025/1 um ca. 3 dB(A) unterschritten. Dies ist aus schalltechnischer Sicht plausibel, da auch bei fremder schutzbedürftiger Nutzung (z. B. Büroräume) die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm /2.2.10/ eingehalten werden müssen und nicht ausschließlich Immissionen von der Flur-Nr. 2025/1 auf diesen Immissionsort einwirken.

- Bei den Wohnhäusern im Bereich "Sonnenwinkel" werden die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet deutlich unterschritten. Es ist davon auszugehen, dass noch eine Bebauung im Bereich der Kümmersbrucker Straße, gegenüber der Gewerbeansiedlung, möglich wäre.
- Die beschriebenen Tätigkeiten liegen aufgrund der Anordnung der Schallquellen bzw. der Abschirmung durch die vorhandenen Gebäude in Bezug auf die neue Wohnbebauung deutlich über dem nach DIN 18005 /2.2.1/ üblichen Emissionskontingent ($L_{WA}'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$) zur Tagzeit.
- An den geplanten Wohngebäuden werden die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet erreicht. Diese müssten ggf. derzeit bei einer gewerblichen Nachnutzung der Flächen schon eingehalten werden, somit ist fachtechnisch keine Verschlechterung der schalltechnischen Situation für die vorhandenen Gewerbetreibenden (zu Tagzeit) gegeben.
- Während der Nachtzeit ist nicht davon auszugehen, dass eine "uneingeschränkte" gewerbliche Nutzung (z. B. Anlieferverkehr auf jeder Grundstücksfläche) möglich ist. Vor allem im südlichen Grundstücksbereich können Be-/Entladetätigkeiten zu einer Überschreitung des zulässigen Spitzenpegelkriteriums an der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Kümmersbrucker / Amberger Straße führen. Es ist bei einer Nutzung auch von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der bestehenden Wohnbebauung auszugehen. Neue Genehmigungen von Gewerbebetrieben müssten die Vorgaben der TA Lärm, unter Berücksichtigung der Vorbelastung, einhalten. Daher wurde für diese Fläche zur Nachtzeit ein flächenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA}'' = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ angesetzt.

5.4.3 Flur-Nr. 2025

im Zuge des Ortstermins /2.1.13/ wurde eine Erörterung eines nächtlichen Betriebsablaufes durchgeführt. Auf der Flur-Nr. 2025 ist das Abschleppunternehmen Wittmann ansässig, in der dortigen Betriebshalle (vorderes Gebäude) werden die Abschlepperfahrzeuge geparkt. Abgeschleppte Fahrzeuge (Pkw und Lkw) werden bis zur Klärung der weiteren Verwendung auch auf dem Betriebsgelände, entweder in den Hallen oder auf den Freiflächen im südlichen Bereich des Betriebsgeländes abgestellt. Die Abschleptätigkeiten werden sowohl tags und als auch nachts durchgeführt. Zum Abschleppen eines Lkw ist ein spezielles Abschleppfahrzeug notwendig.

In der vorliegenden Untersuchung wurde in einer Maximalbetrachtung davon ausgegangen, dass in der lautesten Nachtstunde die Abfahrt des Abschleppers erfolgt und zudem ein Fahrzeug durch einen Abschlepp-Lkw angeliefert sowie auf der südlichen Freifläche abgestellt wird.

5.4.4 Restliches Gewerbegebiet

Für die angrenzenden weiteren Gewerbegebietsflächen wurde ein Flächenkontingent in Anlehnung an die VBUI /2.2.15/ mit einem Schallkontingent $L_{WA}'' = 60 \text{ dB(A) / m}^2$ (Tagzeit) bzw. $L_{WA}'' = 45 \text{ dB(A) / m}^2$ (Nachtzeit) berücksichtigt. In diesem Bereich befinden sich entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand keine Firmen mit einer entsprechenden Nachtnutzung.

5.4.5 Emissionsansätze

Für die einzelnen Lärmquellen wurden die nachfolgend angeführten Ansätze berücksichtigt.

5.4.6 Lkw-Fahrgeräusch

Für den Fahrweg der Lkw wird eine Linienschallquelle berücksichtigt. Auf derartigen Zu- bzw. Abfahrten mit einer typischen Geschwindigkeit von $v \leq 30 \text{ km/h}$ ist mit einem mittleren längenbezogenen Schallleistungspegel für einen Lkw pro Stunde von

$$L_{WA}' = 63 \text{ dB(A)/m}$$

zu rechnen.

5.4.7 Lkw-Standgeräusch

Neben den reinen Fahrgeräuschen wird für die Geräusche der Lkw bei Parkbewegungen gemäß der aktuellen Parkplatzlärmstudie /2.2.12/ ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von

$$L_{WA} = 83,0 \text{ dB(A)}$$

berücksichtigt. Dieser Wert beinhaltet alle Geräuschemissionen, die ein Lkw beim Abbremsen, Anlassen, Anfahren usw. bei zwei Parkbewegungen verursacht.

5.4.8 Lkw-Rangiergeräusch

Neben den reinen Fahrgeräuschen und Parkgeräuschen wird für die Geräusche der Lkw beim Rangieren ein Schallleistungspegel von

$$L_{WA} = 84,1 \text{ dB(A)}$$

mit jeweils einer Einwirkzeit von 1 Stunde berücksichtigt.

5.4.9 Gabelstapler / Radlader

Den Untersuchungen zu Geräuschimmissionen von dieselgetriebenen Staplern (bis zu einer Tragkraft von 6 t) im praktischen Betrieb /2.2.16/ kann entnommen werden, dass als vereinfachter Emissionsansatz für einen Dieselstapler ein Schallleistungspegel von

$$L_{WA} \approx 100 \text{ dB(A)},$$

unter Berücksichtigung der Betriebszeit, angesetzt werden kann. Dieser Emissionsansatz beinhaltet sowohl die Fahrwege als auch die Ladetätigkeiten (kein klapperndes Transportgut).

Für eine übliche Radladernutzung auf einem Betriebshof kann ein Schallleistungspegel von

$$L_{WAT} \approx 108 \text{ dB(A)}$$

angesetzt werden.

5.4.9.1 Lieferwagenverkehr (Sprinter)

Für den Parkplatzlärm der Kleintransporter wurden die Emissionen sinngemäß nach den Verfahren der Parkplatzlärmstudie /2.2.12/ ermittelt. Bei Kleintransportern ist jedoch zu berücksichtigen, dass für diese Fahrzeugart in der Parkplatzlärmstudie keine detaillierten Angaben für den Zuschlag zur Parkplatzart (K_{PA}) enthalten sind.

Die in der Parkplatzlärmstudie /2.2.12/ angeführten Zuschläge für Lkw-Parkplätze können nicht angesetzt werden, da diese Zuschläge für Lkw auf Autohöfen ermittelt wurden.

Bei diesen Messungen wurden ausschließlich leistungsstarke Sattelzüge mit einer Leistung von mehr als 280 kW berücksichtigt. Bei derartigen Sattelzügen treten neben den üblichen Geräuschen, wie Türen schließen, Motorgeräusche, usw., auch weitere Geräusche, wie beispielsweise von Druckluftbremsen, auf. Diese Geräusche sind bei Kleintransportern (ohne Druckluftbremse) jedoch nicht vorhanden. Bei Kleintransportern ist zudem in der Regel von einer deutlich geringeren Motorleistung auszugehen. Vielfach können ähnliche oder baugleiche Kleintransporter auch als Pkw zugelassen werden. Aus diesem Grund wurde für die Parkplatzgeräusche der Kleintransporter ein Zuschlag für die Parkplatzart von $K_{PA} = 5 \text{ dB}$ gewählt. Dieser Zuschlag für die Parkplatzart beinhaltet die bei Fahrzeugen relativ hohe Anzahl von Türenschlagen sowie geringfügig höhere Motorgeräusche. Dieser Zuschlag konnte bei eigenen Messungen an vergleichbaren Kleintransportern auch bestätigt werden.

Der Zuschlag für die Impulshaltigkeit wurde mit einem Wert von $K_I = 4$ dB in Ansatz gebracht.

Somit kann für eine Parkbewegung eines Kleintransportes ein Schallleistungspegel von

$$L_{WA} = 63+5+4 = 72 \text{ dB(A)}$$

angesetzt werden (Einwirkzeit eine Stunde).

Für den Fahrweg der Kleintransporter auf dem Betriebsgelände wurde, sinngemäß zum Parkplatzlärm, ein Zuschlag von 5 dB gegenüber dem längenbezogenen Schallleistungspegel für einen Pkw-Fahrweg angesetzt. Somit wurde für den Fahrweg eines Kleintransporters ein längenbezogenen Schallleistungspegel (je Vorgang und Stunde) von

$$L_{WA}' = 48+5 = 53 \text{ dB(A)/m}$$

berücksichtigt.

5.4.10 Abschleppunternehmen Wittmann

Im Bereich des Abschleppunternehmens Wittmann wurde davon ausgegangen, dass **in der lautesten Nachtstunde** ein Lkw in den südlichen Hofbereich geschleppt wird. Hierfür wurde neben dem Standgeräuschen auch die erhöhte Motordrehzahl ($L_{WA} = 99$ dB(A)) mit einer Einwirkzeit von einer halben Stunde berücksichtigt. Hierdurch wird auch ein eventueller Kranbetrieb oder das hydraulische Einfahren von Abschleppkomponenten berücksichtigt. Zudem wird davon ausgegangen, dass der Abschlepp-Lkw aus der Abstellhalle das Betriebsgelände verlässt.

Zur **Tagzeit** wird ein für Gewerbegebiete üblicher flächenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA}'' = 60$ dB(A) / m² berücksichtigt.

Bezüglich Spitzenpegelereignisse wurde eine beschleunigte Lkw-Abfahrt bzw. das Druckluftgeräusch gemäß /2.2.12/ mit einem Wert von

$$L_{WA,max} \approx 105 \text{ dB(A)}$$

angesetzt.

5.5 Sondergebiet Zoll

Westlich des Bebauungsplans "Wohnquartiert Stadtweg IV" wird die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Übungszentrum des Zolls durchgeführt. Derzeit liegen noch keine schalltechnischen Berechnungen zu dem vom Zollgelände ausgehenden Emissionen vor. Eine Nachnutzung des Geländes wird seitens der Nutzer /2.1.12/ ausgeschlossen. Entsprechend der erfolgten Abstimmung /2.1.12/ sind durch die IBAS GmbH die an den geplanten Wohnhäusern einzuhaltenden Immissionskontingente vorzugeben, diese werden bei der Planung durch den Zoll berücksichtigt.

Um aus fachtechnischer Sicht einen ausreichenden Schallschutz zu erreichen, dürfen die Immissionen des Zolls Beurteilungspegel zur Nachtzeit von $L_r \leq 30 \text{ dB(A)}$ und tags von $L_r \leq 49 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten. Diese schalltechnischen Forderungen sind bei der weiteren Bewertung des Zollgeländes zu berücksichtigen.

5.6 Lärm Tiefgaragen- und Parkplatznutzung

Der eigene Tiefgaragen- und Parkplatzlärm ist bei der Bewertung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nicht relevant, die entsprechenden Schallereignisse wurden allerdings bei der Bemessung der maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigt.

Die Berechnungen bezüglich der Parkplatzlärmemissionen erfolgten nach der vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz erstellten Parkplatzlärmstudie /2.2.12/. Es wird das "zusammengefasste" Verfahren angewandt. Bei diesem Verfahren werden die Schallemissionen des eigentlichen Parkvorgangs und die Emissionen des Durchfahrverkehrs gemeinsam ermittelt.

Für die Nutzung der Parkflächen ist nach dem "zusammengefassten" Verfahren folgender Schallleistungspegel anzusetzen:

$$L_W = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{Stro} + 10 \log (B * N)$$

Hierbei bedeutet:

- L_W = Schallleistungspegel;
- L_{W0} = Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung pro Stunde (63 dB(A));
- K_{PA} = Zuschlag für die Parkplatzart, $K_{PA} = 0$ dB(A);
- K_I = Zuschlag für die Impulshaltigkeit, $K_I = 4$ dB(A);
- K_D = Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs;
- K_{Stro} = Zuschlag für die Fahrbahnoberfläche, $K_{Stro} = 0$ dB (Asphalt);
- N = Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Bezugsgröße und Stunde);
- B = Bezugsgröße, die den Parkplatz charakterisiert (z. B. Anzahl Stellplätze).

Bezüglich der Tiefgaragennutzer wurde lediglich der Zu- und Abfahrverkehr berücksichtigt. Bei den oberirdischen Stellplätzen wurde sowohl der Fahrweg als auch die eigentliche Parkfläche angesetzt.

Tabelle 12: Schallleistungspegel für die Pkw-Parkbewegungen in der Tiefgarage

Kennwert	Tagzeit	lauteste Nachtstunde
L_{W0} [dB(A)]	63	63
K_{PA} [dB(A)]	0	0
K_i [dB(A)]	4	4
K_D [dB(A)]	5,9	5,9
K_{Stro} [dB(A)]*	0	0
N	0,15	0,09
B	230	230
L_{WA} [dB(A)]	88,3	86,1

In der Tiefgarage mit einer Grundfläche von $A \geq 7.000 \text{ m}^2$ kann unter Berücksichtigung der Parkgeräusche ein Raumpegel von $L_i \approx 65 \text{ dB(A)}$ (tags) und $L_i \approx 63 \text{ dB(A)}$ (nachts) berechnet werden.

