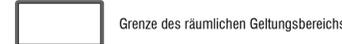


Planliche Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



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

1	2	1	2
3	4	3	4
5	6	5	6
7	8	7	8

4. Baugrenzen, Baulinien (§§ 22 u. 23 BauNVO)



5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Planliche Hinweise

- Anpflanzungen von Sträuchern
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Nachrichtlich übernommen**
- 110 kV-Freileitung
- Freileitungsmast
- Baubeschränkungszone (23 m beidseits der 110 kV-Leitung)
- Abstände zum Freileitungsmast 240 für maximal mögliche Bauhöhen (siehe Textliche Festsetzungen 4.3)
- Anbauverbotsgrenze Staatsstraße (Abstand: 20 m)

Textliche Festsetzungen

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV in der Fassung vom 1.1.2000, die zuletzt durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686) geändert worden ist.

2 GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Das geplante Gewerbegebiet betrifft Teilflächen der Flurstücke 631 und 631/1, beide Gemarkung Gärmersdorf.

3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Das Plangebiet wird gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO ausgewiesen.

4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

4.1 Zulässige Grundfläche
Die maximale Grundflächenzahl für das Gebäude wird mit einer GRZ von 0,8 festgelegt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.

4.2 Zahl der Vollgeschosse
Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Wandhöhe beträgt 8 m, gemessen ab der Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst. Zusätzliche Einschränkungen der Gebäudehöhe ergeben sich aus den maximal möglichen Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV-Leitung. Beginnend vom Mast 240 sind in Richtung Mast 241 (nordwestliche Richtung) folgende Bauhöhen möglich:

- 20 m nach Mast 240 max. 385,91 m ü. NN
- 40 m nach Mast 240 max. 383,3 m ü. NN
- 60 m nach Mast 240 max. 380,8 m ü. NN
- 80 m nach Mast 240 max. 378,7 m ü. NN
- 100 m nach Mast 240 max. 377,1 m ü. NN
- 120 m nach Mast 240 max. 375,7 m ü. NN

Die Oberkante der neuen Geländemodellierung darf dabei höchstens 1,0 m über der ursprünglichen Geländeoberfläche liegen. Die natürliche und die fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.

4.4 Dachgestaltung

Als Dachformen sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 5° und 10° betragen. Als Dachdeckungsmaterialien sind Ziegel, Blech (ausschließlich Titan-Zinkblech) und Folie zulässig. Es sind gedeckte Farben bzw. mattierte Materialien zu verwenden. Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen usw.) sind zulässig, ebenso aufgeständerte Kollektoren. Ebenso ist eine Dachbegrünung zulässig.

4.5 Baukörper, 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.

5 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Aufgrund von möglichen Gebäudelängen von über 50 m im Komplex mit bestehender Bebauung ist eine abweichende Bauweise zulässig. Der seitliche Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung ist einzuhalten.

6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRENZE – BAUGRENZE (§ 23 BAUNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich der Bauverbotszone entlang der Staatsstraße (siehe 8.) sind auch geringfügige Überschreitungen der Bauverbotszone unzulässig.

7 ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO gem. Artikel 6 von mindestens 3 m.

8 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

Entlang der Staatsstraße (ST216) besteht gem. Art. 23 BayStrWG eine Bauverbotszone für bauliche Anlagen von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen, jedoch nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs.

9 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Die Höhenentwicklung der Außenanlagen 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. Bei Aufgrabungen besteht ein beidseitiger Schutzzonenbereich von 0,5 m zu Trassenachsen unterirdischer Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH.

10 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Stellplätze und Zufahrtbereiche sind nur in den dargestellten Flächen zulässig. Diese sind in Form von Asphalt und/oder Betonpflastersteinen herzustellen. Die Erschließung der Baugrundstücke muss ausschließlich über die Ortsstraße mit der Flurnummer 661/43 Gemarkung Gärmersdorf erfolgen. Unmittelbare Zufahrten von den Baugrundstücken zur Staatsstraße sind nicht vorzusehen.

11 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Grundsätzlich gilt bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen und in die Gesamtumgebung einzugliedern.

