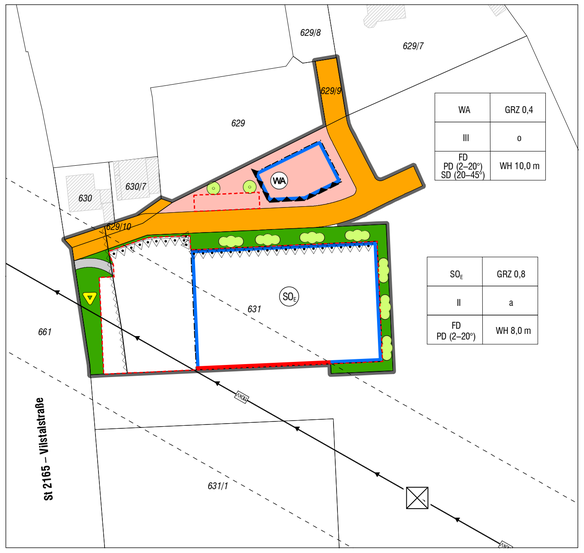


0 10 20 40 60 80 100 Meter Maßstab: 1:1.000

N

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- SO$_E$ — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Einkaufen gem. § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- WH 10,0 m — Maximale Wandhöhe

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- SD, PD, FD — Satteldach, Pultdach
- 2°-20° — zulässige Dachneigung
- Baugrenze
- Baulinie

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1 Art der baulichen Nutzung
2 Grundflächenzahl
3 Maximale Anzahl der Vollgeschosse
4 Bauweise
5 Dachform/Dachneigung
6 Maximale Wandhöhe

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

5. Grünordnung

- Private Grünflächen
- Gehölzpflanzungen (Position wählbar)
- Baumpflanzungen (Position wählbar)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Fußweg
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- Möglicher Werbepylon
- Zu schützenden Fassadenseiten gegen schädliche Umwelteinwirkungen

PLANLICHE HINWEISE

- 631/1 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Lärmschutzmaßnahmen
- 110 kV-Freileitung
- Freileitungsmast
- Baubeschränkungszone 23 m beidseits der 110 kV-Leitung
- Anbauverbotszone Staatsstraße St 2165 (20 m zum Fahrbahnrand)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet (SO$_E$) nach §11 BauNVO
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² für Lebensmittel (inkl. Bäckerei)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Als Wandhöhe gilt das Maß der fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht An- oder Vorbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

3. Bauweise
Die Bauweise ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Mit der Baulinie ist ein Anbau an die baulichen Anlagen des südlich angrenzenden Gewerbegebiets vorgesehen, woraus sich ein Gebäudekomplex von über 50 m Länge ergibt. An den nördlichen und östlichen Gebäudeseiten ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

Anlagen zum Schallschutz und zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Gebäudehöhen im Bereich der Freispannungsleitung
Es ergeben sich Einschränkungen der Gebäudehöhe aus den maximal möglichen Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV-Leitung. Die festgesetzte Wandhöhe ist nur unter Berücksichtigung der Baubeschränkungszone der 110kV-Leitung zulässig und immer in Abstimmung mit Bayernwerk hinsichtlich der Realisierbarkeit zu prüfen.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen
Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen und in die Gesamtumgebung einzugliedern.

6.1 Höhenlage
Die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) ist im Sondergebiet auf einer Höhe von 374 m ü. NN (±0,5 m) anzulegen. Im Wohngebiet gilt für EFOK eine Höhe von 374,05 m ü. NN (±0,25 m). Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen anzugeben.

6.2 Fassaden
Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung oder unruhiger Farbgestaltung. Fassaden zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

6.3 Dachgestaltung
Als Dachdeckung sind Ziegel, Blech (ausschließlich Titan-Zinkblech) oder Folie in gedeckten Farben und mattierten Materialien zu verwenden. Zulässige Dachfomen und -neigungen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Sofern technisch möglich ist die Nutzung von Photovoltaik verpflichtend. Flachdächer sind zu begrünen.

7. Anbauverbotszone zur St 2165
Entlang der Staatsstraße (St 2165) besteht gem. Art. 23 BayStrWG eine Anbauverbotszone für bauliche Anlagen von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Innerhalb dieser sind Werbeanlagen (bis 20 m Höhe) und Stellplätze mit einem Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand zulässig. Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

8. Auffüllungen und Abgrabungen
Die Höhenentwicklung der Außenanlagen innerhalb des Sondergebiets ergibt sich aus den Vorgaben der Baubeschreibung des Lebensmittelhandels, die ein max. Gefälle von 2% im Bereich der Parkplätze zulassen. Es sind Abgrabungen bis 5,30 m zulässig.

An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände möglichst einzuhalten. Notwendige Stützwände entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu 1,50 m zulässig. Die natürliche und die fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.

9. Flächen für Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und Zufahrtsbereiche sind nur in den dargestellten Flächen zulässig. Diese sind in Form von Asphalt und/oder Betonpflastersteinen herzustellen. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets erfolgt ausschließlich über die Flurnummer 661/43, Gmkg. Gärmersdorf.

Abweichend zur gemeindlichen Stellplatzsatzung gilt ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche.

10. Lärmschutz
10.1 Sondergebiet
10.1.1. Zulässige Schallemissionen: Durch bestehende Betriebe in Nähe der maßgeblichen Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm in gewissem Umfang besteht. Diese wurde mit einer Reduktion der Planwerte von - 10 dB gem. TA Lärm Pkt. 2.2 bzw. Pkt. 3.2.1 berücksichtigt.

10.1.2. Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kreuzhügel III", deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 –22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

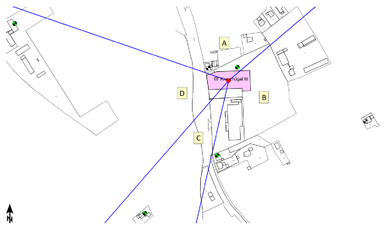
Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m², ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren

Teilfläche	Kontingent	
	Tag	Nacht
SO	55	39

Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	9	15
C	10	21
D	10	21

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz einer Flächenschallquelle mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan "Kreuzhügel III" nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.



10.1.3. Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

10.1.4. Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind nicht zulässig.

10.2 Wohngebiet

Im Teil-Geltungsbereich WA des Bebauungsplans werden tags und nachts die Orientierungswerte nach DIN 18005 und teilweise die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV an der westlichen und südlichen Teil-Geltungsbereichsgrenze überschritten. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für betroffene Fassadenseiten werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Süd und West im Teilbereich WA sind nach DIN 4109 den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Nutzung	Lärmpegelbereich	
	III	IV
	WA Süd	WA West
	erf. R'w,ges	
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	40 dB	45 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	35 dB	40 dB
Büroräume u.ä.	30 dB	35 dB

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Werden schutzbedürftige Räume im WA ausschließlich über Fenster zur lärmzugewandten Seite West belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

11. Grünordnung
Zur Erhaltung des Landschaftsbilds wird empfohlen, die nicht überbauten Grundstücksflächen an den zur freien Landschaft ausgerichteten Grundstücksgrenzen naturnah anzulegen und zu pflegen. Zur Bepflanzung sollten dort ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden. Innerhalb des Wohngebiets sind zwei Bäume zu pflanzen. Die Position ist wählbar.

- *Acer platanoides*	Spitz-Ahorn	- *Malus sylvestris*	Holz-Apfel
- *Corylus avellana*	Hasel	- *Rhamnus carthatica*	Kreuzdorn
- *Acer campestre*	Feld-Ahorn	- *Prunus avium*	Vogel-Kirsche
- *Cornus sanguinea*	Hartriegel	- *Rhamnus frangula*	Faulbaum
- *Betula verrucosa*	Hängebirke	- *Quercus robur*	Stiel-Eiche
- *Ligistrum vulgare*	Gemeiner Liguster	- *Rosa canina*	Hundrose
- *Carpinus betulus*	Hainbuche	- *Sorbus aucuparia*	Eberesche
- *Lonicera xylosteum*	Gew. Heckenkirsche	- *Viburnum opulus*	Gew. Schneeball
- *Fraxinus excelsior*	Esche	- *Tilia cordata*	Winter-Linde
- *Prunus padus*	Trauben-Kirsche		

Mindestpflanzgrößen:

flächige Pflanzung: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60–100
Heister, 2 x verpflanzt, 150–200

Einzelbäume: Hochstamm mit Stammumfang 18-20 cm

12. Ausgleichsbedarf
Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung. Die ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt 1.483 m². Ein Teil ist mit dem Überschuss der Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 649, Gemarkung Gärmersdorf ausgeglichen. Der Restbedarf wird durch Aufforstungsmaßnahmen (Fl.Nr. 584/62, Gmkg. Theuern) im Gemeindegebiet gedeckt.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Altlasten
Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Amberg-Sulzbach und das Wasserwirtschaftsamt Amberg zu benachrichtigen.

2. Altbergbauliche Relikte
Sollten bei den Baumaßnahmen unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

3. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche
Es wird empfohlen, bei Bedarf entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen. Aufgrund der topografischen Lage und der zunehmenden Starkregenthematik mit wild abfließendem Wasser werden zudem geeignete Schutzvorkehrungen an den Gebäuden oder der östlichen Planungsgrenze empfohlen, um ein schadloses Abfließen des Oberflächenwassers aus dem Hangeinzug zu erzielen. Dieser Oberflächenwasserabfluss darf dabei jedoch nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

4. Landwirtschaft
Den Landwirten wir das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen rechnen. Gegebenenfalls vorhandene Drainageleitungen, aufgrund der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung des Grundstückes Fl. Nr. 631, sind bei der Bauausführung zu beachten und soweit erforderlich umzulegen bzw. wiederherzustellen.

5. Behandlung von Niederschlagswasser
Sondergebiet
Das anfallende Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs versickert. Überschüssiges Wasser wird in die Vils eingeleitet.