Die gesamte Rampenuntersicht und die obere Hälfte der Seitenwände der Rampe sind hochabsorbierend auszuführen ($\alpha \geq 0,7$). Der Raumpegel der Parketage wird an jeder Einfahrt zur Tiefgaragenrampe, über die angesetzte Öffnungsfläche ($S \approx 10 \text{ m}^2$) der Rampe, berücksichtigt.

Für die Fahrt der Pkw auf den Rampen (Länge $\approx 20 \text{ m}$) kann je Fahrzeug ein längenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA}' = 48 \text{ dB(A)}/\text{m}$ angesetzt werden. Zusätzlich wird für die Steigung ein Zuschlag von $D_{Stg} = 6 \text{ dB}$ (Annahme: Steigung 15 %) berücksichtigt.

Für die Zufahrt zur Tiefgarage halten die Pkws i.d.R. an, um über einen Schlüsselschalter oder eine Funkfernbedienung das Tiefgaragentor zu öffnen. Dies bedingt eine Verweildauer der Pkw, bei der das Leerlaufgeräusch des Motors abgestrahlt wird. Bei der Schallprognose wird davon ausgegangen, dass jedes einfahrende Fahrzeug über einen Zeitraum von 30 Sekunden stehen bleibt.

Das Leerlaufgeräusch eines Pkw-Motors wurde entsprechend eigener Messungen mit einem Schallleistungspegel von $L_{WA} = 79 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Bewegungshäufigkeit und der Standzeit kann folgender Schallleistungspegel für den Motorleerlauf der Pkw berechnet werden (hierbei wurde davon ausgegangen, dass 50 % der Fahrzeugbewegungen hereinfahren (Standgeräusch) und 50 % der Bewegungen herausfahren (kein Standgeräusch)).

Für die Parkbewegungen auf dem oberirdischen Parkplatz berechnen sich folgende Schallleistungspegel.

Tabelle 13: Schallleistungspegel für die Pkw-Parkbewegungen auf den oberirdischen Parkplätzen

Kennwert	Tagzeit	lauteste Nachtstunde
$L_{W0} [\text{dB(A)}]$	63	63
$K_{PA} [\text{dB(A)}]$	0	0
$K_I [\text{dB(A)}]$	4	4
$K_D [\text{dB(A)}]$	4,6	4,60
$K_{Stro} [\text{dB(A)}]$	0	0
N	0,40	0,15
B	80	80
$L_{WA} [\text{dB(A)}]$	86,7	82,4

Dieser Schallleistungspegel wurde entsprechend den Stellplatzbereichen aufgeteilt.

6. Schallimmissionen

6.1 Berechnungsverfahren

6.1.1 Verkehrslärm

Die vorgenommenen Berechnungen wurden mit Hilfe einer EDV-Anlage durchgeführt. Es wurden alle für die Berechnungen relevanten Gegebenheiten (Schallquellen, Gebäude, usw.) in den Rechner eingegeben. Diese Daten stellen ein Modell der zu betrachtenden Wirklichkeit dar.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgte nach den RLS-19 /2.2.2/ bzw. Schall 03 /2.2.13/.

Die im Rechner gespeicherten Daten sind in den Lageplänen im Anhang dargestellt. Es wurde das anerkannte und qualitätsgesicherte Programm CadnaA¹ verwendet.

Für das Geländemodell wurden die Höhendaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Gitterweite 1 m bzw. 10 m) herangezogen.

6.1.2 Gewerbelärm

Die Immissionspegelberechnungen wurden unter Verwendung einer EDV-Anlage durchgeführt. Als Grundlage für die Berechnungen diente die DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" /2.2.10/. In dieser Norm ist ein auf alle Schallquellen anwendbares Verfahren für die Berechnung der Schallausbreitung angegeben.

¹ Programmversion 2022 MR 1 (32 Bit); qualitätsgesichert nach DIN 45687:2006-05 (D); Akustik – Software - Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien – Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen

Zur Ermittlung des Wertes für die meteorologische Korrektur wurde entsprechend den Empfehlungen des LANUV NRW der Meteorologie-Faktor mit $C_0 = 2$ dB angesetzt. Die so berechneten Pegel sind "Langzeit-Mittelungspegel" L_{AT} (LT).

Die Berechnungen erfolgten mit dem Rechenprogramm CadnaA², Datakustik GmbH, Version 2022 MR 1.

6.2 Ergebnisse und Beurteilung

6.2.1 Verkehrslärm

Die Berechnungen wurden für die aufgrund von schalltechnischen Erfordernissen festzulegende Anordnung der Bebauung in den Randbereichen (Gebäudelärmkarten) der Planfläche sowie für einen frei zu beplanenden Innenbereich (Rasterlärmkarte, Immissionsorthöhe $h = 14,5$ m) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Lageplänen der **Anlage 1.1 bis 1.6** als Gebäudelärmkarte dargestellt.

Auf dem Planungsgebiet berechnen sich für die geplanten Gebäude die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Verkehrslärmimmissionen.

Tabelle 14: Verkehrslärmimmissionen

Bereich	Verkehrslärmimmissionen L_r [dB(A)]	
	tags	nachts
Baugebiet	bis zu 62 dB(A)	bis zu 55 dB(A)

Bei der Beurteilung der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind die in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellten Kennwerte zu berücksichtigen.

² Version CadnaA 2022 MR 1 (32 Bit); qualitätsgesichert nach DIN 45687:2006-05 (D); Akustik – Software - Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien – Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen;

Tabelle 15: Beurteilungskriterien

Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm		Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV für WA		Auslösewerte der Lärmsanierung	
für WA	für MI	für WA	für MI	für WA	für MI
tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]
55 / 45	60 / 50	59 / 49	64 / 54	64 / 54	66 / 56

Eine Einhaltung oder Unterschreitung dieser Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen.

Die vorgenannten Werte der DIN 18005 /2.2.1/ sind keine Grenzwerte. Der Gesetzgeber hat bei der Heranführung eines Wohngebiets an einen baulich nicht veränderten Verkehrsweg keine bestimmten Immissionsgrenzwerte festgesetzt /2.2.14/. Von den Werten der DIN 18005 /2.2.1/ kann bei Überwiegen anderer Belange als der des Schallschutzes abgewichen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (z. B. bauliche Schallschutzmaßnahmen, Grundrissgestaltung) ein ausreichender Ausgleich geschaffen werden kann. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob Verkehrslärmeinwirkungen durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes verhindert werden können. Zudem kann im Rahmen der Abwägung auch die Möglichkeit des passiven Schallschutzes ausgeschöpft werden.

Aufgrund der Lage der Verkehrswege (Vilstalstraße, Amberger Straße bzw. Schienenstrecke 5904) und der geplanten Höhe der Bebauung sind keine städtebaulich vertretbaren aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich.

Beim Vergleich der berechneten Verkehrslärmimmissionen mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BlmSchV /2.2.5/ erkennt man, dass die Grenzwerte zur Tagzeit für ein WA-Gebiet im Wesentlichen (maßgeblich bis auf die unmittelbar an der Amberger Straße geplanten Gebäude) eingehalten werden (siehe **Anlage 1.5**). Somit ist zur Tagzeit, im Rahmen einer städtebaulichen Abwägung, weitestgehend ein ausreichender Schallschutz gegeben. Auch die derzeit geplanten Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) können an diesen Gebäuden bestimmungsgemäß genutzt werden. In diesem Zusammenhang wird ergänzend darauf hingewiesen, dass unter Abstrichen beim Schallschutzniveau bei Außenwohnbereichen auch höhere Immissionspegel toleriert werden können. Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität ist z. B. die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke. Den Schwellenwert, bis zu der ungestörten Kommunikation unter diesen Voraussetzungen gegeben ist, sieht die Rechtsprechung³ bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A). Dies wird, sofern die Balkone der Gebäude an der Amberger Straße nicht nach Osten orientiert geplant werden, gewährleistet.

Zur Nachtzeit werden an allen Gebäuden (bis auf ein Gebäude an der Amberger Straße) die Lärmsanierungswerte für ein WA eingehalten.

Aus schalltechnischer Sicht könnten diese Überschreitungen im Rahmen der Abwägung toleriert werden, insbesondere da die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV /2.2.5/ für ein MI-Gebiet, in dem Wohnen noch möglich ist, mit den Berechnungsansätzen überall eingehalten werden. Für einen ausreichenden Schallschutz müssen grundsätzlich zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen herangezogen und festgesetzt werden. Hierzu ist anzuführen, dass mit den berechneten Verkehrslärmimmissionen die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gut beherrschbar sind und ein ausreichender Schallschutz und gesunde Wohnverhältnisse in den Wohnräumen sichergestellt werden können.

³ z. B. Bundesverwaltungsgericht, BVerwG 4 A 1075.04, Urteil vom 16.03.2006, hier zu einer Planfeststellung für eine Flughafenerweiterung;

6.2.2 Gewerbelärm

Mit den vorher angeführten Ausgangsdaten berechnen sich an den geplanten Wohnhäusern und im mittleren noch nicht konkret beplanten Bereich folgende Beurteilungspegel für den Gewerbelärm (siehe **Anlagen 2.7 und 2.8**).

Tabelle 16: Beurteilungspegel Gewerbelärm

Immissionsort	Einstufung	Immissionsrichtwert nach TA Lärm [dB(A)]		Beurteilungspegel Gewerbelärm (ohne Nordfassade nördlicher Gebäuderiegel) [dB(A)]		Überschreitung der zulässigen Werte [dB(A)]	
		tags	tags	tags	nachts	tags	nachts
Östlicher Rand des geplanten Wohngebietes	WA	55	40	≤ 55	≤ 42	-	2

6.2.3 Spitzenpegel Gewerbelärm

Um auch kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen in die Beurteilung einzubeziehen, wurde das sogenannte Spitzenpegelkriterium gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm /2.2.10/ geprüft. Danach soll vermieden werden, dass Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Berechnung zum Spitzenpegel sind in der **Anlage 2.6** dargestellt. Entsprechend den Untersuchungen ist davon auszugehen, dass tags/nachts Spitzenpegelereignisse von $L < 50$ dB(A) zu erwarten sind. Somit ist ein ausreichender Schallschutz bezüglich des Spitzenpegelkriteriums gegeben, sofern an der Nordfassade des nördlichen Gebäuderiegels keine Immissionsorte vorgesehen werden.

7. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen

7.1 Allgemeines

Grundsätzlich können an Fassaden mit grün markierten Pegelbereichen Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm /2.2.10/ angeordnet werden (siehe **Anlage 2.7 und 2.8**).

An diesen Fassaden können mit offenbaren Fenstern nur Bäder, abgeschlossene Kochküchen (keine Wohnküchen), Treppenhäuser, abgeschlossene Flure, Abstellräume usw. ausgeführt werden.

Die nördliche Häuserreihe ist als erste Gebäudezeile, ggf. in zwei Bauabschnitten, zu errichten, da diese Häuserzeile als Schutz für die südliche geplanten Gebäude dient. Diese Häuserzeile ist mindestens in der Geschossigkeit / Höhe der südlich angrenzenden Bebauung und zudem geschlossen auszuführen. Untersucht wurde grundsätzlich eine fünfgeschossige Bebauung EG – 4. OG.

Die Gebäude im südwestlichen Bereich sind ebenso wie die Gebäude entlang der Amberger Straße entsprechend der untersuchten Orientierung und an dem in den schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigten Standort zu errichten. Dies sollte durch die Festsetzung von Baugrenzen sichergestellt werden. Weiterhin sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm sind die erforderlichen Maßnahmen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – /2.2.6/ zu berechnen. In Bayern ist derzeit im Rahmen der Technischen Baubestimmungen (BayTB) die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" /2.2.6/ eingeführt.

7.2 Anforderungen

Die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile der geplanten Wohngebäude richtet sich nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel, der entsprechend der DIN 4109-2 /2.2.7/ aus der Summe der Verkehrslärmimmissionen und der zulässigen Gewerbelärmimmissionen zu bestimmen ist. Die Gewerbelärmimmissionen werden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) angesetzt. Zu diesen in Summe einwirkenden Immissionen ist bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ein Zuschlag von 3 dB(A) zu addieren.

Bei dem Nachweisverfahren der DIN 4109-1 /2.2.6/ wird zunächst der Tagwert für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels herangezogen. Sofern die Differenz der Gesamtmissionen zwischen dem Tagwert und dem Nachtwert weniger als 10 dB(A) beträgt, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel für die Schlafräume aus dem Summen-Beurteilungspegel zur Nachtzeit, unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 10 dB(A) + 3 dB(A). Durch dieses Verfahren wird auch für die Schlafräume ein ausreichender Schallschutz sichergestellt.

Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den folgenden Anlagen dargestellt:

- Anlage 3.1: maßgeblicher Außenlärmpegel, nach DIN 4109-2:2018-01, für zur Tagzeit genutzte Räume (wie z. B. Wohnzimmer, Büros, usw.);
- Anlage 3.2: maßgeblicher Außenlärmpegel, nach DIN 4109-2:2018-01, für zum Schlafen genutzte Räume (wie z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, usw.);

Der Nachweis ist für schutzbedürftige Räume zu erbringen. Flure, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen) sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume, und genießen daher keinen Anspruch auf passiven Schallschutz.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung des im voranstehenden Abschnitt beschriebenen bzw. in **Anlage 3** im Anhang dargestellten resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) sowie der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$R'_{w,ges}$

gesamtes bewerteten Bau-Schalldämm-Maß

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$

Korrekturwert für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Es gilt zudem die Mindestanforderung: $R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$.

Es ist davon auszugehen, dass mit nahezu allen im Wohnungsbau üblichen Konstruktionen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann, sofern die Gebäude in einem Bereich mit einem maßgebenden Außenlärmpiegel von $L_a \approx 70 \text{ dB(A)}$ errichtet werden.