12 BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das anfallende Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs versickert. Überschüssiges Wasser wird in die Vils eingeleitet. Möglicherweise ist hier eine Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Sofern Metalldächer geplant sind, ist auf deren Beschichtung hinzuwirken, da ansonsten eine Behandlung des ablaufenden Niederschlagswassers erforderlich werden kann. Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

13 IMMISSIONSSCHUTZ

Der Vorhabenträger ist verpflichtet ein schalltechnisches Gutachten auf Grundlage der TA Lärm vorzulegen.

14 DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-3-6537-0057, Mesolithische Freilandstation, Siedlungen der vorgeschichtlichen Metalzeiten und des frühen Mittelalters. Im Bereich von Bodendenkmälern benötigen alle Erdbewegungen eine denkmalrechtliche Erlaubnis.

15 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.

15.1 Pflanzmaßnahmen

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets sind innerhalb der Grünflächen im nördlichen und östlichen Geltungsbereich Gehölzpflanzungen in Form von Sträuern vorgesehen.

15.2 Pflanzqualitäten

Für die im Plan dargestellten Gehölzpflanzungen sind nur heimische Gehölzarten zulässig.

Folgende Pflanzqualität ist für festgesetzte Pflanzungen auf den Grünflächen einzuhalten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher v. Str. 4 Tr., Höhe mind. 60–100 cm

15.3 Anpflanzen von Gehölzen

15.3.1 Gestaltung und Pflege

Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden. Die maximale Aufwuchshöhe innerhalb der Baubeschränkungszone der Hochspannungsleitung beträgt 2,5 m. Ausfallende oder absterbende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

15.3.2 Artenliste

- Sträucher (einheimische Wildsträucher)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Pflaflenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenrösche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)

16 BODENDENKMALPFLEGE

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1–2 DSchG unterliegen.

17 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise und Empfehlungen

1 AUFLAGEN DER BAYERWERK NETZ GMBH

Es gelten alle detaillierten Vorgaben der Bayernwerk Netz GmbH aus dem Abschnitt „Einhaltung unserer Auflagen und Hinweise“ aus dem Schreiben vom 19.02.2020 (Anlage A1 der Begründung zum Bebauungsplan).

2 AUSGLEICHSBEDARF

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung. Der ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt 344 m² und ist mit dem Überschuss der Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 649, Gemarkung Gärmersdorf vollständig ausgeglichen.

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
Restliche anrechenbare Ausgleichsfläche	1.096 m²

3 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

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

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baulfläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

4 SONSTIGES

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

Lage der Ausgleichsfläche (Flurstück Nr. 649, Gmkg. Gärmersdorf)



**Verfahrensvermerk Änderung Bebauungsplan Kreuzhügel I
Bebauungsplan Kreuzhügel II, Gemeinde Kümmersbruck**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.2020 die Änderung des Bebauungsplans „Kreuzhügel I“ durch eine Erweiterung mit dem Bebauungsplan „Kreuzhügel II“ der Gemeinde Kümmersbruck beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2020 hat in der Zeit vom 19.02.2020 bis 23.03.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2020 erfolgte mit dem Schreiben vom 11.02.2020 und wurde bis einschließlich 16.03.2020 durchgeführt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 07.05.2020 bis einschließlich 09.06.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2020 bis 15.06.2020 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.06.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.06.2020 als Sitzung beschlossen.

Kümmersbruck, den

.....
Roland Strehl
Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausfertigung:

Kümmersbruck, den

.....
Roland Strehl
Erster Bürgermeister (Siegel)

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 wird hingewiesen.

Kümmersbruck, den

.....
Roland Strehl
Erster Bürgermeister (Siegel)

**Änderung Bebauungsplan
Kreuzhügel I + Kreuzhügel II**

ERWEITERUNG UND DECKBLATTÄNDERUNG

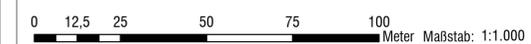
AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Kümmersbruck
Schulstraße 37
92245 Kümmersbruck



AUFTRAGNEHMER:

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshut
Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022
info@voerkelius.de www.voerkelius.de



Verwendete Datenquellen:
Digitale Flurkarte (Stand: 10/2019)

3	Genehmigungsfähige Planfassung	30.06.2020		DS
2	Entwurf	28.04.2020		DS
1	Vorentwurf	24.01.2020		DS
Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	Anlass	gez.