Wohngebiet
Zur Entlastung der bestehenden Kanäle ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen zurückzuhalten und verzögert abzugeben.

6. Telekommunikationsanlagen
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

7. Denkmalschutz
Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-3-6537-0057 Mesolithische Freilandstation, metallzeitliche Siedlung. Im Bereich von Bodendenkmälern benötigen alle Erdbewegungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

8. Vermeidungsmaßnahmen
Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäugern zu gewährleisten.

Der anfallende Oberboden (Humus) ist zu schützen (in Mieten und mit Pflanzenbewuchs zu lagern, oder zur Bodenverbesserung einzusetzen). Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

9. Lärmschutzempfehlungen
9.1 Sondergebiet
Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkbereich des Bebauungsplans können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefasste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan "Kreuzhügel III" beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die der Sondergebietsfläche im Geltungsbereich des BPlans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Kümmersbruck Schulstraße 37, 92245 Kümmersbruck zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

9.2 Wohngebiet
Die Planungsflächen WA im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kreuzhügel III" sind Verkehrslärm von der Staatsstraße 2165 ausgesetzt.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom …….. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. hat in der Zeit vom …….. bis …….. stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche r Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. hat in der Zeit vom …….. bis …….. stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. wurden die Behörden und sonstigen Träger öf fentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom …….. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …….. als Satzung beschlossen.

Kümmersbruck, den ……..

…….. (Siegel)

Roland Streht, Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Kümmersbruck, den ……..

…….. (Siegel)

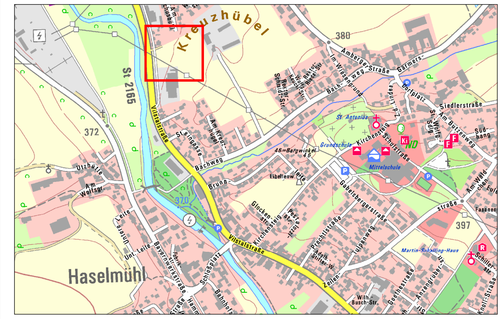
Roland Streht, Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am …….. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kümmersbruck, den ……..

…….. (Siegel)

Roland Streht, Bürgermeister


Kreuzhügel
St 2165
Viltetalstraße
Haselmühl
Mittelschule
St. Ägidius
Grundschule
Kindergarten
Rathaus
Bauhof
Tennisanlage
Sportanlage
Friedhof
Friedenstraße
Am Wehr
Am Anger
Dr.-Hans-Kapfinger-Straße
Marktplatz
Marktplatz-Süd
Marktplatz-Nord
Mühlenstraße
Mühlenweg
Mühlenstraße-Nord
Mühlenstraße-Süd
Mühlenstraße-Ost
Mühlenstraße-West
Am Bauhof
Am Sportplatz
Am Kindergarten
Am Rathaus
Am Bach
Am Bach-Süd
Am Bach-Ost
Am Bach-West
Am Bach-Nord

GEMEINDE KÜMMERSBRUCK

LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

ÄNDERUNG + ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „KREUZHÜGEL 2“ und „KREUZHÜGEL 3“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF
05.10.2021

GEMEINDE KÜMMERSBRUCK
LANDKREIS AMBERG-SULZBACH
vertreten durch:

Roland Strehl
ERSTER BÜRGERMEISTER
Gemeinde Kümmersbruck
Schulstraße 37
92248 Kümmersbruck

PLANVERFASSER



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18
D- 84034 LANDSHUT
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Verfahren 4

2 Ausgangssituation 5

2.1 Räumliche Lage 5
2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse 7
2.3 Bedarfsnachweis und Alternativflächen 7
2.4 Altlasten 8
2.5 Naturschutz 9
2.6 Wasserschutz 9
2.7 Immissionsschutz 9
2.8 Denkmalschutz 9

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 10

3.1 Ziele übergeordneter Planung 10
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 10
3.1.2 Regionalplanung 11
3.1.3 Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Ziele 11
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan 12

4 Planinhalt 12

4.1 Planungsziele 12
4.2 Geltungsbereich 12
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung 12
4.4 Stellplatzschlüssel 13
4.5 Gestaltungsvorschriften 13
4.6 Erschließung und Versorgung 13
4.6.1 Verkehrliche Erschließung 13
4.6.2 Wasserwirtschaft 14
4.7 Grünordnung 14
4.8 Flächenbilanz 14

5 Umweltbericht 15

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans 15
5.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets 15
5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen 15

5.3.1 Schutzgut Boden 15
5.3.2 Schutzgut Wasser 15
5.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen 16
5.3.4 Schutzgut Luft/Klima 16
5.3.5 Schutzgut Landschaft 16
5.3.6 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung) 16
5.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 17
5.3.8 Fazit 17
5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 17
5.5 Maßnahmen zur Überwachung 17
5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen 17
5.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 17
5.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich 18

1 Anlass und Verfahren

Die Gemeinde Kümmersbruck beabsichtigt entlang der Vilstalstraße planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Wohngebiets sowie eines Sondergebiets zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu schaffen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Kreuzhügel 2“ erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung soll das Wohnraumangebot und die Nahversorgung erweitert werden. Sie dient der nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Ländlichen Raums, der im Bereich der Gemeinde Kümmersbruck Verdichtungsansätze aufweist. Hierzu wird im Geltungsbereich dieser Planung die bauleitplanerische Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Gleichzeitig soll mit der Ausweisung des Sondergebiets die verbrauchernahe Nahversorgung verbessert werden.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzhügel 3“ beschlossen. Für das Plangebiet ist auf einer Fläche von ca. 0,4 ha die Nutzung als Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel sowie nördlich angrenzend ein Wohngebiet mit rund 0,08 ha vorgesehen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bebauungsplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden. Im südlichen Randbereich überdeckt sich dieser mit dem Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Kreuzhügel 2“, dessen Änderung damit erforderlich ist. Die Änderungen erfolgt mittels Deckblattänderung nach § 1 Abs. 8 BauGB und beschränken sich auf die von der Planung beanspruchten Bereiche. Die Änderung umfasst dabei eine Fläche von knapp 430 m² des ca. 1.685 m² großen Geltungsbereiches.

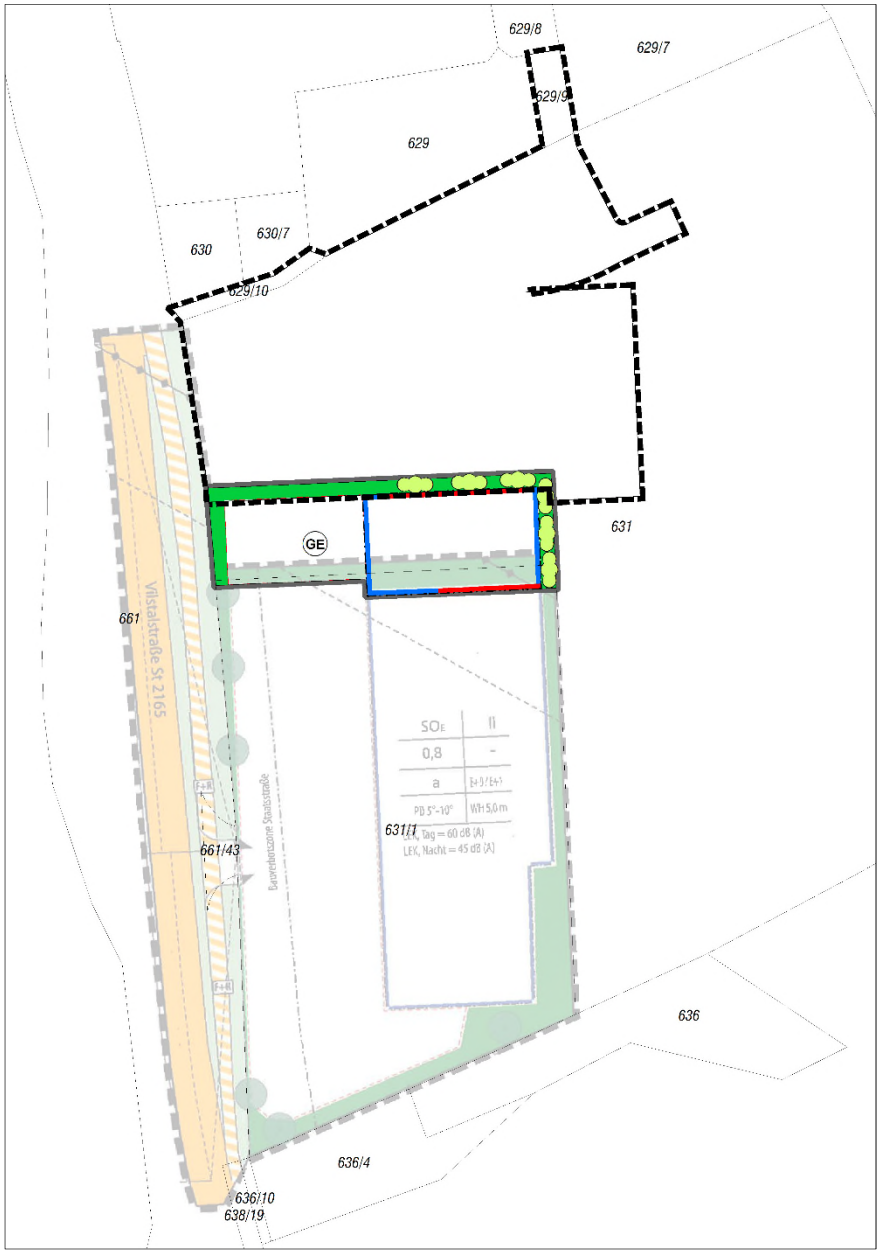


Abbildung 1: Geltungsbereich der B-Plan-Erweiterung mit Darstellung der B-Plan Kreuzhügel 1 (SO) und Kreuzhügel 2 (GE)

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Lage

Die Gemeinde Kümmersbruck liegt im südöstlichen Teil des Oberpfälzer Landkreises Amberg-Sulzbach. Der Ort liegt fünf Kilometer südöstlich von Amberg und wird von der Vils durchflossen. Das Planungsgebiet grenzt östlich an die St 2165 (Vilstalstraße) an und überdeckt südlich einen schmalen Streifen des bestehenden Gewerbegebiets (B-Plan Kreuzhügel 2). Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, nördlich grenzen Wohnbau- und Gewerbeflächen an das Plangebiet an.