7.3 Lüftung

Eine normative Vorgabe, ab welchem Pegel schallgedämmte Lüftungsanlagen eingebaut werden müssen, existiert nicht. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, wird diesbezüglich jedoch angeführt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Die auf die geplanten Wohngebäude einwirkenden Immissionen liegen zum großen Teil über 45 dB(A). Daher muss in Schlafräumen (darunter fallen auch Gästezimmer und Kinderzimmer) durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sichergestellt werden, dass auch bei einer Belüftung der Schlafräume (Nennlüftung) ein ausreichender Schallschutz (zur Nachtzeit) gegeben ist.

8. Vorschlag für planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

In dem Bebauungsplan sind Festsetzungen aufzunehmen, dass eine Nutzung der Fläche als Wohngebiet nur dann möglich ist, wenn bei der schutzbedürftigen Bebauung (Wohnungen, usw.) mit hohen Immissionen eine geeignete Grundrissanordnung gewährleistet ist oder anderweitige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Der Schallschutz vor dem einwirkenden Gewerbelärm hat durch die eigene Bebauung zu erfolgen. Es wird folgender Text zur Festlegung der erforderlichen Festsetzungen vorgeschlagen:

"...

Gebäudeanordnung und wesentliche Ausführung

- An den im IBAS-Bericht 21.12989-b02d, Anlage 4, rot markierten Fassaden der konkret untersuchten Gebäudeanordnungen dürfen keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm ausgeführt werden.
- WA1:
 - o Die nördliche Häuserreihe (IBAS-Bericht 21.12989-b02d, Anlage 4), muss geschlossen und so hoch wie die übrige Bebauung ausgeführt werden.
 - o Die Häuserreihe ist im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen als erstes zu errichten. Sie kann in zwei Bauabschnitten realisiert werden.
 - o Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm dürfen nur an mit grünen Pegelsymbolen markierten Fassaden vorgesehen werden (IBAS-Bericht 21.12989-b02d, Anlagen 2.7 und 2.8).
- WA2:
 - o Außenwohnbereiche sind nicht nach Osten hin orientiert zulässig.
- WA4:
 - o Die Höhe der Bebauung in WA4 darf nicht höher sein als die Häuserzeile in WA1 an deren niedrigstem Punkt.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die nach außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen", sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen.

Anforderung gem. DIN 4109:	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.
gesamtes bewertetes Bau-Schall- dämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$

Mindestens einzuhalten ist

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$$

für Aufenthaltsräume in Wohnungen;

Bei Schlafräumen (darunter fallen auch Gästezimmer und Kinderzimmer) sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Der Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 - Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Hinweise:

- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a sind in den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 20.12218-b02d, vom 17.05.2023, Anlagen 3.1 und 3.2, dargestellt.
- Von der untersuchten Gebäudestellung und Höhe sowie der eingeschränkten Nutzung einiger Fassaden darf nur abgewichen werden, wenn anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen werden kann.
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

..."

Weiterhin ist durch planzeichnerische Festsetzungen unter anderem mit Hilfe von Baugrenzen sicher zu stellen, dass entsprechend **Anlage 4** des Berichts 21.12989-b02d,

- in WA1 die Häuserzeile entsprechend der Anordnung in den schalltechnischen Untersuchungen erfolgt.
- in WA2 und WA3 die Häuser entsprechend der Anordnung in den schalltechnischen Untersuchungen errichtet werden. An den Gebäuden [I], [II] und [III] in WA2 dürfen an der Ostfassade keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden. An den Gebäuden [IV], [V] und [VI] in WA3 dürfen an der Westfassade keine offenen Fenster von Aufenthaltsräumen geplant werden.

9. Stellungnahme zu den Einwendungen der frühzeitigen Beteiligung

9.1 Landratsamt Amberg-Sulzbach:

Gewerbegebiet "Am Stadtweg II", Flurstück 622

Seitens der Gemeinde Kümmersbruck wurde für den derzeit ungenutzten Bereich des Gewerbegebiets "Am Stadtweg II" eine Veränderungssperre verhängt /2.1.19/, um im Rahmen einer zukünftigen Planung hier die entsprechenden Änderungen der Nutzung und Schutzbedürftigkeit (GE -> MI/WA) realisieren zu können. Durch die Ausführung einer schalltechnisch schutzbedürftigeren Nutzung auf dem Grundstück (Flur-Nr. 662) ist davon auszugehen, dass eine schalltechnische Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung gegeben ist. Es könnte auf der Fläche ausschließlich nichtstörendes Gewerbe realisiert werden.

Immissionsorte nördlicher Gebäuderiegel

Im Rahmen der Fortführung der Planungen muss seitens der Planung sichergestellt werden, dass aufgrund der Grundrissausführung und Baukonstruktion an der Nordfassade des nördlichen Gebäuderiegels keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm /2.2.10/ realisiert werden. Eventuelle Immissionsorte an Seitenfassaden der Staffelgeschosse können mit entsprechenden abschirmenden Wänden am eigenen Gebäude geschützt werden.

Trennungsgebot nach § 50 BImSchG

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Da die von einer Schallquelle erzeugten Schallimmission mit dem Abstand abnehmen, sollte versucht werden, zwischen schutzbedürftigen Gebieten (Wohngebiete) und laute Nutzungen (Gewerbegebiete) ausreichende Abstände einzuplanen.

Ist das nicht möglich, muss durch andere Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden. Es ist hierzu auch eine baurechtliche Wertung erforderlich.

Gemäß DIN 4109-2:1801-01 /2.2.7/, Ziffer 4.4.5, kann auf abgewandten Gebäudefassaden bei einer geschlossenen Bebauung (Immissionsorte an der nördlichen Häuserzeile im Wesentlichen nur an der lärmabgewandten Fassade; einzelne Immissionsorte an Seitenfassaden im Staffelgeschoss, diese Seitenfassaden können durch Schallschutzwände am Gebäude geschützt werden) ein um 10 dB(A) reduzierter Lärmpegel angesetzt werden, so dass die übliche Abstufung GE -> MI -> WA mit den um jeweils 5 dB reduzierten zulässigen Immissionsrichtwerten fachtechnisch ausreichend gewürdigt und aufgrund der lärmabwandten Fassaden umgesetzt wird. Die durchgeföhrten Berechnungen bestätigen, aufgrund des geschlossenen Gebäuderiegels an der Nordseite des Grundstücks, die in der DIN 4109-1:2018-01 /2.2.7/ angegebene Pegelreduzierung. Der nördliche Gebäuderiegel dient zudem als Schallschutzbebauung für das weitere südliche Planungsgebiet.

9.2 Wittmann GmbH / Ofen-Götz

9.2.1 Firma Wittmann

Die Firma Wittmann wurde, entgegen der Annahmen von Herrn Wittmann, in den schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt (siehe Ziffer 5.4.3, IBAS-Bericht 21.12989-b01).

Zur Tagzeit wurde für die Grundstücksfläche der Firma Wittmann ein Schallkontingent entsprechend der DIN 18005 ($L_{WA}'' = 60 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$) vergleichbar einem üblichen Gewerbegebiet angesetzt.

Zur Nachtzeit beinhalten die Ansätze der IBAS GmbH das Abschleppen, das rückwärts Einrangieren eines Abschlepp-Lkw's mit entsprechender Ladung in den hinteren Betriebshof der Firma Wittmann sowie die für einen Abschleppvorgang üblichen Nebentätigkeiten (Einsatz Hydraulik-Kran usw.). Zudem wurden im vorderen Grundstücksbereich Betriebsgeräusche angesetzt (Abstellen Lkw usw.).

Bezüglich des zu untersuchenden Spitzenpegelkriteriums wurden hier Druckluft-entspannungsgeräusche gemäß den Ansätzen der bayerischen Parkplatzlärmstudie angesetzt.

Diese angesetzten Emissionen führen nicht

- zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionspegel an der geplanten bzw. schallschutztechnisch optimierten Wohnbebauung;
- zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte an der bestehenden Bebauung.

Im Rahmen der Prognose und der Tiefe der Untersuchung ist davon auszugehen, dass mit diesen Ansätzen für die Firma Wittmann ein noch ausreichender Schallschutz an der bestehenden Wohnbebauung (Nachtzeit; maßgebender Immissionsort Flur-Nr. 2026/3; 6 dB(A) Unterschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm) erreicht wird.

Das untersuchte Spitzenpegelkriterium wird sowohl an der bestehenden als auch an der geplanten Bebauung sicher eingehalten. Werden die Ansätze in derart erhöht, dass an der geplanten Bebauung eine Überschreitung zu erwarten wäre, ist auch an der bestehenden Bebauung eine Überschreitung zu erwarten.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung wird somit entsprechend der Untersuchung durch die neue Wohnbebauung nicht weitergehend eingeschränkt. Entsprechend der durchgeführten Untersuchung ist bei der angesetzten Nutzung noch eine Steigerung um ca. 50 % möglich.

9.2.2 Grundstück Götz

Tagzeit:

Die Tätigkeiten auf dem Grundstück Götz wurden entsprechend der erfolgten Abstimmung mit einigen Nutzern angesetzt. Zudem wurden zusätzlich, konzentriert im süd-westlichen Bereich des Grundstücks, mögliche laute Tätigkeiten (z. B für die Baufirma usw.) angesetzt. Die konkrete Schallquelle ist hierbei von untergeordneter Bedeutung. Maßgebend ist der Emissionspegel. Die zusätzlichen Schallquellen wurden in derart bemessen, dass an der bestehenden Bebauung (Bürobereich der Halle Firma Wittmann) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm geringfügig unterschritten werden. Eine Ausweitung der Schallabstrahlung im Freibereich ist in diesem Bereich somit nur bedingt möglich.

Tätigkeiten in der nördlichen Grundstückshälfte sind, aufgrund der Abschirmung durch die eigenen Gebäude auf dem Grundstück Götz, von untergeordneter Relevanz.

Diese obigen Ansätze führen dazu, dass die Immissionsrichtwerte (GE) der TA Lärm auf dem Gelände des ehemaligen Kreisbauhofs, im nördlichen Bereich, deutlich überschritten werden. Bei einer gewerblichen Nachnutzung mit einem Bürogebäude würde es somit zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommen. Selbst die gewerbliche Nachnutzung des Plangebiets ist somit – aus schalltechnischer Sicht – eingeschränkt.

Müssten die Tätigkeiten auf der Grundstücksfläche Götz die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Gewerbegebiet auf dem Plangebiet des Bebauungsplans einhalten (z. B. Baugrenze 3 m / 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze), müssten die angesetzten lauteten Tätigkeiten deutlich reduziert werden.

Gemäß der Auffassung der IBAS GmbH liegen die gewählten Ansätze auf dem Grundstück Götz aus schalltechnischer Sicht somit deutlich auf der sicheren Seite und zudem deutlich über den zu erwartenden Pegeln entsprechend der Regelansätze der DIN 18005 (Schallabstrahlung tags $L_{WA}'' = 60 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$).

Nachtzeit:

Entsprechend den zur Verfügung stehenden Angaben (Umweltamt Stadt Amberg) ist auf dem Grundstück Götz keine Nachtnutzung beantragt bzw. genehmigt.

Um z. B. den Betrieb von technischen Anlagenkomponenten (Heizung, Kälte, usw.) oder eine neue nächtliche Nutzung schalltechnisch zu berücksichtigen, wurde für die Grundstücksfläche ein Schallkontingent berücksichtigt ($L_{WA}'' = 45 \text{ dB(A)}$), welches die Vorgaben der TA Lärm (Regelfallprüfung 6 dB(A) Unterschreitung der Immissionsrichtwerte an bestehenden Wohnhäusern) für eventuelle neue Nachttätigkeiten einhält. Entsprechend der durchgeführten Untersuchung ist bei dieser angesetzten Nutzung noch eine Steigerung um ca. 50 % möglich.

Bei der theoretischen Bewertung der möglichen Nachtnutzung des Grundstücks Götz ist zu berücksichtigen, dass übliche gewerbliche Tätigkeiten im Freibereich (z. B. Lkw-Anlieferung, Palettenentladung, Lkw-Anfahrverkehr über die Kümmersbrucker Straße (Bereich geplante Wohnbebauung), usw.) zu Überschreitungen der zulässigen Werte an bestehenden Wohnhäusern führen könnten. Es ist aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung keine uneingeschränkte nächtliche Nutzung möglich.

Theoretisch mögliche Tätigkeiten in sehr geringem Umfang in der nördlichen Grundstückshälfte sind, aufgrund der Abschirmung durch die Gebäude auf dem Grundstück Götz, für die bestehende und die geplante Wohnbebauung von untergeordneter Relevanz.

Die Nutzung des Grundstücks wird somit, entsprechend der Untersuchung, durch die neue Wohnbebauung nicht weitergehend eingeschränkt.

9.2.3 Abstimmung mit dem LRA Amberg-Sulzbach

Gemäß der telefonischen Abstimmung mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach /2.1.18/ findet im Zuge der schalltechnischen Untersuchungen eine ausreichende fachtechnische Berücksichtigung der Tätigkeiten bzw. möglichen Tätigkeiten für das Gewerbegebiet statt.

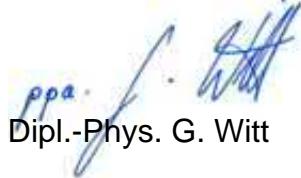
10. Zusammenfassung

Die Fuchs Gewerbepark A3 GmbH plant derzeit die Realisierung einer Wohnbebauung im nördlichen Gemeindebereich von Kümmerbruck.