GEMEINDE KÜMMERSBRUCK

LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

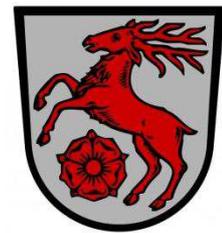
ERWEITERUNG + ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„KREUZHÜGEL 1“ und „KREUZHÜGEL 2“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND ANLAGE

30.06.2020

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)	PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.	ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
B)	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES	6
1.	LAGE	6
2.	GRÖÖE	6
3.	BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES	7
C)	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	7
D)	FLÄCHENVERTEILUNG	7
E)	SONSTIGES	7
1.	ERSCHLIEÖUNG/VERKEHR	7
2.	IMMISSIONEN	7
3.	WASSERWIRTSCHAFT	8
4.	ALTLASTEN	8
5.	BODENDENKMALPFLEGE	8
6.	ABFALLBESEITIGUNG	8
7.	ENERGIEVERSORGUNG	8
F)	GRÖNORDNUNG	8
G)	UMWELTBERICHT	9
1.	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	9
2.	LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	9
3.	DARSTELLUNG UND BERÖCKSICHTIGUNG UMWELTRELEVANTER ZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN	10
4.	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
5.	PROGNOSE ÖBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÖHRUNG DER PLANUNG	14
6.	GEPLANTE MAÖNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	14
7.	AUSGLEICHSMÄÖNAHME	16
H)	QUELLEN	17

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Kreuzhügel 1" und der Erweiterung mit dem Bebauungsplan „Kreuzhügel 2“ beabsichtigt die Gemeinde Kümmersbruck das Sondergebiet „Kreuzhügel 1“ zu erweitern. Der Planungsbereich (vgl. Abb. 1) liegt nördlich des bestehenden Bebauungsplans von 2014 und überdeckt diesen in einem Teilbereich an der nördlichen Grenze.

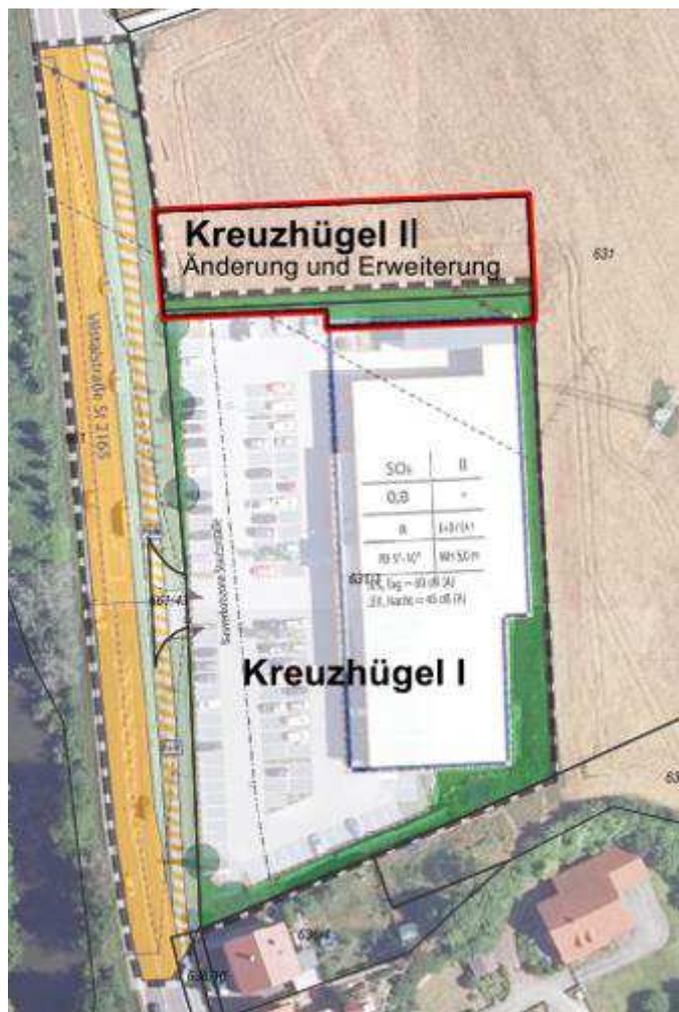


Abbildung 1: Geltungsbereich der B-Plan-Erweiterung und Änderung (rot) (1: 1.500)