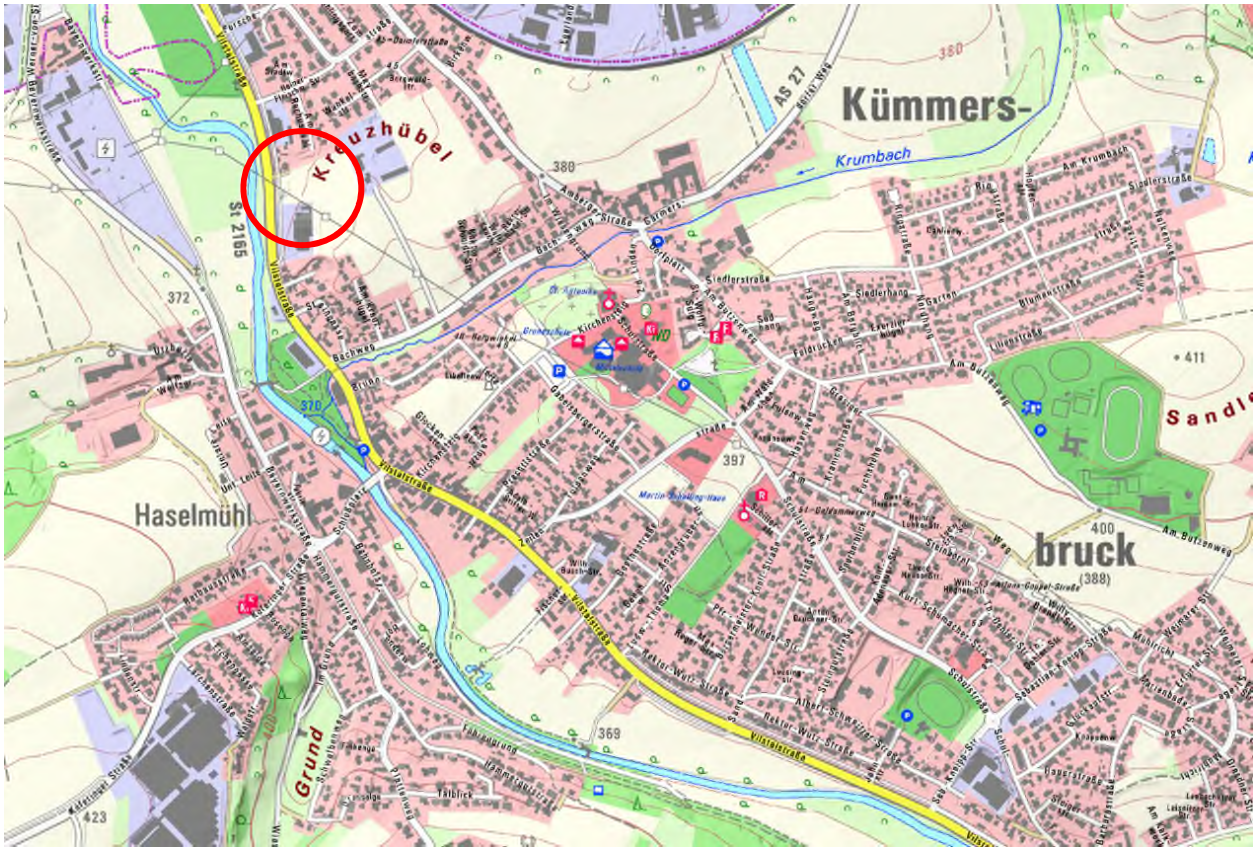


Abbildung 2: Lage des Plangebiets
Quelle: DOK, Bayernatlas

Der knapp 0,6 ha große Geltungsbereich liegt auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 631 und umfasst die Straßenflurstücke Nr. 629/9 und 629/10, welche alle innerhalb der Gemarkung Gärmersdorf liegen. Mit der direkten Lage an der Vilstalstraße sowie der Anbindung an die bestehende Wohnbebauung und Gewerbeflächen bietet das Gelände gute Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. dessen Erschließung.

2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet selbst befindet sich derzeit überwiegend in ackerbaulicher Nutzung, während nördlich und südlich Wohnbau- und Gewerbeflächen angrenzen. Westlich verläuft die St 2165 in Richtung Amberg. Das Gelände weist von Ost nach West ein Gefälle von etwa 4% Prozent auf. In Nord-Süd-Richtung differenzieren die Höhen lediglich in einem Bereich von etwa 0,50 m.

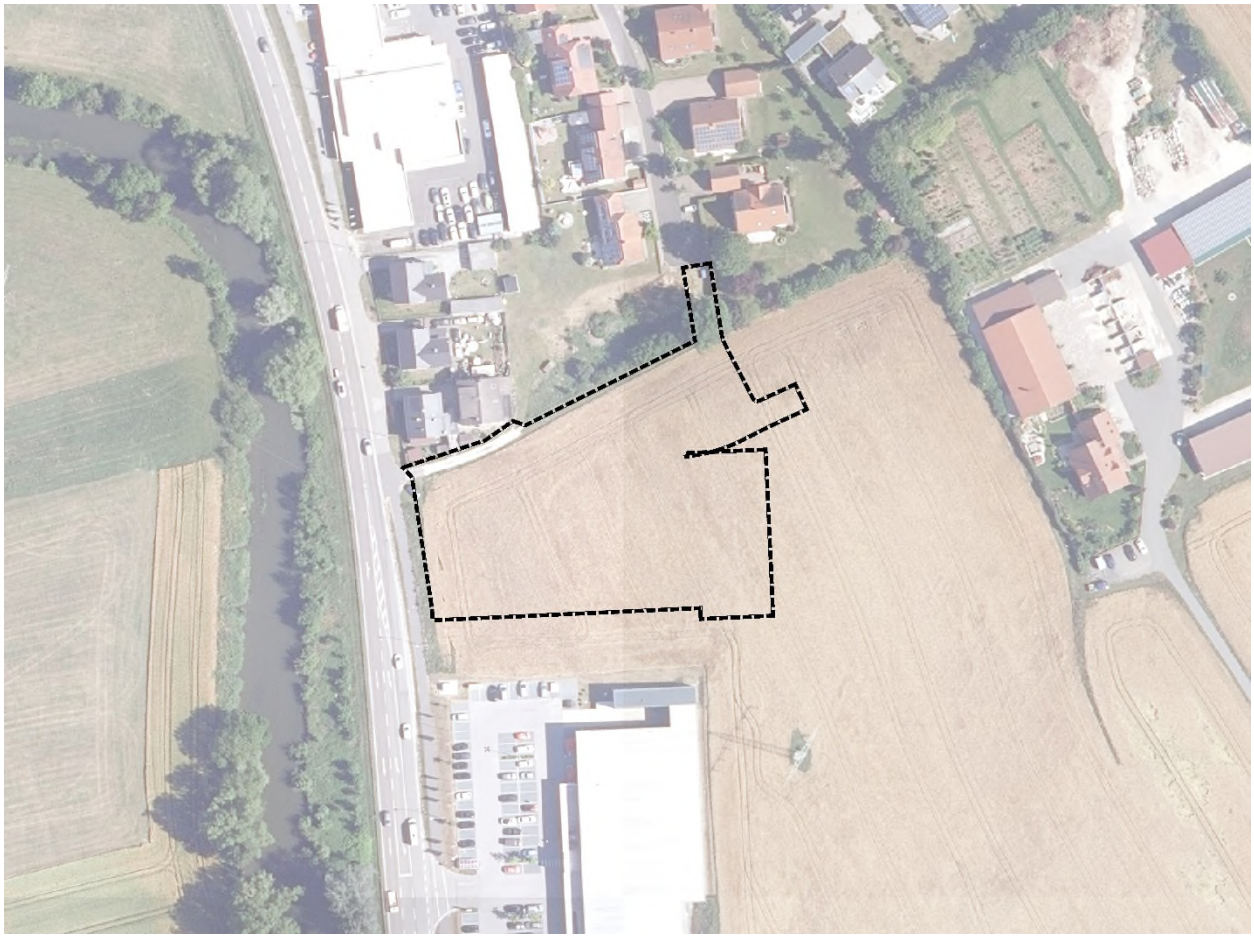


Abbildung 3: Beschaffenheit des Planungsbereiches

2.3 Bedarfsnachweis und Alternativflächen

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen.

Die Ausweisung der Flächen erfolgt in Anschluss an bestehende Siedlungs- bzw. Gewerbeflächen, wodurch sich eine sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden Nutzungen ergibt. Ziel ist es, der bereits im Ortszentrum ansässigen Norma-Filiale entsprechende Möglichkeiten der räumlichen Ausdehnung und eines zeitgemäßen Auftritts zur Verbesserung der Grundversorgung einzuräumen. Insbesondere die verkehrsgünstige Lage gewährleistet einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bestehende Erschließungsflächen zur Anbindung genutzt werden können. Eine flächenmäßige Erweiterung der bestehenden Nutzflächen de NORMA-Filiale ist aus Platzgründen nicht möglich. Anderweitige Flächen im Ortszentrum stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung oder befinden sich in privater Nutzung und stehen nicht zum Verkauf. Des Weiteren verbessert sich

dadurch die verbrauchernahe Versorgung des an der nördlichen Gemeindegrenze liegenden Siedlung (Mischgebiet), welche einen hohen Wohnraumanteil aufweist.