Anhand der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen wurden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bemessen. Auf der Fläche des ehemaligen Kreisbauhofes kann eine schutzbedürftige Bebauung mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes errichtet werden, wenn:

- Eine geschlossene, abschirmende Bebauung an der Nordseite des Grundstücks errichtet wird, wobei an der Nordfassade und teilweise an der Westfassade dieses Gebäuderiegels keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm angeordnet werden dürfen
- Vergleichbare Einschränkungen sind auch bei einem weiteren Gebäude im Staffelgeschoss zu erwarten;
- Die abschirmende nördliche Bebauung als erstes Gebäude errichtet wird;
- Grundsätzlich sind bei allen Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Nennlüftung) vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird.

IBAS GmbH

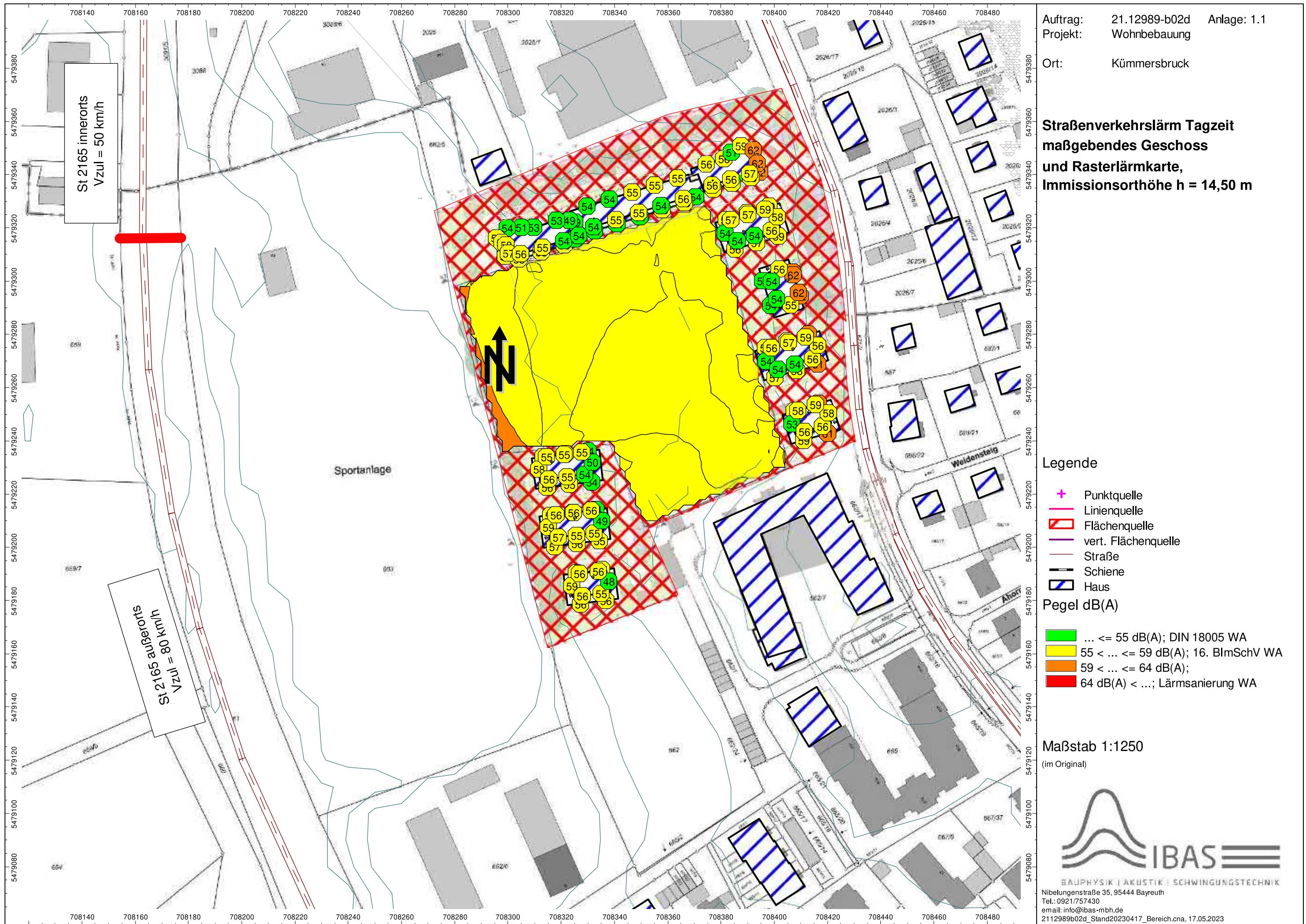


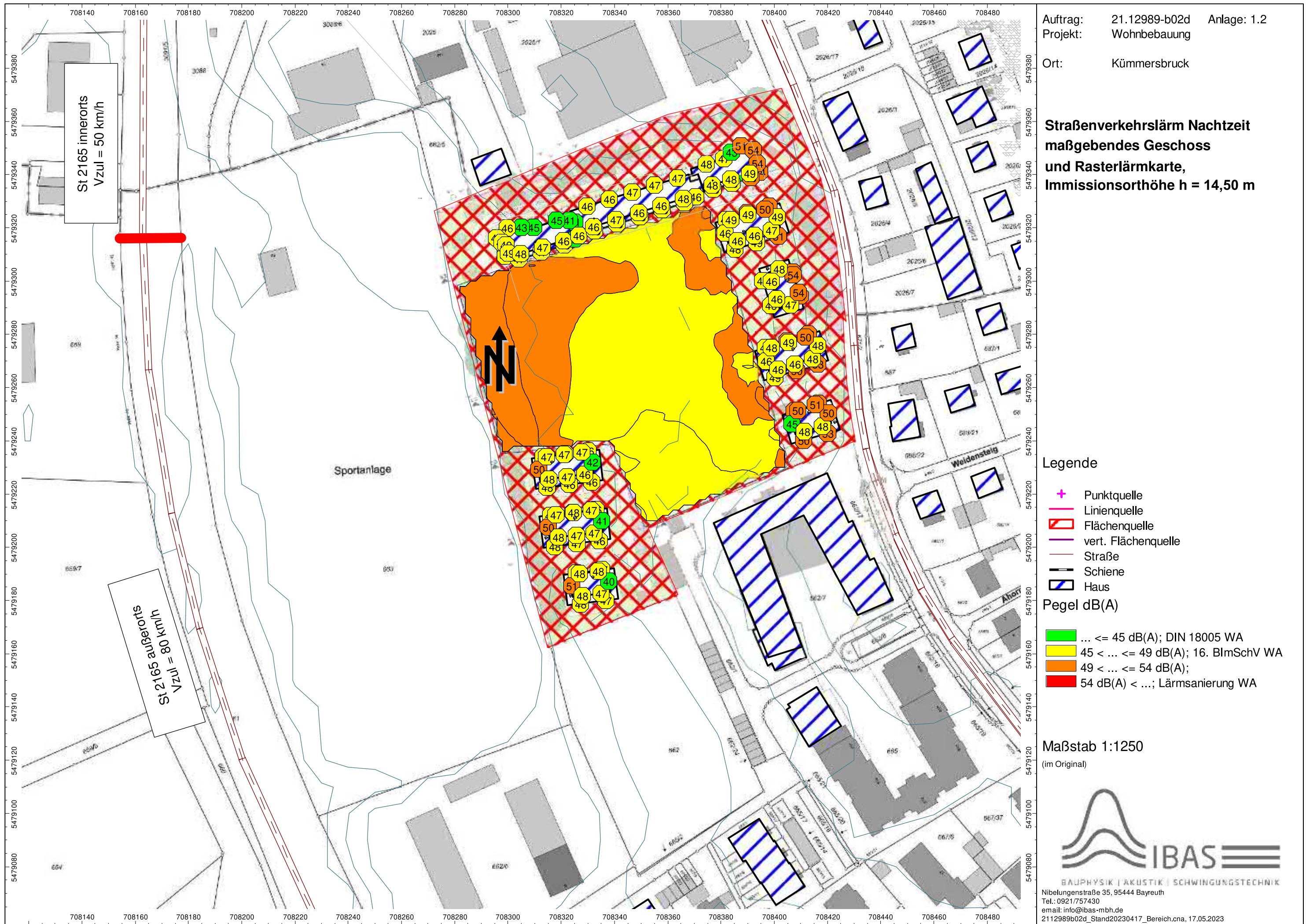
Dipl.-Phys. G. Witt

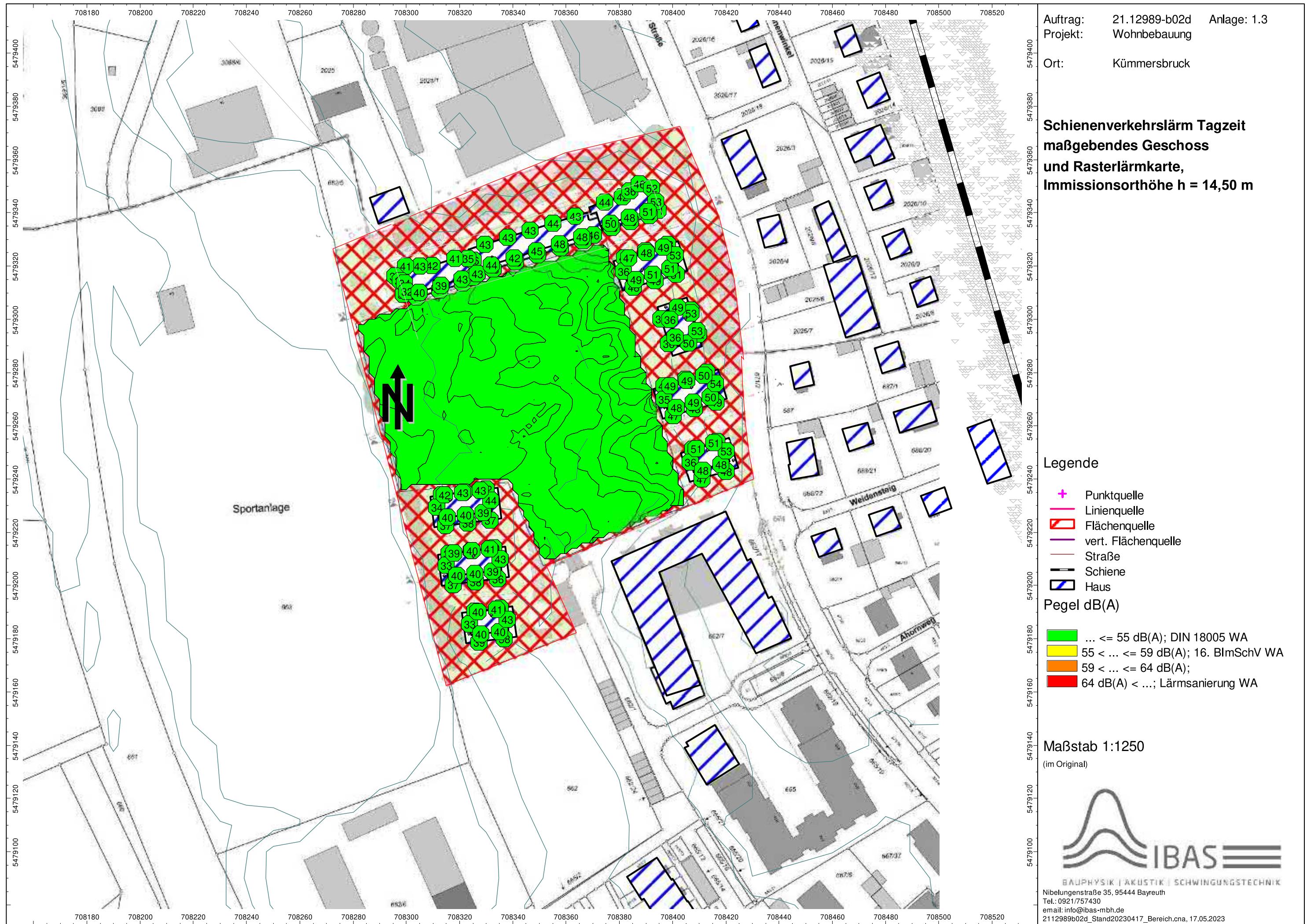


Dipl.-Ing. A. Schretzmann

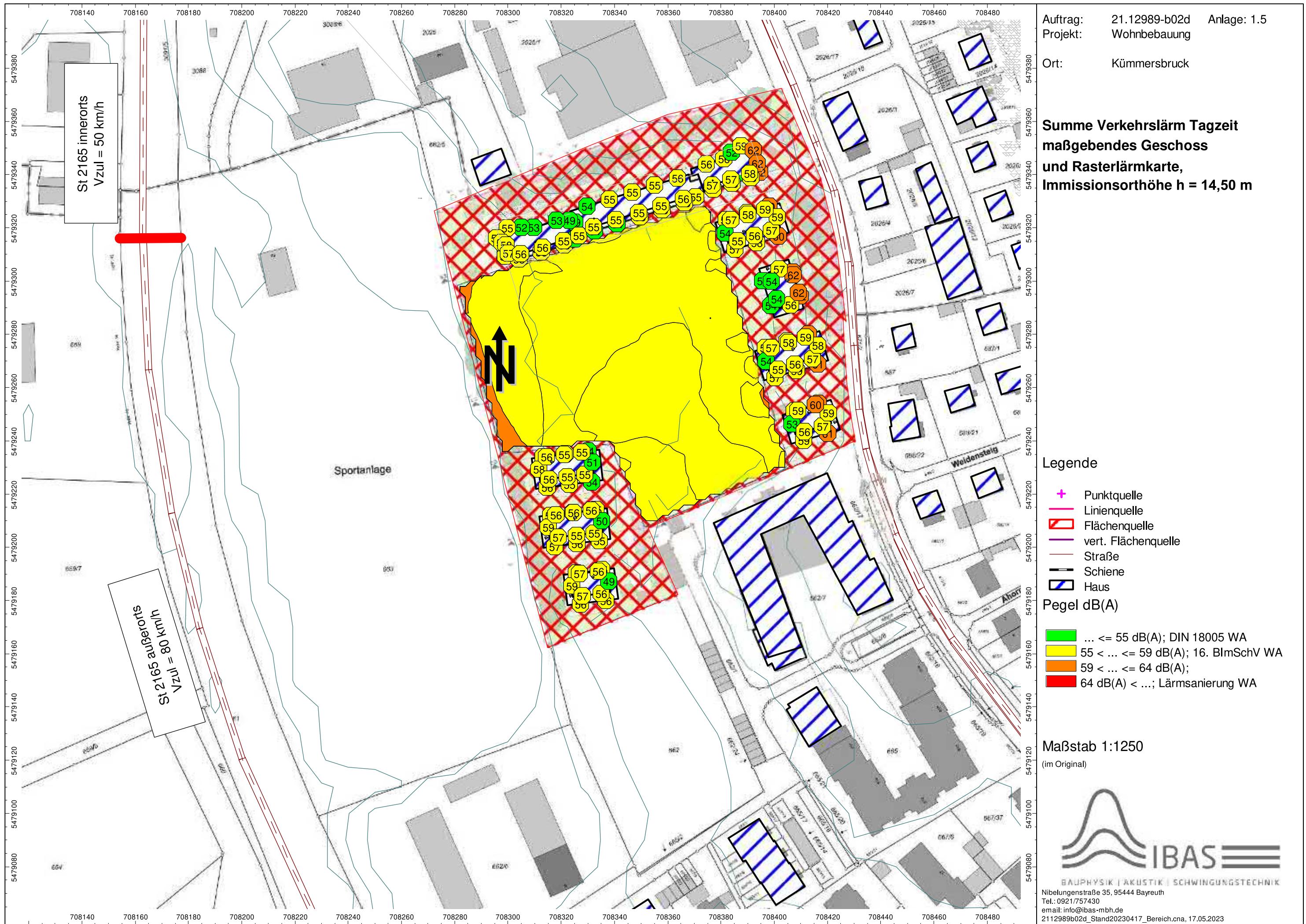
Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. Die Ergebnisse beziehen sich nur auf die untersuchten Gegenstände.