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Das Bebauungsplanverfahren ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase durchzuführen. Demnach sind im Bebauungsplanverfahren auch Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (Teil G) dargelegt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung plant die Gemeinde Kümmersbruck eine Weiterentwicklung nördlich des bestehenden Sondergebietes. Dazu ist der Bebauungsplan „Kreuzhügel 2“ neu aufzustellen. Im Randbereich ist eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kreuzhügel

1“ erforderlich. Die Änderungen erfolgt mittels Deckblattänderung nach § 1 Abs. 8 BauGB und beschränkt sich auf die von der Planung beanspruchten Bereiche. Innerhalb des bestehenden B-Plans betrifft dies eine Änderung auf einer Fläche von ca. 350 m² von ca. 11.300 m².

Städtebaulich ist dieses Vorgehen mit der Verbesserung des Versorgungsangebots innerhalb der Gemeinde Kümmersbruck zu begründen. Weiter soll damit bestehenden Kaufkraftabflüssen nach Amberg entgegengewirkt werden.

Aus landesplanerischer Sicht ist es demnach notwendig, die gewünschte Verbesserung des Einzelhandelsangebots zur Sicherung der Nahversorgung des täglichen Bedarfs durch eine Erweiterung des Sondergebiets, Zweckbestimmung: Einzelhandel mit einem Gewerbegebiet bauleitplanerisch vorzugeben.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung wurde ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers zur Erweiterung und Änderung des o.g. Bebauungspläne gestellt. Der Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Kümmersbruck für die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans „Kreuzhügel I“ erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 04.02.2020, welcher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

2. Ziele übergeordneter Planungen und Rahmenbedingungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck ist das Planungsgebiet als Fläche landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) dargestellt (siehe Abb. 2). Nur ein kleiner Bereich überlappt das dargestellte Sondergebiet.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kümmersbruck stellt im Planungsbereich keine konkreten Ziele dar.