Nachfolgend wird die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kümmersbruck dargestellt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kümmersbruck
Quelle: GENESIS-Online Datenbank, Gemeinde Kümmersbruck (09371136)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner		9 750	9 741	9 788	9 867	9 838	9 818
Geburten	77	95	76	107	84	76	
Sterbefälle	83	123	107	115	97	88	
Zuzüge	526	548	675	610	635	606	
Fortzüge	594	558	644	555	544	617	

Der Demographiespiegel der Gemeinde Kümmersbruck geht von einem Bevölkerungsrückgang von knapp 3% bis 2037 und einem Rückgang der bis 65-Jährigen sowie einer deutlichen Zunahme der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren[1]. Diese Entwicklungen spiegeln im Wesentlichen die Entwicklungen des gesamten Landkreises Amberg-Sulzbach sowie der nördlichen Oberpfalz wieder und ist im Wesentlichen auf die Abwanderung von Arbeitskräften zurückzuführen. In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird der Landkreis Amberg-Sulzbach mit einer prognostizierten Bevölkerungsabnahme von ebenfalls knapp 3% bis zum Jahre 2039 in die Kategorie „abnehmend“ eingestuft[2], was ebenso nahezu auf den gesamten nördlichen Bereich Bayerns zutrifft.

Darauf aufbauend kann auf Ebene der Gemeinde mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Bay. Landesamt für Umwelt der zukünftige Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt werden. Grundlage hierfür sind die Daten des Statistischen Landesamtes Bayern. Folgende Ergebnisse wurden hierbei erzielt:

Ausgehend von der gegenwärtigen Belegungsdichte von ca. 2,028 Einwohner je Wohnung ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung kein Bedarf zusätzlicher Wohnung bis in das Jahr 2039 (-155 Wohnungen). Lediglich auf Basis des Auflockerungsbedarfs – d.h. einem statistischen Anwachsen der Wohnfläche pro Kopf –, der in der Regel mit 0,3% pro Jahr angesetzt wird, ergibt sich ein Bedarf von 310 Wohnungen, woraus sich ein zukünftiger Gesamtbedarf von 155 Wohnungen bzw. 7,6 ha Wohnbauland bis zum Jahr 2039 ergibt.

Da nicht nur Job- und Wohnungsgebot eine wichtige Rolle im kommunalen Standortwettbewerb spielen, soll mit einer Verbesserung des Nahversorgungsangebots und der damit verbundenen Sondergebietsausweisung der Standort Kümmersbruck gestärkt und einer Abwanderung sowie Kaufkraftabflüssen entgegengewirkt werden.

2.4 Altlasten

Der Gemeinde Kümmersbruck sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das

[1] Bay. Landesamt für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Kümmersbruck – Berechnungen bis 2037.
[2] Bay. Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für den Landkreis Amberg-Sulzbach.

Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Es wird empfohlen, den Boden auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

2.5 Naturschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und Flächen der Biotopkartierung.

2.6 Wasserschutz

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das dem Grundstück nächstgelegene Gewässer ist die Vils. Eine Überschwemmung des Grundstücks bei Hochwasser kann ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsbereichen sowie Trinkwasserschutzgebieten.

2.7 Immissionsschutz

Das Baugebiet befindet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an und kann daher durch Immissionen, verursacht durch die Bewirtschaftung, beeinträchtigt werden. Des Weiteren ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Gebietsausweisungen zu rechnen. Lärmauswirkungen wurden zudem im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Der Bebauungsplan erhält hierzu konkrete Festsetzungen und Hinweise.

2.8 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Baudenkmäler und landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet. Jedoch befindet sich das Gebiet im Bereich eines Bodendenkmals (siehe nachfolgende Tabelle und Abbildung).

Tabelle 2: Bodendenkmal D-3-7039-0614
Quelle: BayernAtlas

Bodendenkmal	
Aktennummer	D-3-6537-0057
Kurzbeschreibung	Mesolithische Freilandstation, Siedlungen der vorgeschichtlichen Metallzeiten und des frühen Mittelalters
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen und gilt für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich. Der Geltungsbereich muss vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend archäologisch untersucht werden. Hierfür ist vorab eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis (Vollzug des bayerischen Denkmalschutzgesetztes) vom 01.02.2021 (DSCH-2020-061) liegt bereits vor.

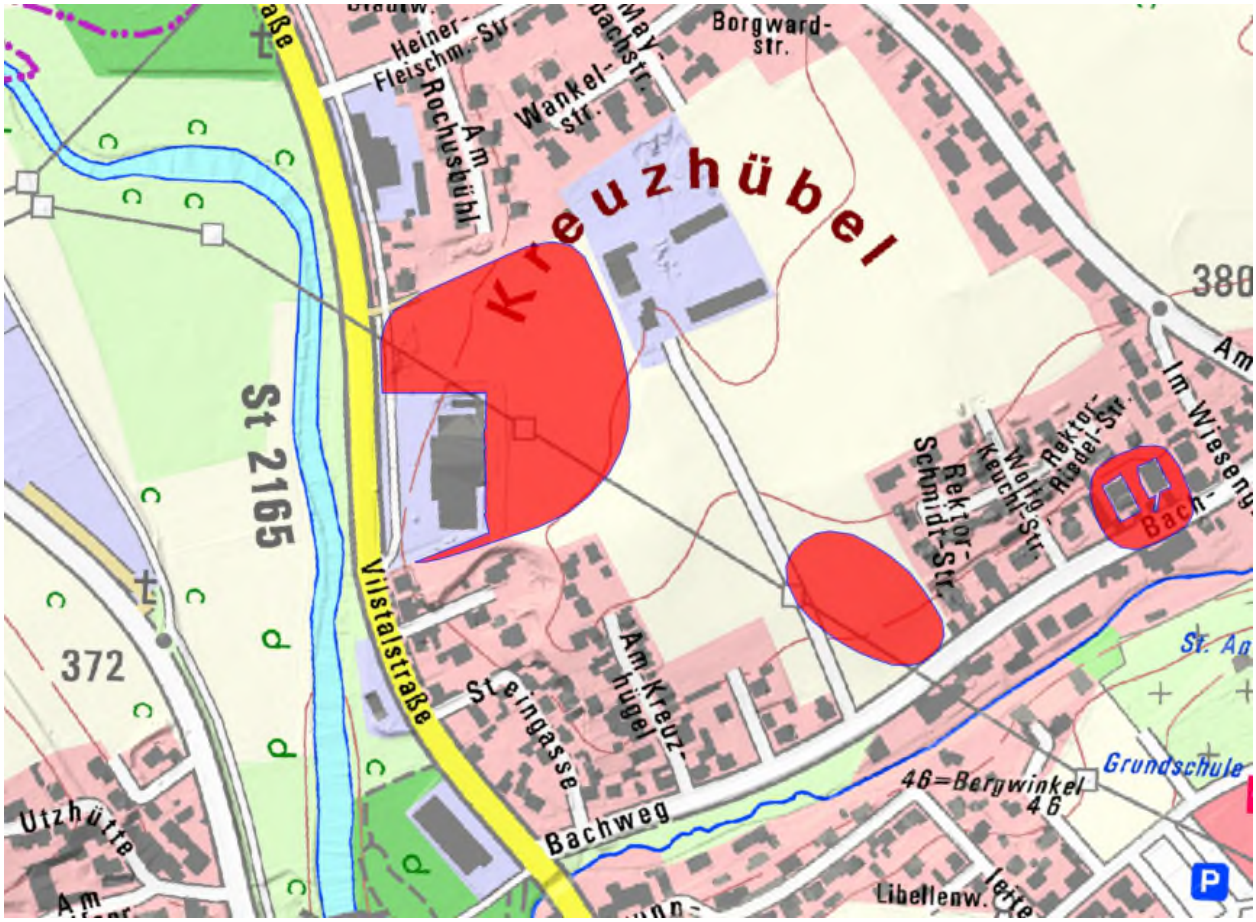


Abbildung 4: Bodendenkmal im Bereich des Planungsgebiets
Quelle: WMS-Layer „Denkmaldaten“ des BLfD

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele übergeordneter Planung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Kümmersbruck als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt. Die Gemeinde ist vom ländlichen Raum umschlossen, weist jedoch eine überdurchschnittliche Verdichtung auf. Zudem ist die Kreisregion Amberg-Sulzbach dabei als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Ländliche Räumen mit Verdichtungsansätzen sollen gemäß G 2.2.6 grundsätzlich so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiterentwickeln können.

Zudem sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) zu berücksichtigen, wobei folgende Ziele/Grundsätze hinsichtlich der Siedlungsentwicklung zu nennen sind:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1)

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, (Z 3.3)

Für den Einzelhandel sind insbesondere die Ziele zu Einzelhandelsgroßprojekten (5.3) zu berücksichtigen, welche ausschließlich in Zentralen Orten (Z 5.3.1) und an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen sind (Z. 5.3.2). Dabei dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Z 5.3.3).

3.1.2 Regionalplanung

Nach der Regionalplanung der Region 6 (Oberpfalz-Nord) ist die Gemeinde Kümmersbruck hinsichtlich der Raumstruktur als Unterzentrum im Stadt- und Umlandbereich Amberg / Sulzbach-Rosenberg beschrieben und liegt an der Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung Amberg–Schwandorf außerhalb von Vorranggebieten, Vorbehaltsgebieten und regionalen Grünzügen. Unterzentren sollen die Bevölkerung eines größeren Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen (Regionalplanung Oberpfalz Nord A III 2.4)

3.1.3 Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Ziele

Die Gemeinde Kümmersbruck kommt mit der Ausweisung ihrer Pflicht nach, die Versorgung mit einem umfassenden Angebot an Gütern zu gewährleisten bzw. zu verbessern. Die Planung ergänzt eine bereits bestehende gewerblich genutzte Fläche, die der Nahversorgung dient. Gelegen an der Vilstalstraße, die von vielen Berufspendlern genutzt wird, und bedingt durch die Synergieeffekte durch den bestehenden REWE-Markt im Hinblick auf die bereits bestehende Erschließung, der gemeinsam genutzten Parkfläche sowie der bereits vorhandenen Infrastruktur handelt es sich um eine relativ sparsame Erschließungsform. Mehrgeschossige Lösungen zur Reduktion der Versiegelung sind aufgrund der Lage innerhalb der Baubeschränkungszone der Hochspannungsleitung nicht möglich. Eine Innenentwicklung ist dahingehend auszuschließen, als dass dem Verbrauchermarkt mit der vorliegenden Planung Ausdehnungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen, die so im Ortszentrum nicht realisierbar sind.

Eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle „Haselmühle Porschestraße“, welche fußläufig innerhalb einer Entfernung von 350 m liegt, sowie die Bushaltestelle „Bachweg“ (450 m Entfernung) gegeben. Zudem sei darauf verwiesen, dass sich die Erreichbarkeit des Marktes aus dem nördlich gelegenen Wohngebiet zusätzlich durch die aufgrund des geplanten WA vorgesehenen Erschließungsstraße über die Anbindung an die Straße „Am Rochusbühl“ (Fl.Nr. 629/8) verbessert. Zur Berücksichtigung des demographischen Wandels ist eine Verbesserung der Nahverkehrsanbindung zu erwägen, um die Erreichbarkeit zu erhöhen. Die Errichtung einer zusätzlichen Haltestelle wird daher angestrebt.

Aufgrund bestehender Versorungsstrukturen im Ortszentrum ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Einzelhandel an der Vilstalstraße neben der Nutzung durch die Anwohner vom Durchgangsverkehr und Berufspendlern profitiert. Durch das Heranrücken der gewerblichen Flächen an das nördliche Wohngebiet, bietet sich hier insbesondere die Ausweisung von Wohnbauflächen zu Deckung des Wohnraumbedarfs an. Ein bereits bestehender Fuß- und Radweg entlang der Vilstalstraße gewährleistet zudem die fußläufige Anbindung des Sondergebiets.

Die für das Sondergebiet vorgesehenen Verkaufsflächen (VK) innerhalb des als Unterzentrum eingestuften Ortes Kümmersbruck entsprechen den landesplanerischen Anforderungen und sichern, dass die Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden. Vorgesehen sind: < 1.200 m² für einen Discounter inkl. Bäckerei.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, in dem die Flächen entsprechend der vorliegenden Planung als Wohn- und Sondergebiet dargestellt werden. Bislang stellt dieser im Bereich des Geltungsbereiches landwirtschaftliche Flächen sowie eine Ortsrandeingrünung dar.

4 Planinhalt

4.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets um eine Sondergebietsfläche zur Nutzung von großflächigem Einzelhandel. An dieses angrenzend soll die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgen. Im Sondergebiet sieht die Planung eine Nutzung von Synergieeffekten hinsichtlich einer gemeinsamen Zufahrt sowie gemeinsamer Stellplatzflächen vor, weshalb der im nördlichen Bereich des B-Plans „Kreuzhügel 2“ vorgesehene Grünstreifen Anlass zur Planänderung gibt und zukünftig als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt werden soll. Des Weiteren soll ein Anbau an die innerhalb des Gewerbegebiets vorgesehenen Bebauung erfolgen, weshalb ein Teil des Baufensters als Baulinie festgesetzt wird.

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung räumlich festgesetzt und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 631 und die Straßenflurstücke Nr. 629/9 und 629/10, welche alle innerhalb der Gemarkung Gärmersdorf liegen. Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist im Plan in einer Übersichtskarte (Digitale Ortskarte im Maßstab 1:5.000) zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt ist.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Nutzung des Gebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung. Die Festsetzungen des Sondergebiets orientieren sich dabei an dem zulässig Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Gewerbefläche.

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und über die Grundflächenzahl begrenzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich dabei jeweils an den Obergrenzen für die

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Für das Sondergebiet sind hierfür Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesen, ebenso sind Stellplatzflächen für das WA festgesetzt.

Eine Begrenzung der Wandhöhe sorgt für eine Begrenzung der Baukörper, um sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht zu nehmen. Insbesondere im Sondergebiet werden diese zudem durch den Verlauf der Hochspannungsleitung begrenzt. Zur Konkretisierung der Höhenentwicklung wird für das SO eine absolute Höhe für die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) von 374 m ü. NN (±0,5 m) festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an den Bestandshöhen der südlichen, bereits bebauten Flächen. Für das WA wird eine EFOK-Höhe von 374,05 m ü. NN (±0,25 m) festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der Bestandshöhe des Wendehammers „Am Rochusbühl“ (Fl.Nr. 629/8) an den die Erschließungsstraße der gegenständlichen Planung angeschlossen werden soll.

4.4 Stellplatzschlüssel

In der zu überarbeitenden Planfassung wird eine von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kümmersbruck abweichende Festsetzung zum erforderlichen Stellplatzbedarf formuliert.

Durch die Synergieeffekte zwischen den einzelnen Betreibern an der Vilstalstraße im Bereich der Bebauungspläne Kreuzhügel 1 bis 3 (REWE-Markt, Getränkemarkt und Norma) werden weniger Parkplätze als üblich benötigt. Es wird festgehalten, dass die gemeindliche Stellplatzsatzung für den Bebauungsplan „Kreuzhügel III“ nicht zur Anwendung kommt. Die Zahl der geplanten Parkplätze ist mit den Betreibern abgestimmt und erfüllt deren Anforderungen. Daher wird abweichend von der Stellplatzsatzung ein Ersatzschlüssel in Höhe von einem Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche innerhalb des Geltungsbereiches „Kreuzhügel III“ festgelegt. Der Wert entspricht dabei dem nach BayBO vorgesehenen Stellplatzschlüssel für Verkaufsstätten. Die Ausweisung einer reduzierten Zahl von Stellplätzen ist auch vor dem Hintergrund des Flächensparens bzw. des Problems der zunehmenden Versiegelung zu befürworten. Klargestellt wird, dass der Stellplatzschlüssel der Regelung der Parksituation der als Gesamtanlage zu sehenden Planung der Bebauungspläne Kreuzhügel 1 bis 3 dient und mögliche Defizite notwendiger Parkplätze innerhalb der Baugebiete Kreuzhügel 1 und 2 ausgleicht.

4.5 Gestaltungsvorschriften

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung der Baukörper und Nebenflächen stellen. Diese sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen. Im Zusammenwirken mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kreuzhügel 1“ und „Kreuzhügel 2“ soll ein Gebäudekomplex entstehen, der sich über den Geltungsbereich aller drei Bebauungspläne erstreckt.

4.6 Erschließung und Versorgung

4.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt ausschließlich über die südlich liegenden Gewerbeflächen, welche über das Flurstück 661/43 an die Verkehrsflächen angeschlossen sind. Für die geplanten Wohnbauflächen erfolgt die Anlage einer neuen Erschließungsstraße, welche nördlich des Sondergebiets von der Vilstalstraße

abzweigt und dieses von den Sondergebietsflächen abgrenzt. Der geplante Standort kann damit als verkehrsmäßig gut erschlossen angesehen werden. Zudem soll ein Fußweg die neue Sondergebietsfläche an den bestehenden Fuß- und Radweg entlang der Vilstalstraße anbinden.

4.6.2 Wasserwirtschaft

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die kommunale Wasserversorgung.

Für das Baugebiet ist eine Versickerung von Niederschlagswasser durch die Anlage einer Mulde vorgesehen. Überschüssiges Wasser wird in die Vils eingeleitet. Die Entwässerung des geplanten Sondergebiets erfolgt daher im Trennsystem durch einen Anschluss an die Abwasseranlage des bestehenden REWE-Markts auf der Flurnummer 631/1, wobei das Schmutzwasser an den in der Staatsstraße verlaufenden Mischwasserkanal angeschlossen ist und das Niederschlagswasser nach Passierung einer Sedimentationsanlage in den Vorfluter Vils abfließt. Für das Wohngebiet ist zur Entlastung des bestehenden Kanalnetztes im Mischsystem die Nutzung von Regenwasserzisternen verpflichtend vorgeschrieben. Zur Beseitigung von Abwasser erfolgt ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

4.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der Sondergebietsflächen
- Begrünung von Flachdächern
- Naturnahe Anlage von nicht überbauten Grundstücksflächen

4.8 Flächenbilanz

Fläche gesamt (Geltungsbereich)	**5.745 m²**
Sondergebiet	**3.948 m²**
Grünflächen	700 m²
Überbaubare Flächen (Baufenster und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen)	3.214 m³
Fußweg	34 m²
Wohngebiet	**767 m²**
davon:	
Baufenster	305 m²
Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports	100 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	**1.030 m²**

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es die planrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet und für ein Sondergebiet zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel (Lebensmittel) zu schaffen. Zur landschaftlichen Einbindung ist eine Eingrünung des Sondergebiets durch Gehölzpflanzungen vorgesehen.

5.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Mittlere Frankenalb (081) im nördlichen Bereich der Gemeinde Kümmersbruck der St 2165 (Vilstalstraße). Es befindet sich zwischen den südlichen angrenzenden bestehenden bzw. geplanten Gewerbeflächen und den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Derzeit werden die Flächen ackerbaulich genutzt.

5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Ziele des Bebauungsplans.