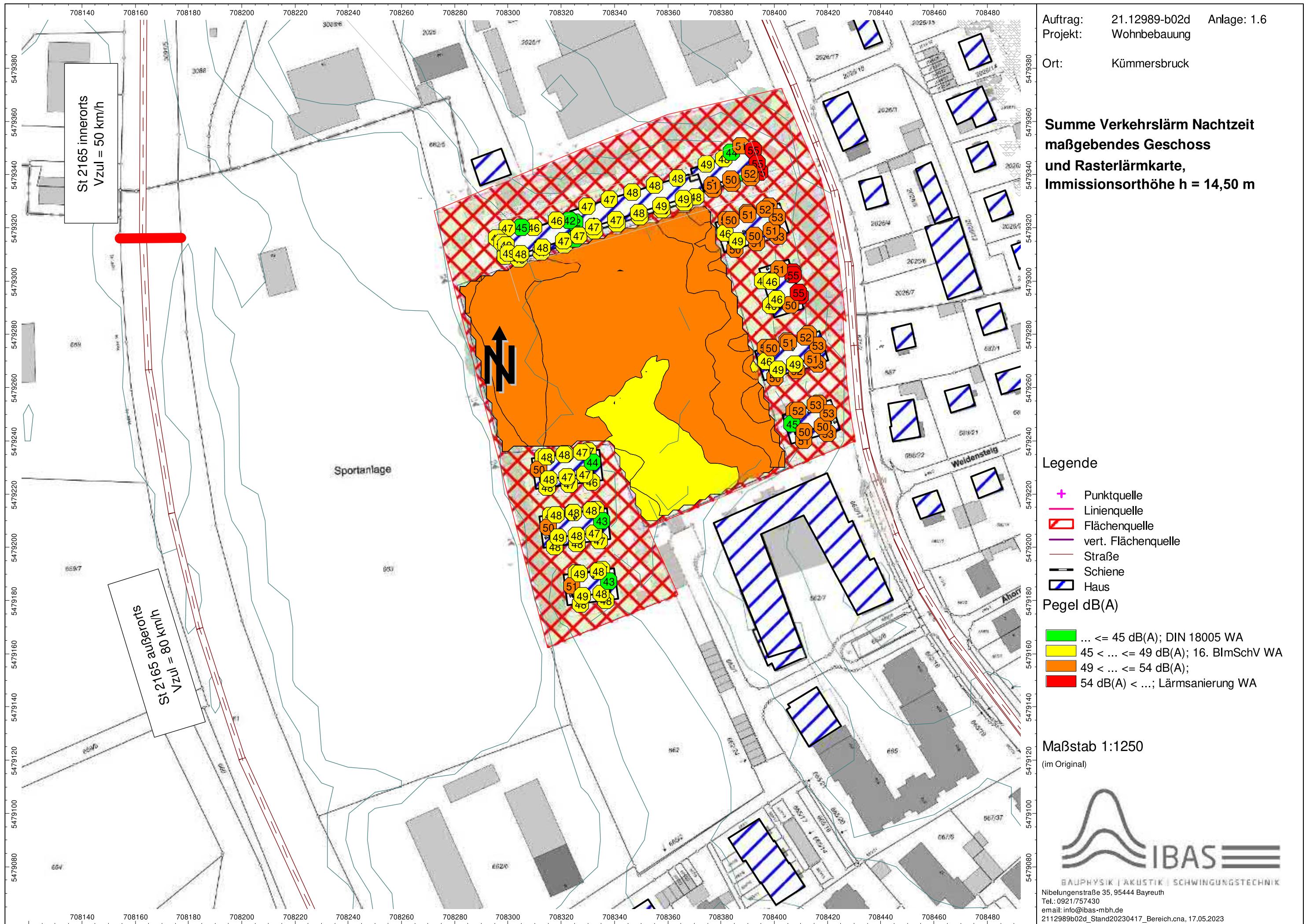


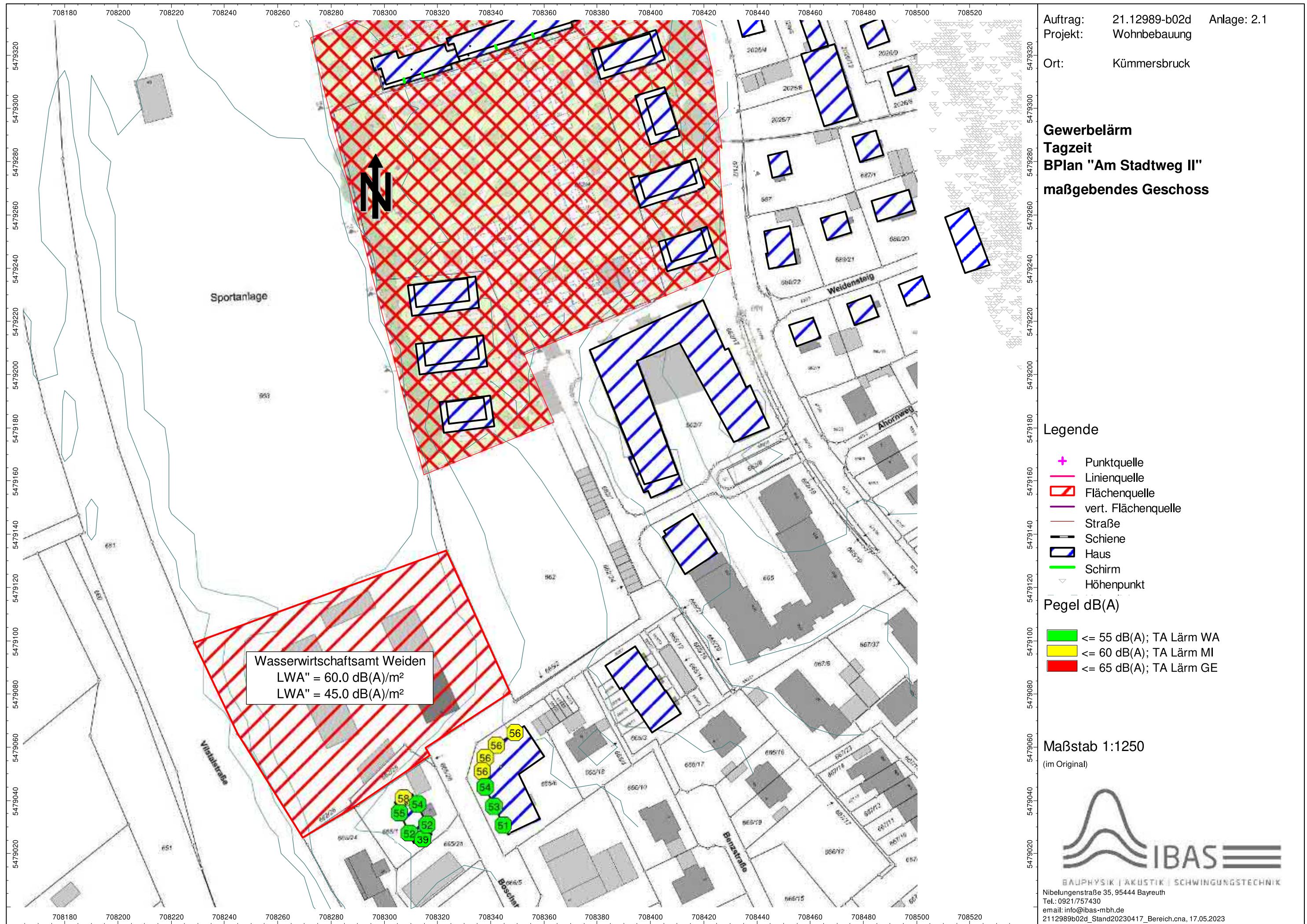


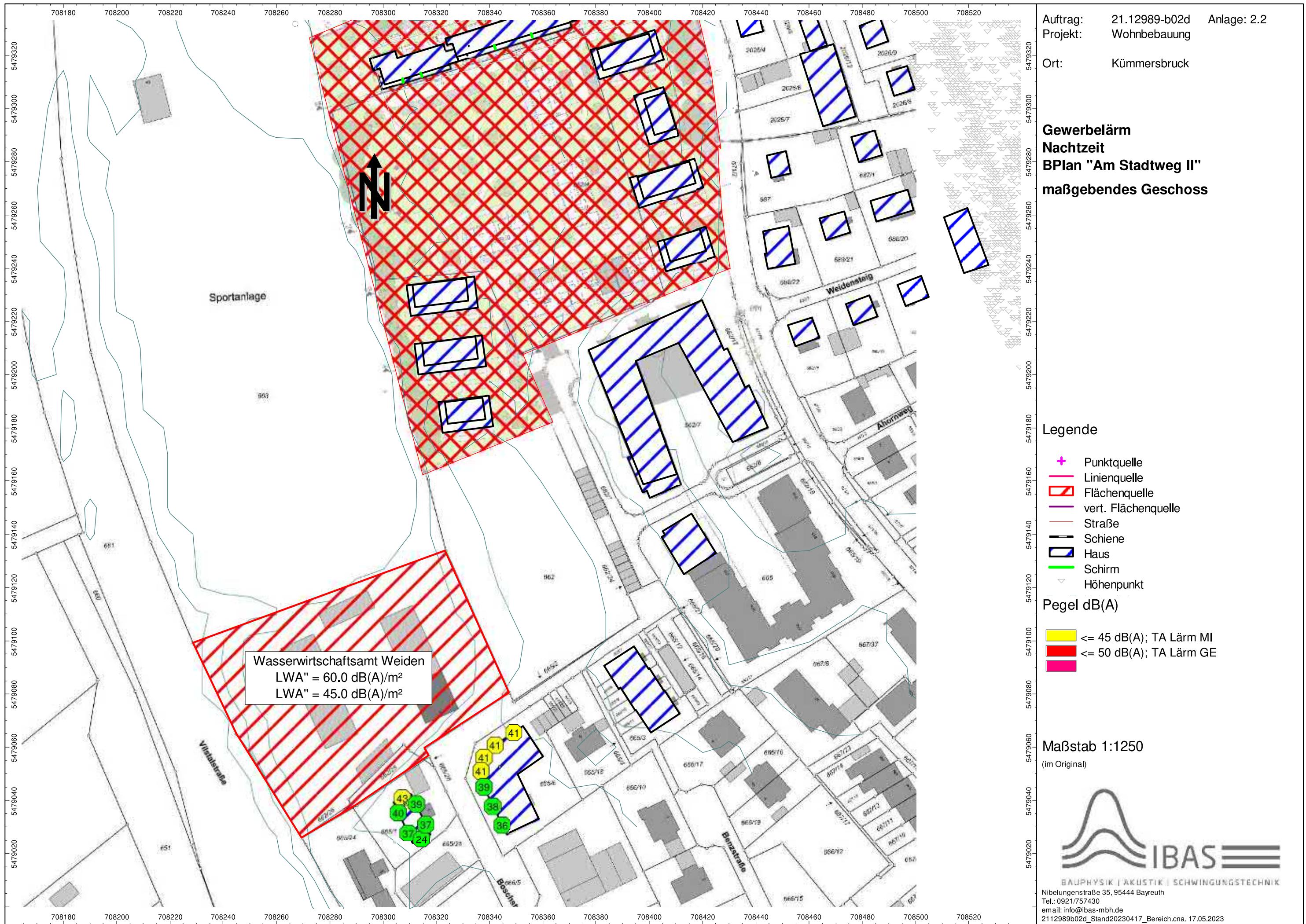


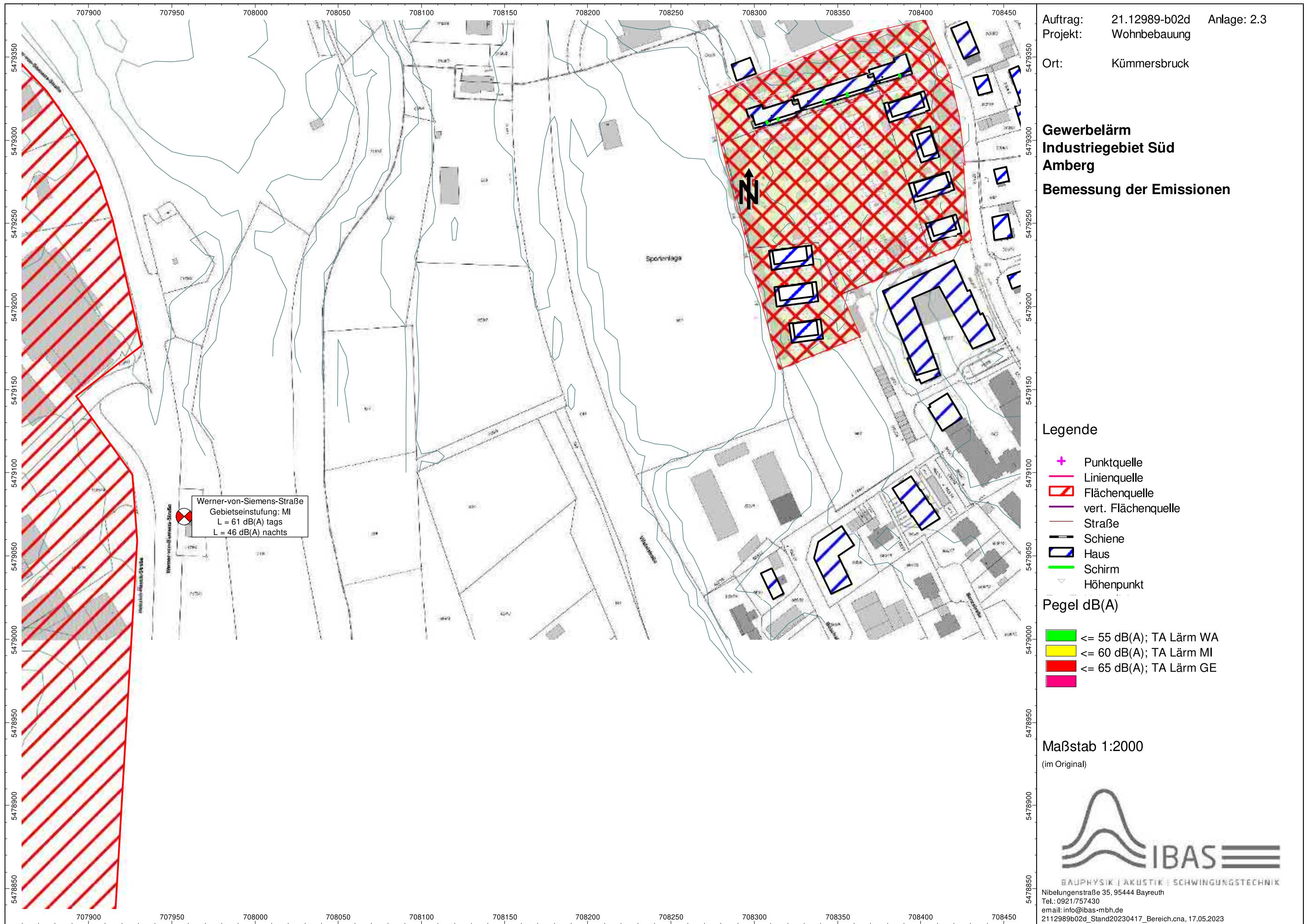


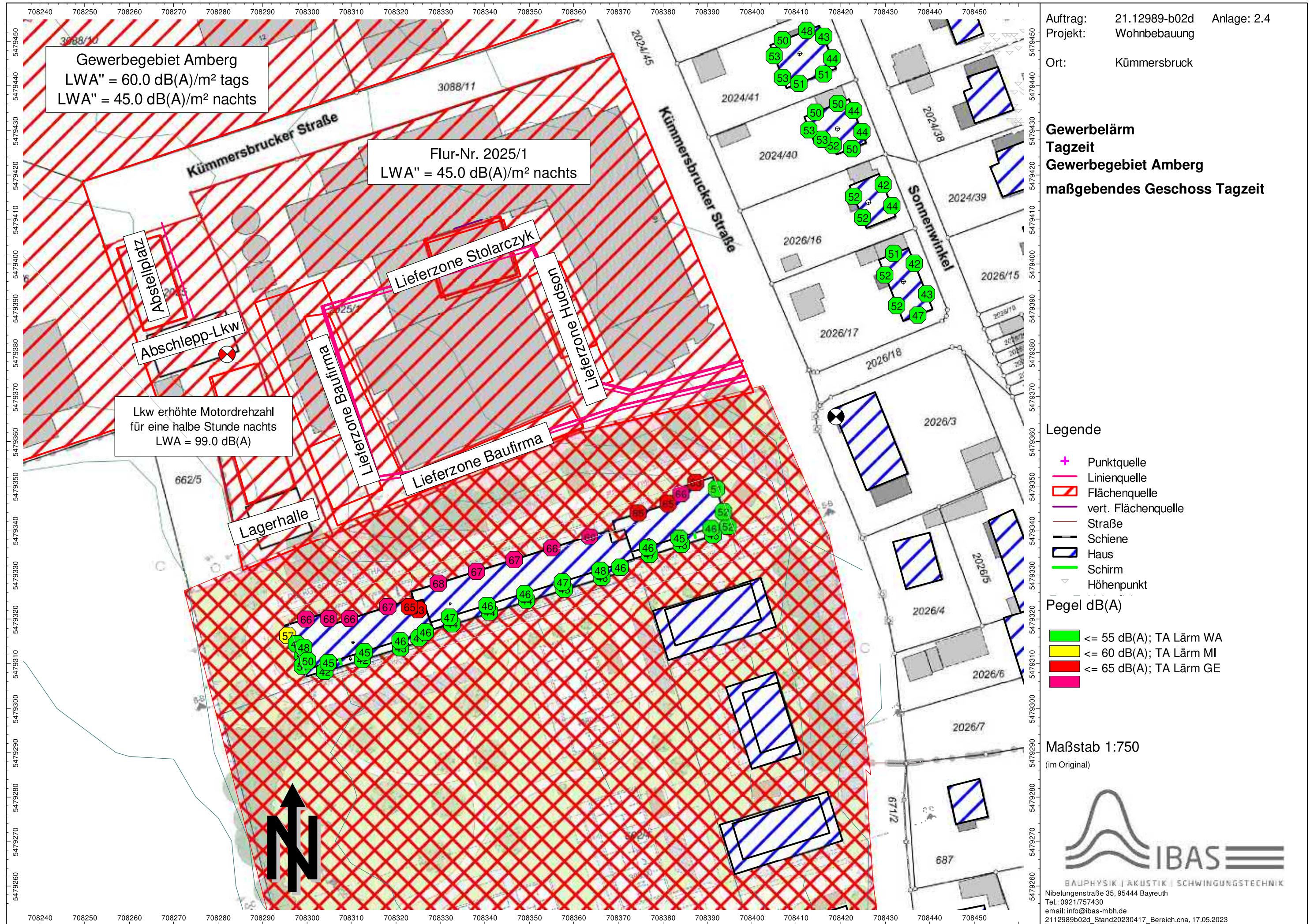


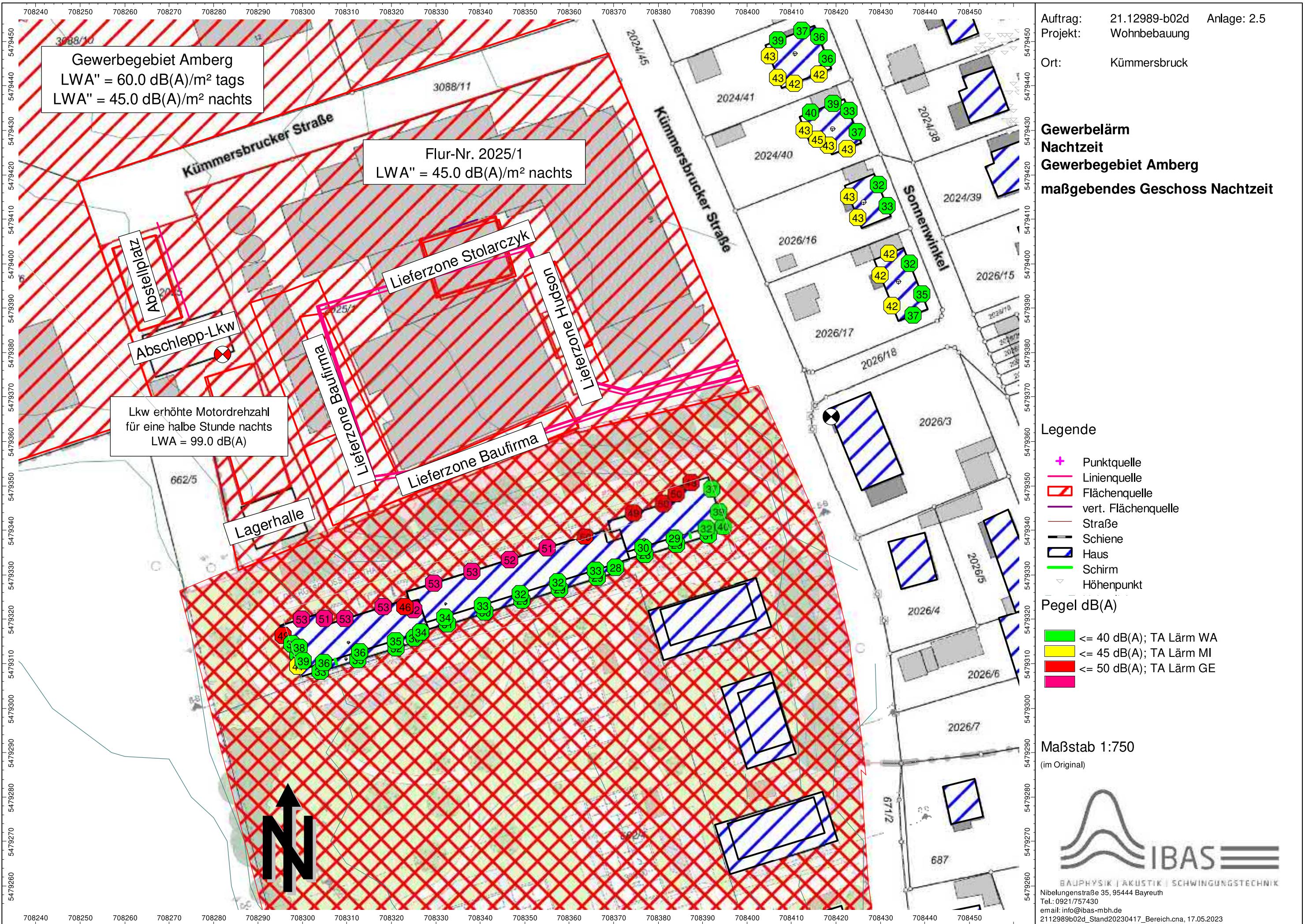


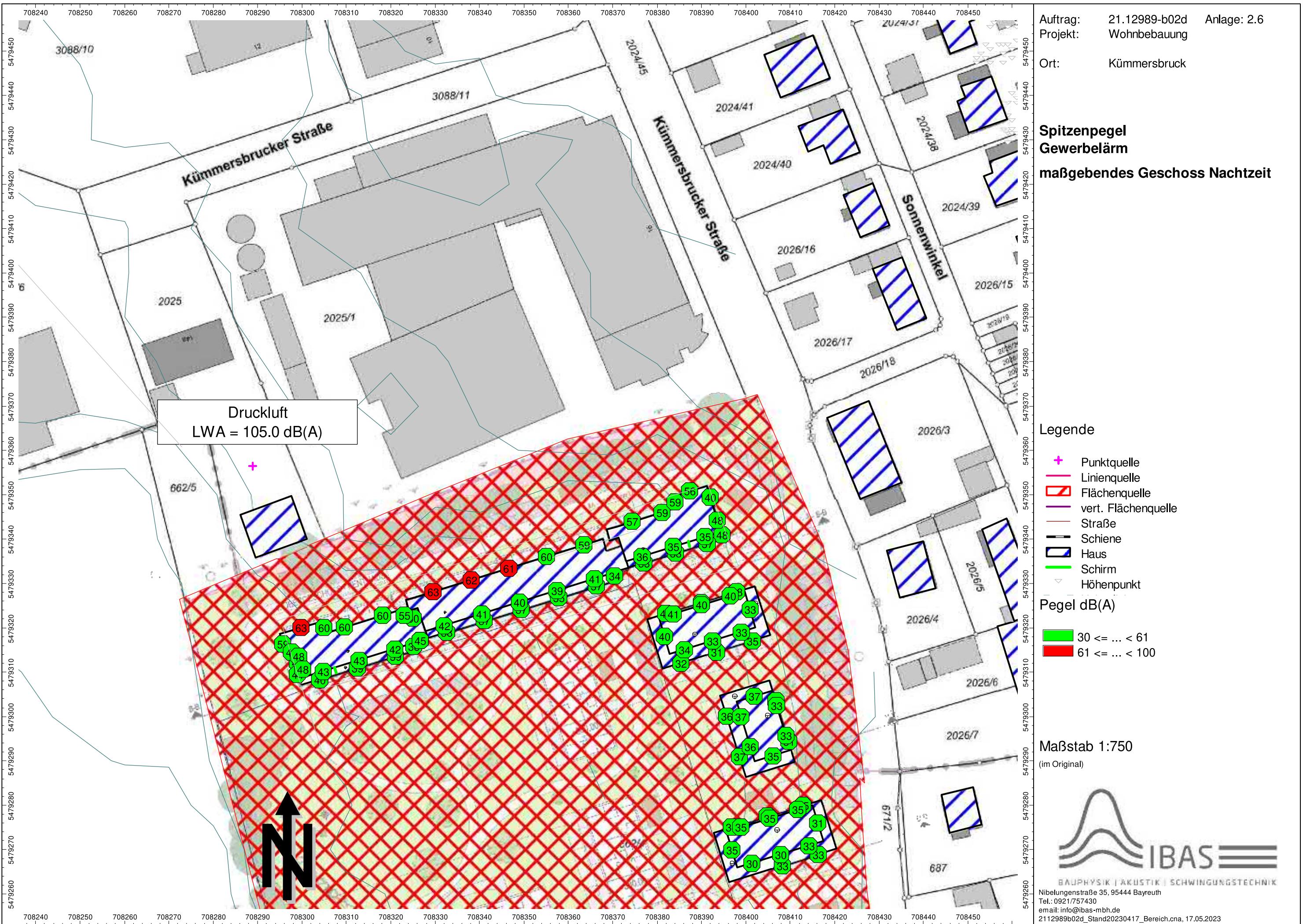


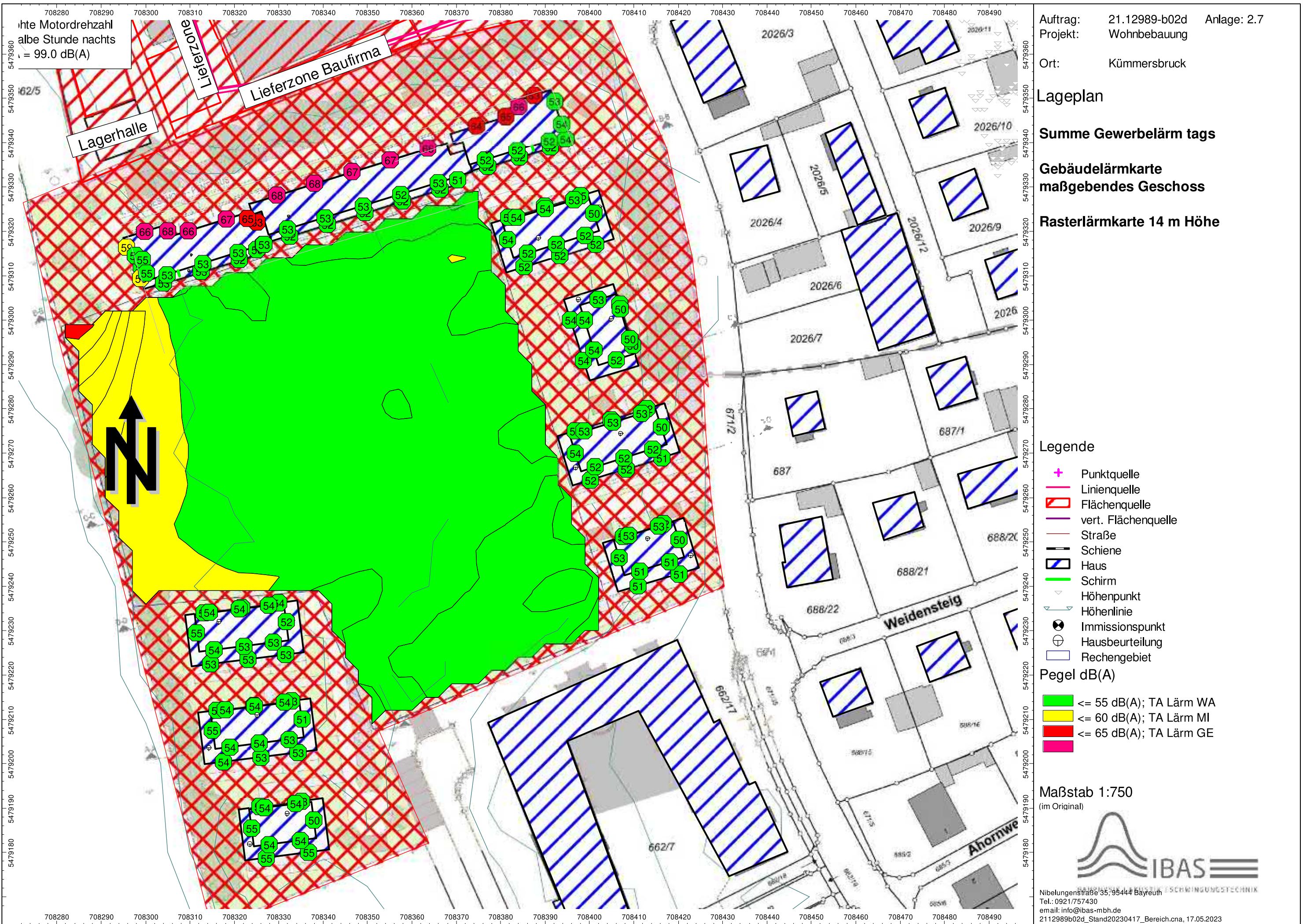


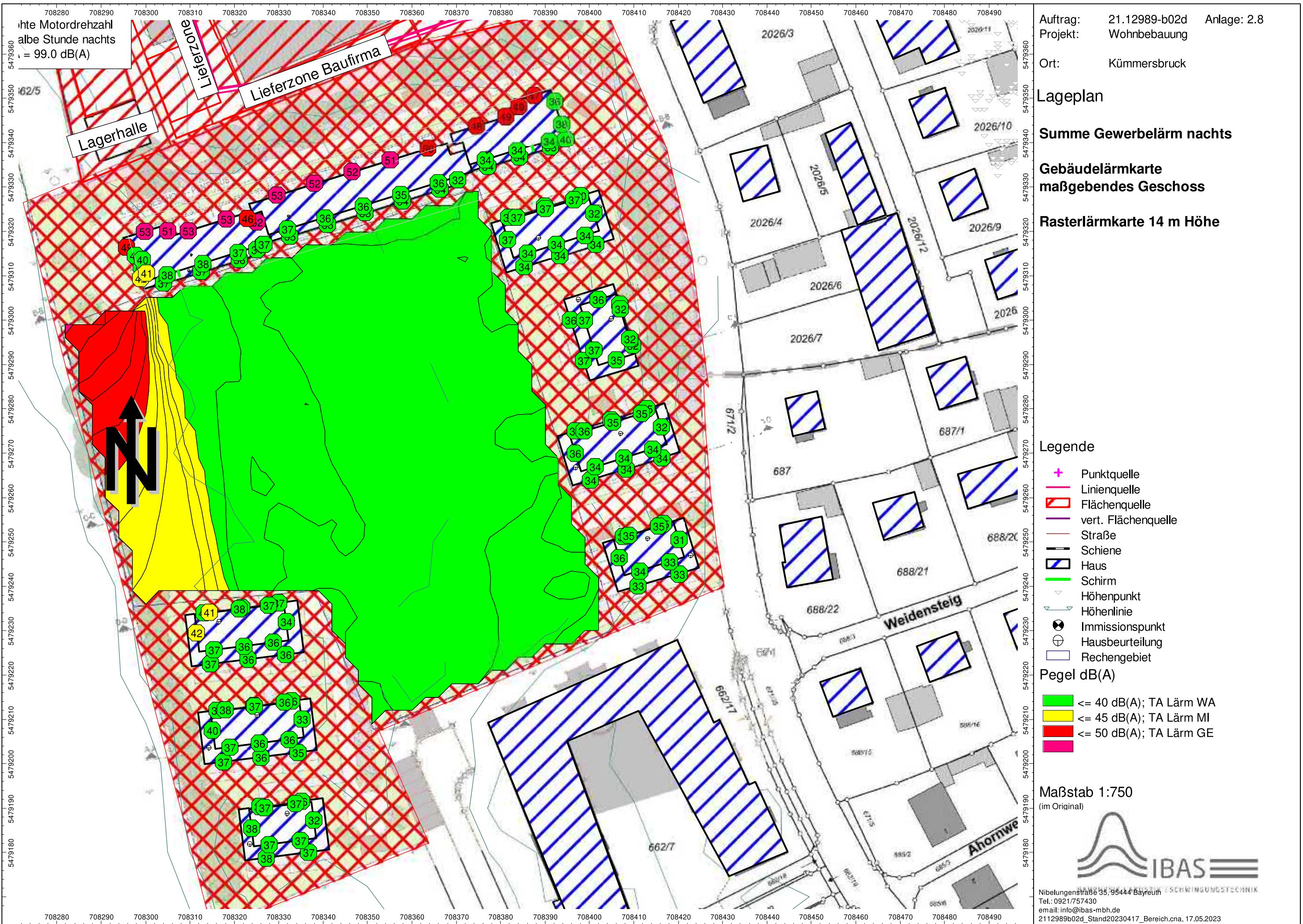


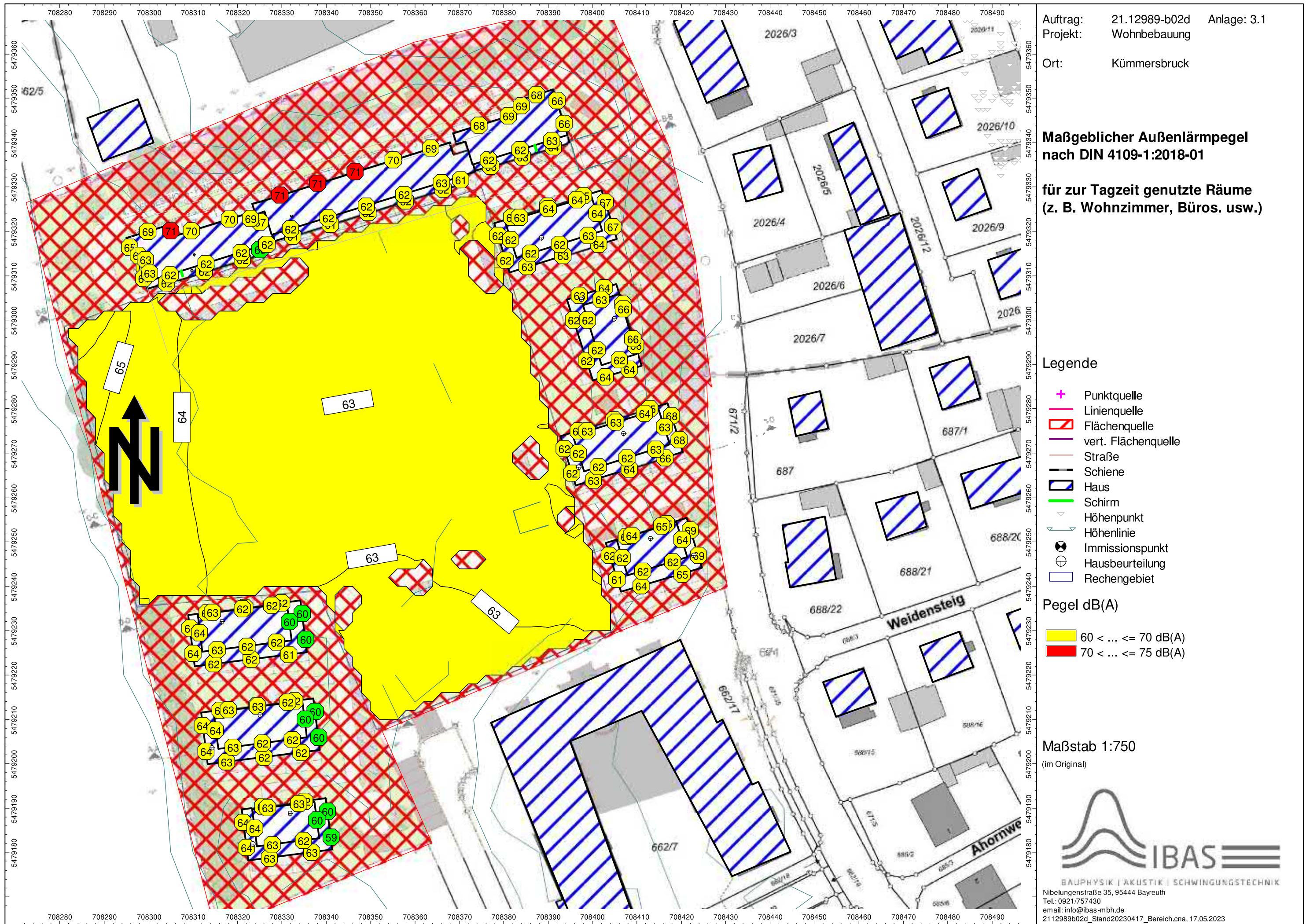


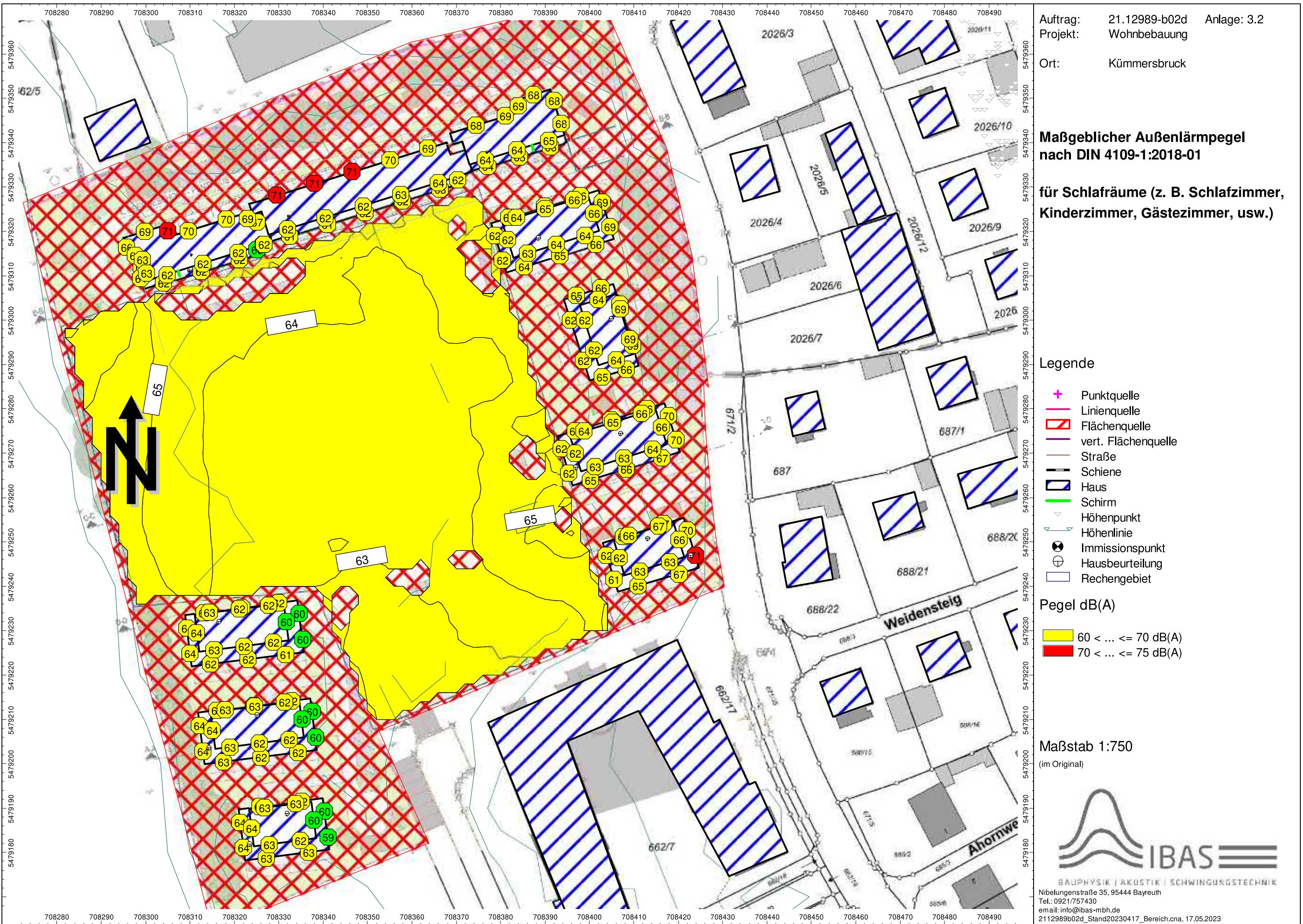


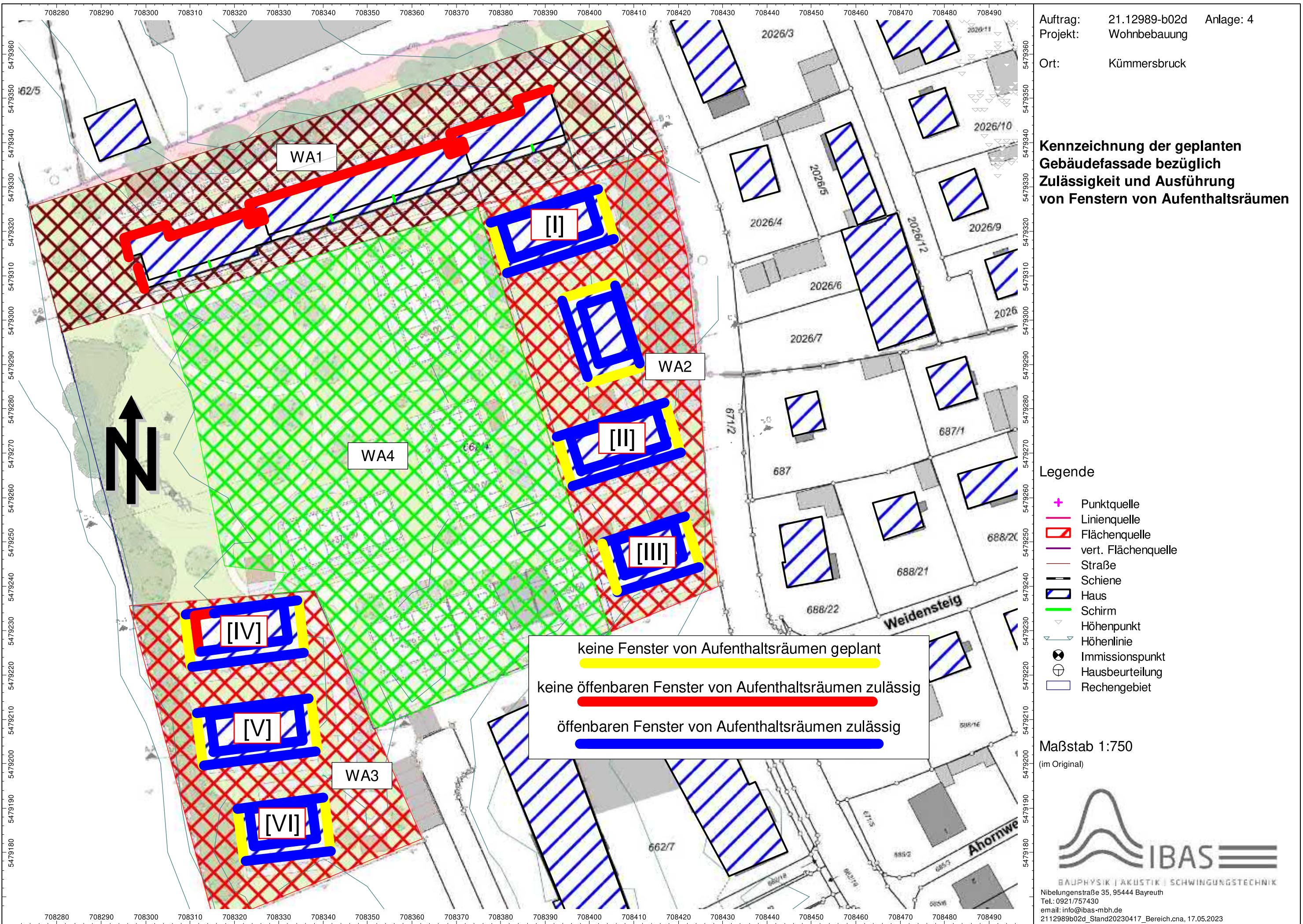












Schallquellen

Linienquellen

Bezeichnung	M.	ID	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw'			Lw / Li		Korrektur		Schalldämmung		Dämpfung		Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Höhe Anfang	
			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Type	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	R	Fläche	(min)		Tag	Ruhe	Nacht	(dB)	(Hz)	
			(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(m²)	(min)	(min)	(min)	(dB)	(Hz)	Att.	(m)		
Lkw Fahrweg Wittmann nachts	~	GewN	76.5	76.5	63.0	63.0	63.0	63.0	Lw'	63		0.0	0.0	0.0			0.00	0.00	60.00	0.0	500	(keine)	r	1.00