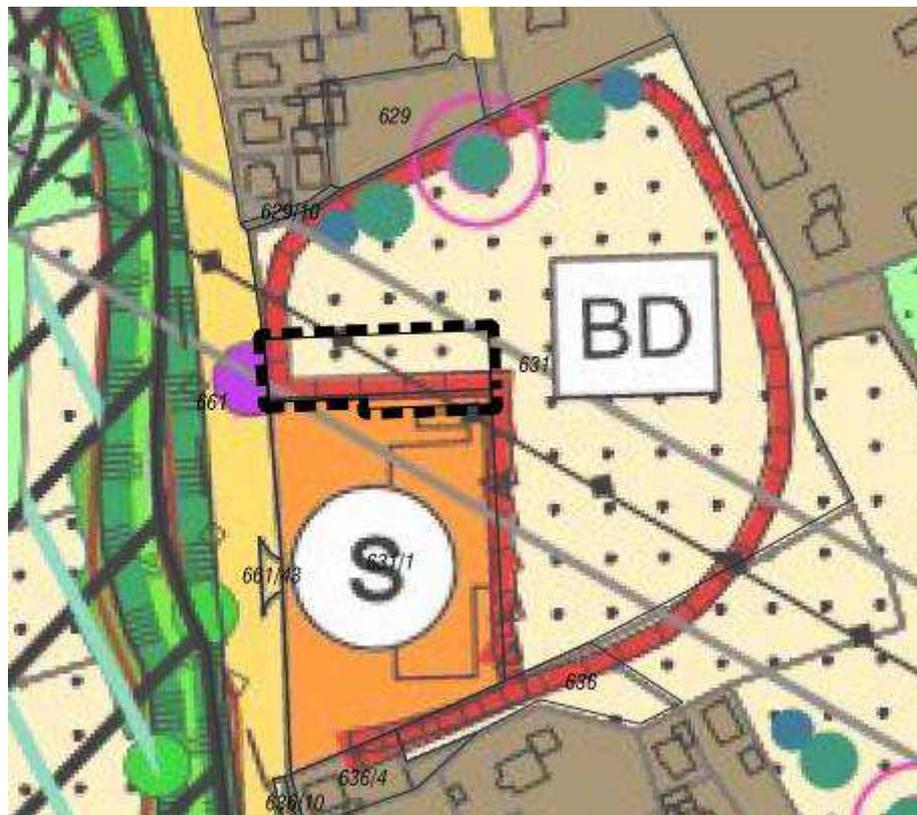


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck (1 : 2.500)

Landesentwicklungsprogramm

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. Gemäß Z 1.2.1 ist bei raumbedeutsamen Planungen der demographische Wandel zu beachten. Gemäß Demographiespiegel ist für die Gemeinde Kümmersbruck mit einer leichten Bevölkerungsabnahme und einem Anstieg des Durchschnittsalters innerhalb der nächsten 10 Jahre zu rechnen. Im Hinblick auf den steigenden Anteil älterer Bewohner wird eine Berücksichtigung des demographischen Wandels bei der Ausweisung von Bauflächen gefordert. Weiter sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten flächensparende Siedlung- und Entwicklungsformen angewendet werden (G 3.1). Wenn möglich sollen vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden (Z 3.2).

Die Planung ergänzt eine bereits bestehende gewerblich genutzte Fläche, die der Nahversorgung dient, und ist als eine Erweiterung des REWE-Markts und nicht als Errichtung eines neuen, zusätzlichen Marktes zu verstehen. 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 der Getränkemarkt direkt an den bestehenden REWE-Markt angeschlossen werden soll und sich im Ortszentrum bereits zwei Getränkemärkte befinden, die zur Funktionsfähigkeit der Versorgungsstrukturen beitragen. Relevante Kaufkraftabflüsse sind hier nicht zu erwarten (siehe Regionalplanung). Zur Berücksichtigung des demographischen Wandels ist eine Verbesserung der Nahverkehrsanbindung zu erwägen, um die Erreichbarkeit zu erhöhen (siehe Regionalplanung).

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. Unterzentren sollen die Bevölkerung eines größeren Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen (Regionalplanung Oberpfalz Nord A III 2.4)

Die Gemeinde Kümmersbruck kommt mit der Ausweisung ihrer Pflicht nach, die Versorgung mit einem umfassenden Angebot an Gütern zu gewährleisten. Negative Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen im Ortskern sind nicht zu erwarten (Regionalplanung Oberpfalz Nord B IV 5.4). Es ist davon auszugehen, dass der Getränkemarkt überwiegend dann genutzt wird, wenn gleichzeitig ein Einkauf im angrenzenden REWE-Markt erfolgt. Da ein Lebensmittelvollsortimenter aber ohnehin über ein breites Getränkeangebot verfügt, erfolgt hier vielmehr eine lokale Verlagerung des Sortiments. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass der Einzelhandel an der Vilstalstraße neben der Nutzung durch die Anwohner vom Durchgangsverkehr und Berufspendlern profitiert. Eine Verbesserung der Nahverkehrsanbindung (Regionalplanung Oberpfalz Nord B IX 1.5) in der Gemeinde Kümmersbruck ist innerhalb des ISEK vorgesehen. Generell ist zur besseren Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Bereich des angesiedelten Einzelhandels eine Bushaltestelle in Erwägung zu ziehen. Dass dieses Angebot zum Transport von Getränkeeinkäufen insbesondere von älteren Personen wahrgenommen wird, ist jedoch kaum zu erwarten. Vielmehr wird hier der Schwerpunkt auf dem motorisierten Individualverkehr liegen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Die Gemeinde Kümmersbruck grenzt direkt südlich an Amberg an und ist über die Staatsstraße ST2165 angebunden. Das Planungsgebiet grenzt östlich an die ST2165 an und überdeckt südlich einen schmalen Streifen des bestehenden Sondergebietes (großflächiger Einzelhandel). Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich des Planes liegt auf Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 631 und 631/1 der Gemarkung Gärnersdorf.

Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist der Übersichtskarte Abbildung 3 zu entnehmen ist. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Abbildung 2 dargestellt.

2. Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 1.681 m².

3. Beschaffenheit des Planungsgebietes

Im Überdeckungsbereich zum bestehenden B-Plan „Kreuzhügel 1“ liegen Stellplätze und private Grünflächen. Der restliche Teil ist derzeit ackerbaulich genutzt.

C) Geplante bauliche Nutzung

Das neu dargestellte Gewerbegebiet ist eine Ergänzung im Norden des bestehenden Sondergebietes zur Nutzung für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Dem bestehenden Gebäude im Süden schließt sich das Baufenster für die Erweiterung (Getränkemarkt) mit einer Fläche von 821 m² an. Für private Grünflächen sind 322 m² vorgesehen und für Stellplätze und Verkehrsflächen 538 m². Die Erschließung erfolgt über das bestehende Sondergebiet im Süden.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung. Hier wurden die Werte des bestehenden Sondergebietes übernommen.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche des Planungsbereiches ca. 1.681 m²
davon

- Baufenster ca. 821 m²
- Nebenanlagen (Parken, Verkehr) ca. 538 m²
- Private Grünflächen ca. 322 m²

E) Sonstiges

1. Erschließung/Verkehr

Die Erschließung des Gebiets ist über das bestehende Sondergebiet an die Vilstalstraße gesichert und wird als ausreichend erachtet. Diese erfolgt ausschließlich über das Flurstück Nr. 661/43, Gemarkung Gärnersdorf.

2. Immissionen

Landwirtschaft

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen können zeitweise zu tolerierende Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen entstehen.

Schallschutz

Der Vorhabenträger ist verpflichtet ein schalltechnisches Gutachten auf Grundlage der TA Lärm vorzulegen.

3. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Wasserversorgung des südlich gelegenen Geländes.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Niederschlagswasser

Es besteht die Möglichkeit anfallendes Niederschlagswasser in die Vils abzuleiten. Dazu wird ein Anschluss an den bestehenden unterirdischen Reinigungsschacht der bebauten Fläche des bestehenden REWE-Markts angestrebt. Über eine unterhalb der Vilstalstraße verlaufende Leitung erfolgt die Einleitung in die Vils. Vorrangig ist jedoch, wo möglich, eine Versickerung vor Ort.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist über das südlich anschließende SO sichergestellt und erfolgt entsprechend gültiger Vorschriften über die kommunale Mischkanalisation.

4. Altlasten

Der Gemeinde Kümmersbruck sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

5. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-3-6537-0057, Mesolithische Freilandstation, Siedlungen der vorgeschichtlichen Metallzeiten und des frühen Mittelalters. Im Bereich von Bodendenkmälern benötigen alle Erdbewegungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den regional zuständigen Entsorger.

7. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das südlich gelegene SO.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen die Eingrünung des Gewerbegebietes im Norden und Osten durch Grünflächen und vereinzelt Strauchpflanzungen. Auf Baumpflanzungen wird bewusst verzichtet, um nicht mit den Sicherheitsabständen zur Hochspannungsleitung in Konflikt zu geraten. Entlang der Straße im Westen sollen keine Gehölze gepflanzt werden, da im Untergrund ein 20-kV-Erdkabel liegt.