5.3.1 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist gemäß der Digitalen Geologischen Karte (1:25.000) überwiegend geprägt von gebanktem, hellgrau bis gelblichgrauen Kalkstein mit Mergelsteinlagen, zum Teil Fossilien führend des Oberjuras. Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) ist Braunerde (podsolig) vorherrschend. Der Baugrund ist gekennzeichnet durch sedimentäres, hartes Festgestein, das häufig von Inhomogenitäten gekennzeichnet ist (diGK25). Die Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Das geplante Vorhaben führt in Teilbereichen zu einer Vollversiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion. Eine Begrenzung der versiegelten Flächen durch festgesetzte Grünflächen kann die negativen Auswirkungen reduzieren. Konkret bereitet der Bebauungsplan eine Vollversiegelung von ca. 0,3 ha im Bereich des Sondergebiets vor. Auch im Wohngebiet ist von einer Vollversiegelung von mindestens 0,03 ha auszugehen. Auch baubedingt sind erhebliche Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

5.3.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete sind im nicht vorhanden. Gemäß des Geoviewers des BGR verfügt das Gebiet über bedeutende Grundwasservorkommen. Die Grundwasserneubildung liegt bei einem Wert von ca. 170 mm/Jahr.

Durch die überwiegende Anlage versiegelter Flächen ist mit Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im Sinne einer Verminderung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung ist jedoch nicht zu rechnen. Die Versickerung von unverschmutztes Regenwasser soll die Grundwasserneubildung unterstützen. Überschüssiges Regenwasser soll vorgereinigt in die westlich

verlaufende Vils eingeleitet werden. Hierfür wird ein Anschluss an den bestehenden unterirdischen Reinigungsschacht der bebauten Fläche des bestehenden REWE-Markts angestrebt.

5.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich weder Flächen der Amtlichen Biotopkartierung noch Schutzgebiete. Das Vorhaben innerhalb des Plangebiets wirkt sich in keinerlei Beziehung auf Schutzgebiete aus. Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm gibt keine Hinweise auf schützenswerte Lebensräume, Pflanzen oder Tiere. Besondere Pflanzenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie gesetzliche geschützte Biotope konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, was im Wesentlichen auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen ist. Ebenso wirken sich die durch den Straßenverkehr einhergehenden Lärmemissionen beeinträchtigend auf das Plangebiet als Lebensraum aus. Die Fläche ist derzeit Teil der ausgeräumten, strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen. Für die Errichtung der Erschließungsstraße muss voraussichtlich ein Baum gefällt werden. Neue Gehölzpflanzungen sind im Rahmen des Grünordnungsplans vorgesehen und dienen der Durchgrünung.

Durch die Vilstalstraße vom Planungsgebiet getrennt, schließt westlich das amtlich kartierte Biotop 6537-0110 (Gehölzsaum und Röhricht-Hochstauden-Saum an der Vils) und das FFH-Gebiet DE-6537-371 (Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab) an. Es ist weder eine Beeinträchtigung des Biotops noch des FFH-Gebiets zu erwarten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Vils erfolgt über einen Anschluss an den bereits bestehenden Absetzreinigungsschacht, der zur Reinigung des Niederschlagswassers des im Süden angrenzenden bebauten Geländes genutzt wird.

5.3.4 Schutzgut Luft/Klima

Das Plangebiet liegt großklimatisch im kontinental beeinflussten Klima mit einer mittleren Jahrestemperatur von 8,2°C sowie einem mittleren Jahresniederschlag von 650 mm.

Mit der Versiegelung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind aufgrund nicht betroffener Waldflächen nicht zu erwarten.

5.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet steht unter dem Einfluss der umgebenden Bebauung, der westlich verlaufenen Staatsstraße sowie einer Hochspannungsleitung die über das Gebiet führt. Insgesamt ist das Gebiet für das Landschaftsbild von nachgeordneter Bedeutung. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der beschriebenen Situation sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.3.6 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)

Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Nutzung werden sich der Individualverkehr und damit verbundene Lärmimmissionen erhöhen. Auch während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen für das angrenzende Wohngebiet zu rechnen. Als Erholungsgebiet ist die Fläche von geringer Bedeutung. Durch die Ziele des Bebauungsplans sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Lärmauswirkungen wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Der Bebauungsplan erhält hierzu konkrete Festsetzungen und Hinweise. An der nördlichen Grenze des Sondergebiets sind Lärmschutzvorrichtungen vorgesehen.

5.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler und landschaftsprägende Denkmäler fehlen im Planungsgebiet. Jedoch befindet sich das Gebiet zum Teil im Bereich des Bodendenkmals D-3-6537-0057, Mesolithische Freilandstation, Siedlungen der vorgeschichtlichen Metallzeiten und des frühen Mittelalters. Vor Beginn der Erdarbeiten muss daher um eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden. Durch eine entsprechende Berücksichtigung der vorhandenen Bodendenkmäler im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

5.3.8 Fazit

Das Projektgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch bedeutender Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima, Mensch, Landschaft, Flora und Fauna können ausgeschlossen werden. Nachhaltige negative Auswirkungen sind demnach lediglich hinsichtlich der Neuversiegelung im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen eines eigenständigen Erlaubnisverfahrens bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu berücksichtigen.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde die Fläche weiterhin unter einer intensiv landwirtschaftlichen Nutzung stehen, mit der ungünstige Stoffeinträge einhergehen.

5.5 Maßnahmen zur Überwachung

Auf Grund der nur geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen sollen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen.

5.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Boden & Wasser

Innerhalb des Sondergebiets erfolgt die Festsetzung von Grünflächen. Unverschmutztes Regenwasser von etwa Dachflächen sollen im Wohngebiet in Zisternen zurückgehalten werden. Innerhalb des Sondergebiets soll dieses, wo möglich versickert werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Eingrünung und Lebensraumverbesserung sind Gehölzpflanzungen sowie eine Begrünung von Flachdächern vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäugern zu gewährleisten.

Schutzgut Landschaft

Mit Gehölzpflanzungen kann eine Optimierung des Orts- und Landschaftsbilds erreicht werden. Mit einer Begrenzung der Wandhöhen sowie Festsetzungen zur Gestaltung wird sichergestellt, dass sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen und diese nicht überprägen.

5.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Wohngebiet und ein Sondergebiet umgewandelt.

Es ergibt sich folgende ausgleichsrelevante Fläche:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	**5.745 m²**
Bestehende Verkehrsflächen (inkl. Radweg und Verkehrsgrün)	- 114 m²
Sondergebiet	**3.948 m²**
Festgesetzte Grünflächen	-700 m²
Ausgleichsrelevante Fläche	*3.248 m²*
Wohngebiet inkl. Erschließungsstraße	**1.683 m²**
Ausgleichsrelevante Fläche	*1.683 m²*

Die Eingriffsflächen bestehen ausschließlich aus intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Flächen (Acker). Demnach handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Die Eingriffsschwere der Planung ist mit einer festgesetzten GRZ > 0,35 sowohl im WA als auch im SO einem mittlerem bis hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) zuzuordnen. Demzufolge ergibt sich aus dem Typ AI ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der Eingrünungsmaßnahmen sowie der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen, woraus sich ein Ausgleichsbedarf von 1.479 m² ergibt.

Im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzhügel 1“ wurde auf dem Flurstück Nr. 649, Gemarkung Gärmersdorf, ca. 150 m nordwestlich des Plangebiets, eine Ausgleichsfläche mit einer anrechenbaren Fläche von 3.840 m² geschaffen. Zum Ausgleich des Eingriffs im Rahmen des B-Plans „Kreuzhügel 1“ wurden insgesamt 2.400 m² benötigt (siehe Begründung zu „Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ‚Kreuzhügel 1‘“, geändert 04.02.2014). Weitere 344 m² Ausgleichsbedarf wurden für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kreuzhügel 1“ und „Kreuzhügel 2“ benötigt, woraus sich ein Restbedarf von 1.096 m² ergab.

Mit einem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 1.479 m² für den Bebauungsplan „Kreuzhügel 3“ kann ein Teil durch die verbleibende Ausgleichsfläche ausgeglichen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 3: Überblick über die Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 649, Gmkg. Gärmersdorf

Ausgleichsfläche Fl.St. Nr. 649, Gmkg. Gärmersdorf (aus B-Plan Kreuzhügel I)	**3.840 m²**
Ausgleichsbedarf aus B-Plan	
Kreuzhügel I (2014)	2.400 m²
Änderung und Erweiterung Kreuzhügel I und II (2020)	344 m²
Änderung und Erweiterung Kreuzhügel II und III (2021)	1.096 m²

Der Restbedarf von 383 m² soll durch Aufforstungsmaßnahmen im Gemeindegebiet ausgeglichen werden. In Abstimmung mit dem Forstamt Amberg wird hierfür die Flurnummer 584/62, Gmkg. Theuern herangezogen. Innerhalb eines Kiefernaltbestandes erfolgt eine Anpflanzung von Laubgehölzen.