Lkw Fahrweg Stolarczyk	-	GewN	86.9	86.9	63.0	63.0	63.0	63.0	Lw'	63		0.0	0.0	0.0			180.00	0.00	0.00	0.0	500	(keine)	r	1.00
Lieferwagen Fahrweg Stolarczyk	-	GewN	76.9	76.9	53.0	53.0	53.0	53.0	Lw'	48+5		0.0	0.0	0.0			720.00	0.00	0.00	0.0	500	(keine)	r	1.00
Lkw Fahrweg Hudson	-	GewN	86.9	86.9	86.9	86.9	63.0	63.0	Lw'	63		0.0	0.0	0.0			0.00	60.00	0.00	0.0	500	(keine)	r	1.00
Lieferwagen Fahrweg Hudson	-	GewN	76.9	76.9	53.0	53.0	53.0	53.0	Lw'	48+5		0.0	0.0	0.0			0.00	720.00	0.00	0.0	500	(keine)	r	1.00
Lkw Fahrweg Baufirma	-	GewN	86.9	86.9	86.9	86.9	63.0	63.0	Lw'	63		0.0	0.0	0.0			0.00	300.00	0.00	0.0	500	(keine)	r	1.00
TG Pkw Nord eben	TG		69.5	69.5	67.3	60.4	58.2	58.2	Lw'	48		12.4	12.4	10.2			780.00	180.00	60.00	0.0	500	(keine)	r	0.50
TG Nord Pkw Rampe	TG		76.8	76.8	74.6	66.4	64.2	64.2	Lw'	48+6		12.4	12.4	10.2			780.00	180.00	60.00	0.0	500	(keine)	r	0.50
TG Süd Pkw Rampe	TG		68.7	68.7	66.5	60.4	60.4	58.2	Lw'	48		12.4	12.4	10.2			780.00	180.00	60.00	0.0	500	(keine)	r	0.50
TG Süd Pkw Rampe	TG		76.2	76.2	74.0	60.4	60.4	58.2	Lw'	48		12.4	12.4	10.2			780.00	180.00	60.00	0.0	500	(keine)	r	0.50

Flächenquellen