G) Umweltbericht

1. Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Südlich des Geltungsbereiches ist in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kreuzhügel 1“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ausgewiesen (ca. 8.000 m²). Der vorliegende B-Plan ergänzt diese Fläche um 1.449 m². Neben privaten Grünflächen, Flächen für Stellplätze und Verkehr ist hier ein Baufenster dargestellt, welches an den bestehenden Markt anbindet und für einen Getränkemarkt genutzt werden soll. Ziel der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist die planrechtlichen Voraussetzungen für diese bauliche Erweiterung (Getränkemarkt, Stellplätze und verkehrliche Anbindung) zu schaffen. Zur landschaftlichen Einbindung ist eine Eingrünung geplant.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck ist das Planungsgebiets als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Um die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, enthält die vorliegende Erweiterung in Form des B-Planes „Kreuzhügel 2“ daher folgende Festsetzungen:

Gewerbegebiet auf einer Fläche von 1.449 m² inkl. privater Grünflächen auf ca. 303 m² sowie Stellplätze und Zufahrtbereich im Umfang von ca. 505 m².

2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt südlich von Amberg und nördlich des Hauptorts Kümmersbruck an der Vilstalstraße.

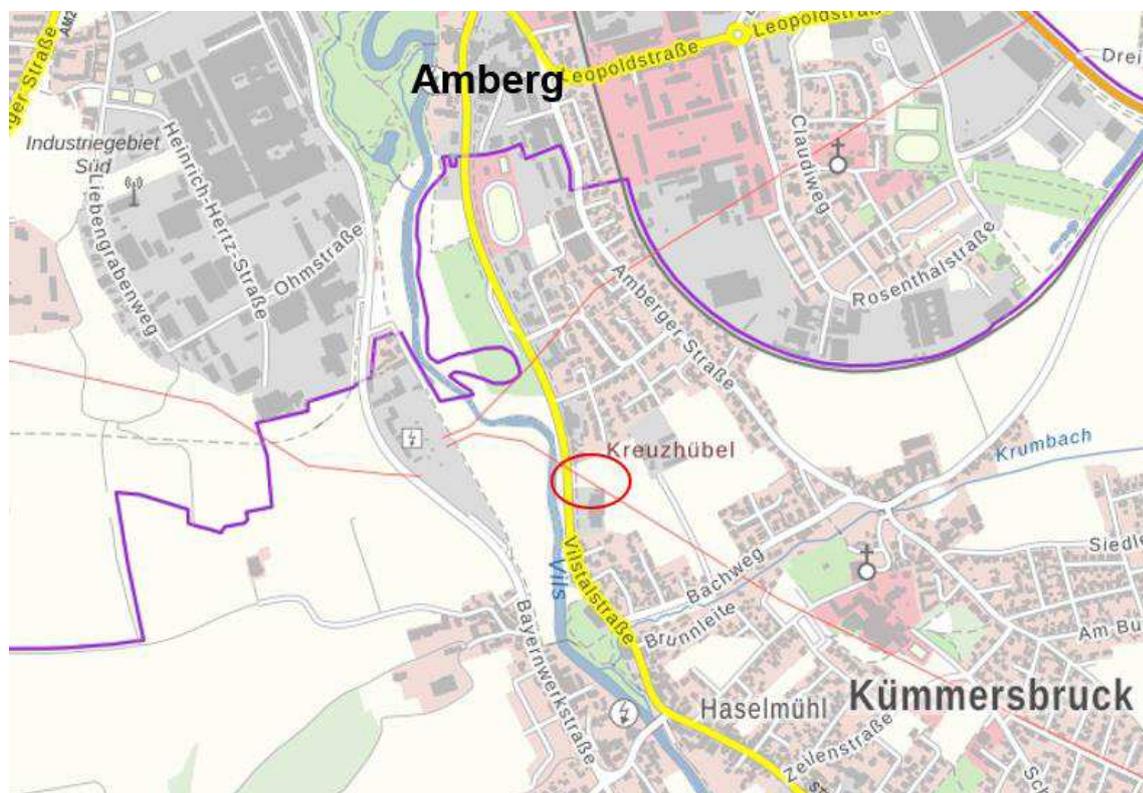


Abbildung 3: Lage des Planungsgebiets, Ausschnitt aus der DOK

Quelle: LDBV, BayernAtlas



Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich der B-Plan-Änderung/Erweiterung (rot)

Quelle: Geodaten Bayern (DOP20)

3. Darstellung und Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kümmersbruck berücksichtigt. Weiter wurde die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung herangezogen.

4. Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Gewerbegebiets, wobei drei Stufen unterschieden werden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Mittleren Frankenalb (081) auf der Hochfläche (082A).