GEMEINDE KÜMMERSBRUCK

LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGPLANES

KÜMMERSBRUCK

PLAN MIT BEGRÜNDUNG

ENTWURF
05.10.2021

GEMEINDE KÜMMERSBRUCK
LANDKREIS AMBERG-SULZBACH
vertreten durch:

Roland Strehl
ERSTER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Kümmersbruck
Schulstraße 37
92248 Kümmersbruck

PLANVERFASSER



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18
D- 84034 LANDSHUT
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

INHALT

A) PLANTEIL 3

Lageplan 3

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan 4

Flächennutzungsplanänderung 5

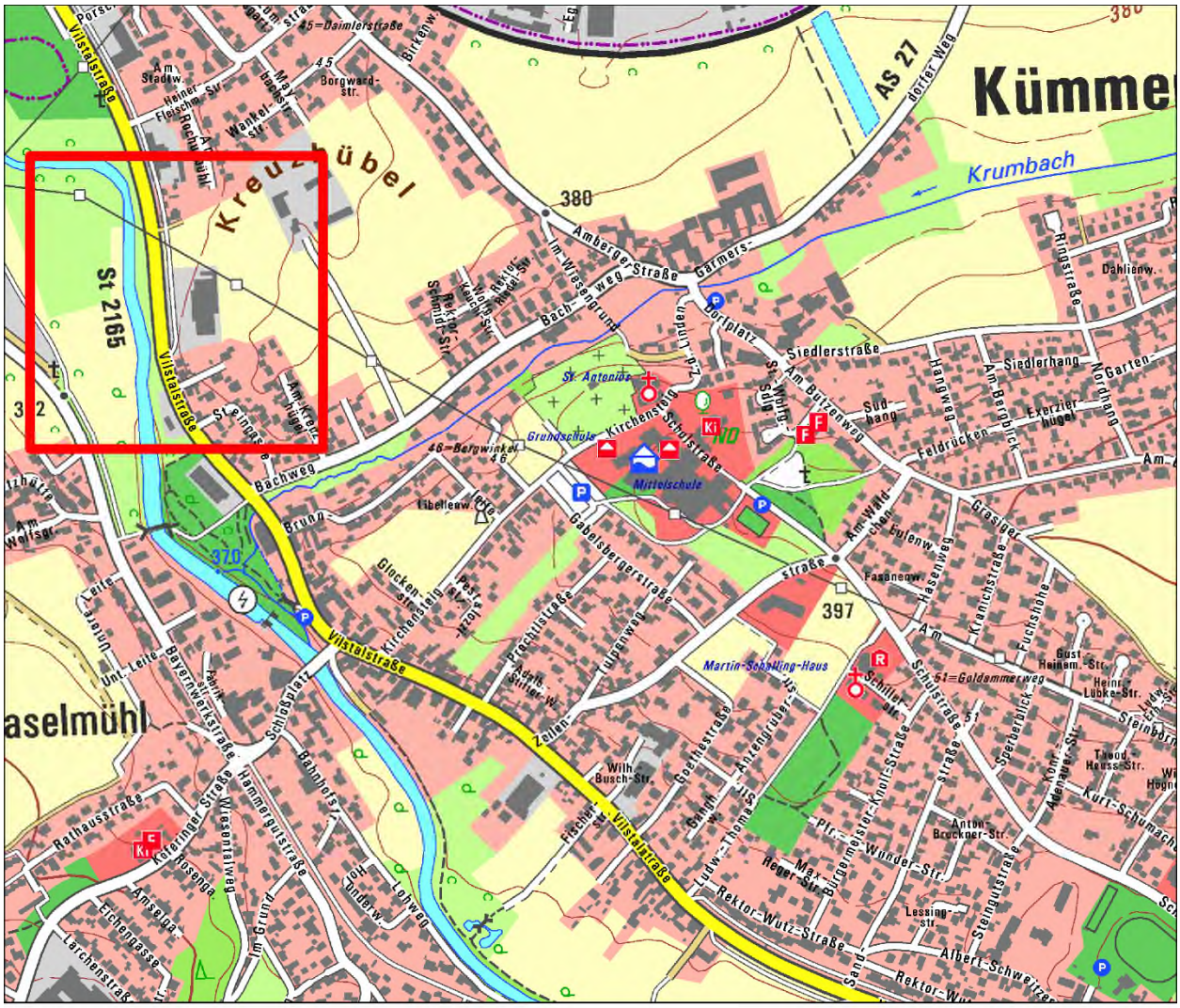
B) VERFAHRENSVERMERKE 6

C) BEGRÜNDUNG 7

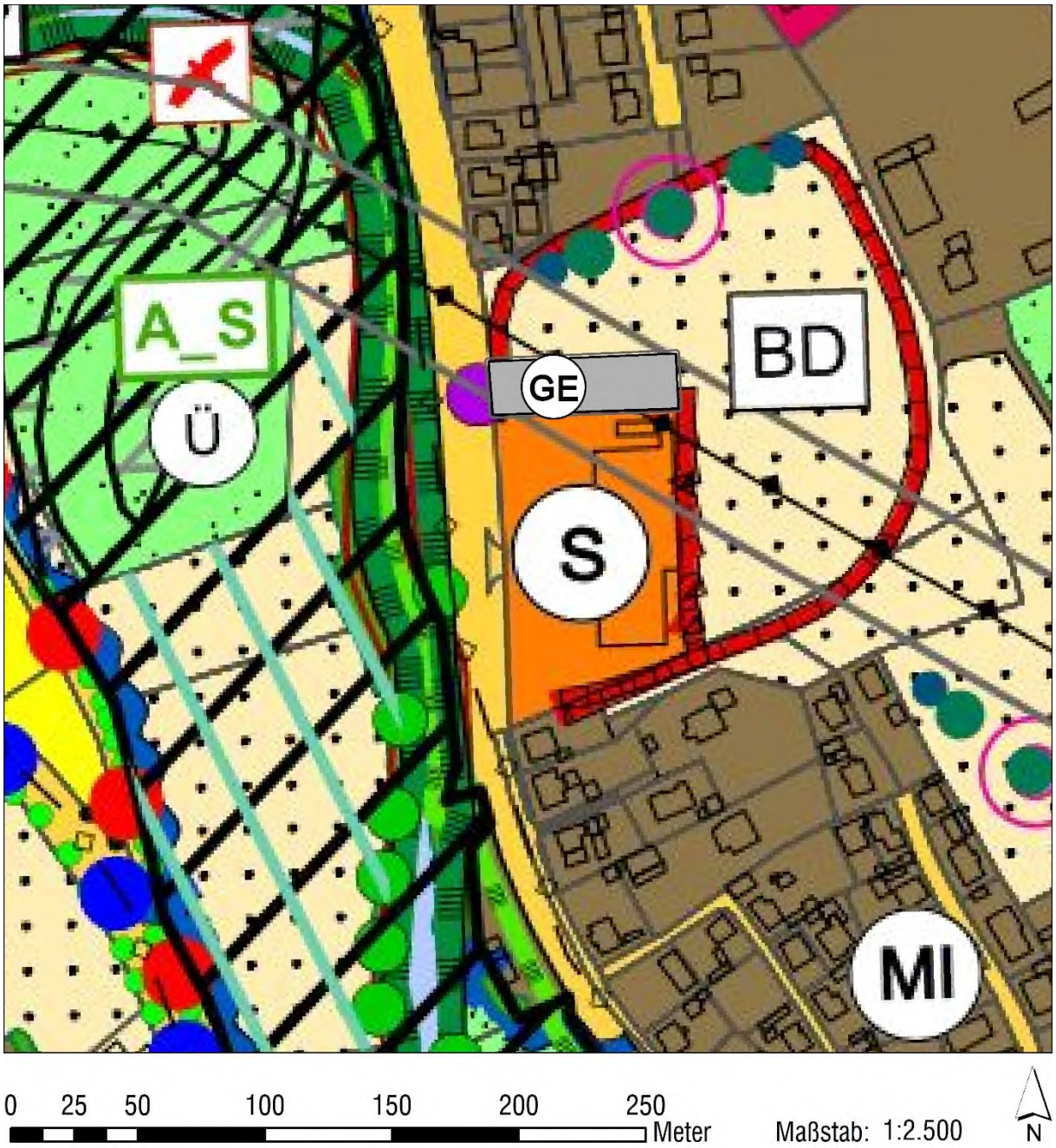
1. Anlass 7
2. Ziele übergeordneter Planungen 8
3. Planungsziele 8
4. Beschreibung des Plangebiets 8
5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 9

A) PLANTEIL

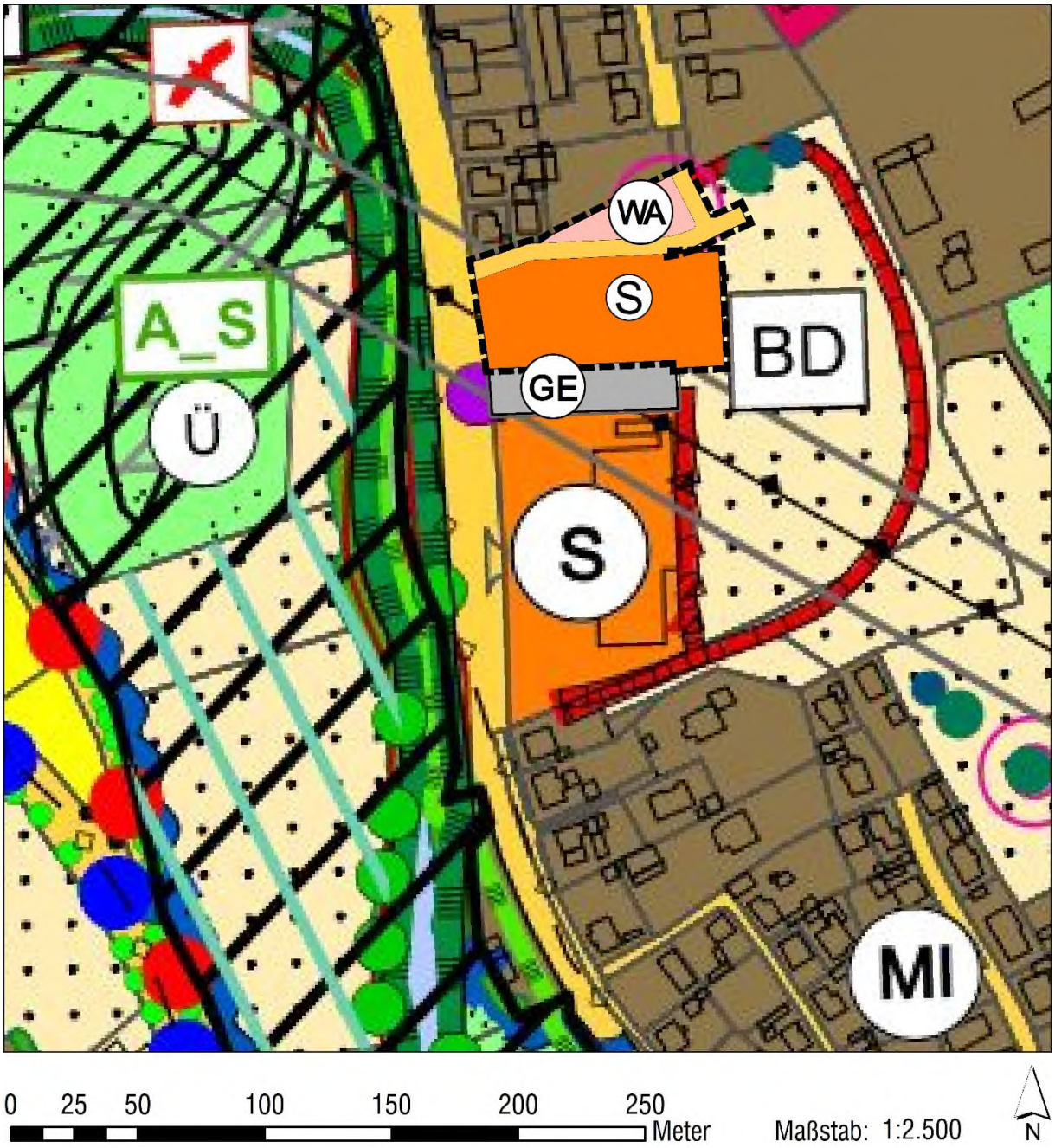
Lageplan



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Kümmersbruck hat in der Sitzung vom # die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am # ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom # fand in der Zeit vom # bis # statt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom # erfolgte mit dem Schreiben vom # und wurde bis einschließlich # durchgeführt.

4. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom # wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom # bis # öffentlich ausgelegt.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom # mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom # und wurde bis einschließlich # durchgeführt.

6. Der Gemeinderat Kümmersbruck hat mit Beschluss vom # die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom # festgestellt.

7. Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom …… AZ ……. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Kümmersbruck, den …… _____

Roland Strehl, Erster Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am ……. gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Kümmersbruck, den …… _____

Roland Strehl, Erster Bürgermeister

(Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

1. Anlass

Mit der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans „Kreuzhügel 2“ (Gewerbegebiet) durch den Bebauungsplan „Kreuzhügel 3“ (Sondergebiet) wird das südlich gelegene Gewerbegebiet „Kreuzhügel 2“ für die Nutzung durch großflächigen Einzelhandel erweitert.

Die Gemeinde Kümmersbruck beabsichtigt die Gewerbegebietsflächen für großflächigen Einzelhandel zu erweitern, was eine Änderung in Teilbereichen des Gewerbegebiets sowie die Ausweisung eines Sondergebiets erfordert. Der Planungsbereich (vgl. Abb. 1) liegt nördlich des bestehenden Bebauungsplans von 2020 und überdeckt diesen in einem Teilbereich an der nördlichen Grenze. An dieses angrenzend soll zudem eine Fläche als Wohngebiet ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden Mischgebietsfläche ist eine Ortsrandeingrünung im Flächennutzungsplan vorgesehen.

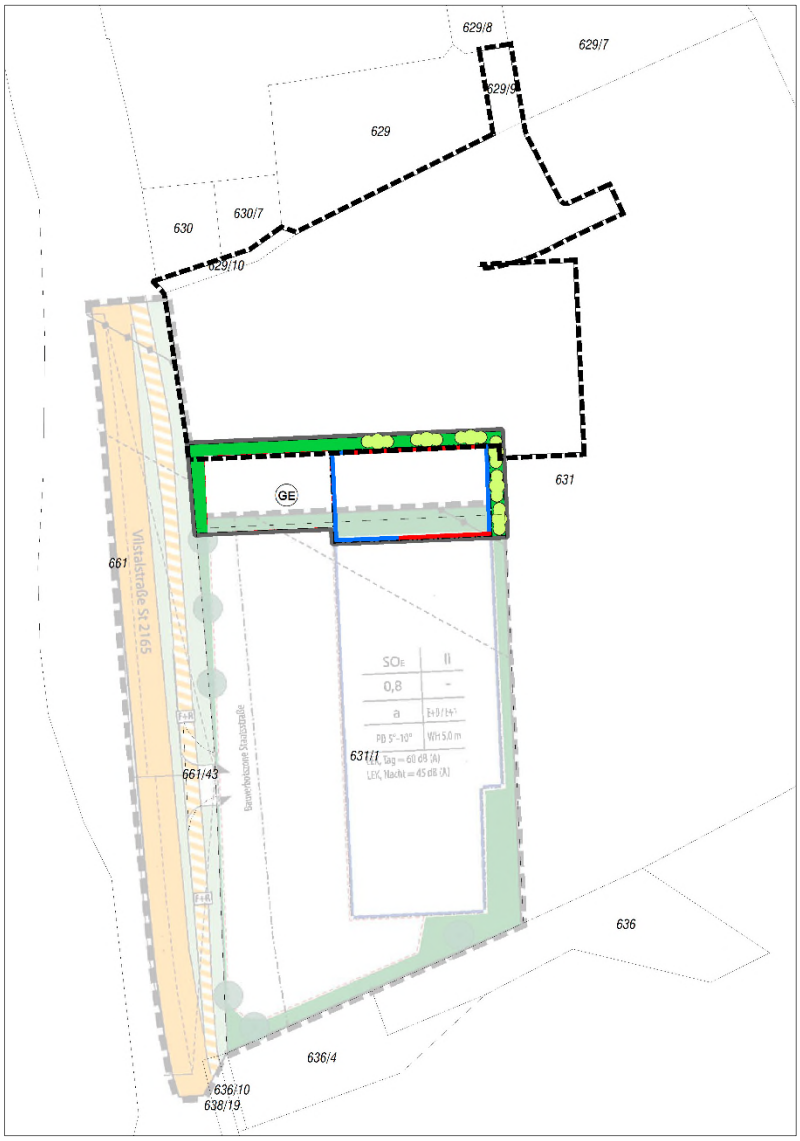


Abbildung 1: Geltungsbereich der B-Pläne Kreuzhügel 1 (SO), Kreuzhügel 2 (GE) und Kreuzhügel 3

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Das Planverfahren ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase durchzuführen. Da eine Umweltprüfung bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Kreuzhügel 3“ durchgeführt wurde und sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen ergeben, wird nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf eine Darstellung des Umweltberichts in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Die Ziele übergeordneter Planungen und Schutzgebiete ergeben keine Veränderungen gegenüber der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des Bebauungsplanes „Kreuzhügel 2“ (2020) und wurden daher weitgehend übernommen.

Die Gemeinde Kümmersbruck ist hinsichtlich der Raumstruktur als Unterzentrum im Stadt- und Umlandbereich Amberg / Sulzbach-Rosenberg beschrieben und liegt an der Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung Amberg - Schwandorf.

Im Regionalplan wird dem Stadt- und Umlandbereich unter anderem die Aufgabe zugeordnet, möglichst kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen zu schaffen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kümmersbruck stellt angrenzend an den nördlichen Planungsbereich eine Ortsrandeingrünung dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, befindet sich jedoch im Bereich des Bodendenkmals D-3-6537-0057 Mesolithische Freilandstation, metallzeitliche Siedlung. Im Bereich von Bodendenkmälern benötigen alle Erdbewegungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

3. Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil von Kümmersbruck und ist über die Staatsstraße St 2165 verkehrsmäßig gut angebunden. In dem ca. 0,56 ha großen Plangebiet ist unter anderem die Ausweisung eines Sondergebiets (Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel) auf einer Fläche von ca. 0,4 ha geplant, um die ortsnahe Versorgungsstruktur weiter zu verbessern. Das Vorhaben ist als Ergänzung der bestehenden südlich gelegenen Gewerbeflächen (Gewerbegebiet „Kreuzhügel 2“, Sondergebiet „Kreuzhügel 1“) anzusehen, wodurch Synergien entstehen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das Sondergebiet. Die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden. Die Gemeinde Kümmersbruck ergänzt über das Vorhaben die attraktive Einkaufsmöglichkeit in fußläufig erreichbarer Lage, die einerseits im Hinblick auf die Produktvielfalt dem anspruchsvollen Kunden gerecht wird, andererseits den bereits bestehenden Kaufkraftabfluss in Richtung Amberg entgegenwirkt. Des Weiteren gewährleistet die Gemeinde Kümmersbruck eine langfristige Sicherstellung der Versorgung mit Gütern aus dem Bereich Lebensmittel. Im Übergang zwischen dem neuauszuweisenden Sondergebiet und dem nördlich anschließenden Mischgebiet soll zudem eine ca. 800 m² große Wohnbaufläche zur Erweiterung des Wohnraumangebots der Gemeinde ausgewiesen werden.

4. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet ist mit seiner Lage an der St 2165 (Vilstalstraße) verkehrsgünstig gelegen und befindet sich im Bereich einer durch Hochspannungsleitungen vorbelasteten Fläche im nördlichen Kümmersbruck. Die Fläche wird derzeitig landwirtschaftlich genutzt. Entlang der nördlich angrenzenden Mischgebietsflächen besteht ein Gehölzbestand (Ortsrandeingrünung), der weitgehend erhalten bleiben soll.

Erschließung und Ver-/Entsorgung

Das Plangebiet wird über das bestehende Sondergebiet („Kreuzhügel 1“) an die Staatsstraße St 2165 angebunden. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt auch über das Sondergebiet. Das anfallende Niederschlagswasser wird an das Entwässerungssystem des Sondergebiets mit Vorreinigung und einer Einleitung in die westlich der Staatsstraße verlaufende Vils angeschlossen.

Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Kümmersbruck im nördlichen Teil des Ortes ein Sondergebiet als Ergänzung zu den bestehenden Gewerbeflächen (GE und SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel auszuweisen. An dieses angrenzend soll eine Fläche für Wohnraum durch die Ausweisung eines Wohngebiets bereitgestellt werden. Das Plangebiet umfasst ca. 0,56 ha.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden insbesondere durch Flächenversiegelung verursacht. Naturschutzrechtliche Belange werden auf Ebene des Bebauungsplanes beleuchtet. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist eine Maßnahme außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Auf Maßnahmen zur Überwachung kann verzichtet werden.