Bezeichnung	M.	ID	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw'			Lw / Li		Korrektur		Schalldämmung		Dämpfung		Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Höhe Anfang	
			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Type	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	R	Fläche	(min)		Tag	Ruhe	Nacht	(dB)	(Hz)	
			(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(m²)	(min)	(min)	(min)	(dB)	(Hz)	Attr	(m)		
Wasserwirtschaftsamt Weiden	~	GewS	98.5	98.5	83.5	60.0	60.0	45.0	Lw'	60		0.0	0.0	-15.0			780.00	180.00	60.00	0.0	500	(keine)	r	2.00
Industriegebiet Süd	~	GewW	120.2	120.2	105.2	65.0	65.0	50.0	Lw'	65		0.0	0.0	-15.0			780.00	180.00	60.00	0.0	500	(keine)	r	4.00
Flur-Nr. 2025/1	~	GewN	99.1	99.1	84.1	60.0	60.0	45.0	Lw'	60		0.0	0.0	-15.0			0.00	0.00	60.00	0.0	500	(keine)	r	2.00
Flur-Nr. 2025	~	GewN	92.2	92.2	77.2	60.0	60.0	45.0	Lw'	60		0.0	0.0	-15.0			780.00	180.00	60.00	0.0	500	(keine)	r	2.00
Gewerbegebiet Amberg	~	GewN	102.8	102.8	87.8	60.0	60.0	45.0	Lw'	60		0.0	0.0	-15.0			780.00	180.00	60.00	0.0	500	(keine)	r	2.00
Lkw-Rangieren / erhöhte Motordrehzahl Wittmann nach hinten	~	GewN	99.0	99.0	99.0	73.7	73.7	73.7	Lw	99		0.0	0.0	0.0			0.00	0.00	30.00	0.0	500	(keine)	r	1.00
Lkw-Parkgeräusch Wittmann vorne	~	GewN	83.0	83.0	83.0	60.1	60.1	60.1	Lw	83		0.0	0.0	0.0			780.00	180.00	60.00	0.0	500	(keine)	r	1.00
Lkw-Rangiergeräusch Wittmann vorne	~	GewN	84.2	84.2	84.2	61.3	61.3	61.3	Lw	84.2		0.0	0.0	0.0			780.00	180.00	60.00	0.0	500	(keine)	r	1.00
Lkw-Parken Wittmann hinten	~	GewN	83.0	83.0	83.0	57.8	57.8	57.8	Lw	83		0.0	0.0	0.0			0.00	0.00	60.00	0.0	500	(keine)	r	1.00
Lkw-Standgeräusch Stolarczyk	~	GewN	83.0	83.0	83.0	59.3	59.3	59.3	Lw	83		0.0	0.0	0.0			180.00	0.00	0.00	0.0	500	(keine)	r	1.00
Dieselstapler Stolarczyk	~	GewN	100.0	100.0	100.0	76.3	76.3	76.3	Lw	100		0.0	0.0	0.0			120.00	0.00	0.00	0.0	500	(keine)	r	2.00
Lieferwagen Standgeräusch Stolarczyk	~	GewN	75.0	75.0	75.0	51.3	51.3	51.3	Lw	75		0.0	0.0	0.0			720.00	0.00	0.00	0.0	500	(keine)	r	1.00
Lkw Standgeräusch Hudson	~	GewN	83.0	83.0	83.0	60.9	60.9	60.9	Lw	83		0.0	0.0	0.0			0.00	60.00	0.00	0.0	500	(keine)	r	1.00
Stapler Hudson	~	GewN	100.0	100.0	100.0	77.9	77.9	77.9	Lw	100		0.0	0.0	0.0			0.00	60.00	0.00	0.0	500	(keine)	r	1.00
Lieferwagen Standgeräusch Hudson	~	GewN	75.0	75.0	75.0	52.9	52.9	52.9																