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

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

KLIMADIAGRAMM FÜR AMBERG

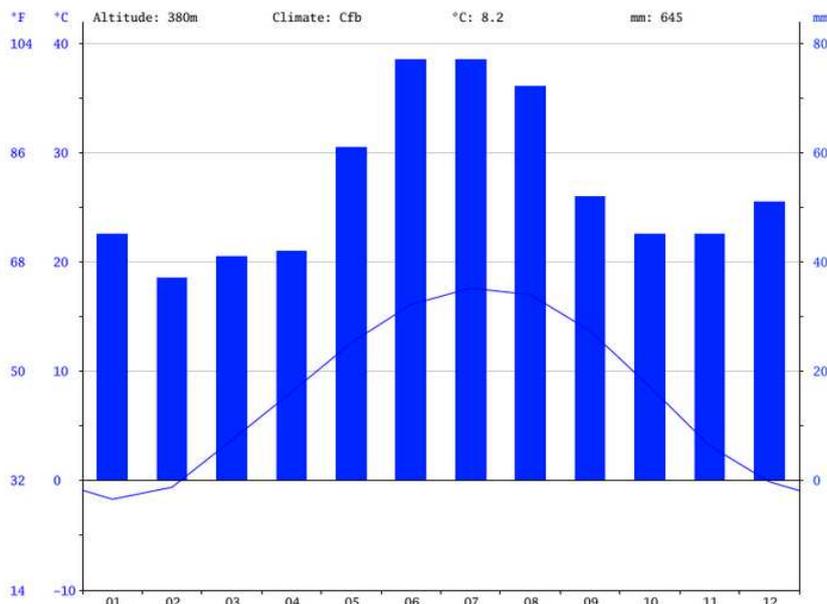


Abbildung 5: Klimadiagramm von Amberg

Quelle: climate.data.org

Der Bereich des Plangebietes hat keine besondere klimatische Bedeutung.

Wirkung:

Mit der Versiegelung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind aufgrund des geringen Ausmaßes der Planung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Es ist von keinen erheblichen Veränderungen auszugehen. Für das Schutzgut sind Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr/Erholung)

Beschreibung:

Das Planungsgebiet hat für die Naherholung kaum eine Bedeutung.

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren und -freistellungsverfahren ist vom Träger des jeweiligen Vorhabens anhand eines schalltechnischen Gutachtens auf Grundlage der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung nachzuweisen, dass die sich aus den vorgenannten Emissionskontingenten nach dem Berechnungsverfahren der DIN 45691 ergebenden Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden.

Auswirkung:

Eine über die Orientierungswerte der DIN 18005 hinausgehende Belastung angrenzender Siedlungsgebiete ist durch Lärmemissionen nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich an der Staatstraße im innerörtlichen Bereich. Südlich grenzt das Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsläden an. Über das Gebiet führt eine Hochspannungsleitung. Der Bereich ist für das Landschaftsbild von nachgeordneter Bedeutung.

Auswirkung:

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der beschriebenen Situation sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-3-6537-0057, Mesolithische Freilandstation, Siedlungen der vorgeschichtlichen Metallzeiten und des frühen Mittelalters. Im Bereich von Bodendenkmälern benötigen alle Erdbewegungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

Auswirkung:

Durch eine entsprechende Berücksichtigung der vorhandenen Bodendenkmäler im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut sind nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete

Beschreibung:

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.

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. Im Falle einer Einleitung von Niederschlagswasser in die Vils ist erfolgt diese über einen Anschluss an den bereits bestehenden Absetzreinigungsschacht, der zur Reinigung des Niederschlagswassers des im Süden angrenzenden bebauten Geländes genutzt wird. Falls notwendig, erfolgt eine Anpassung des Wasserrechtsbescheids zur Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Grundstück Fl. Nr. 631 im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens, in dem Belange des FFH-Gebiets berücksichtigt werden. Zur Vermeidung des Eintrags fischlaichgiftiger Schwermetallionen wird die Verwendung des Dachdeckungsmaterials Blech zudem auf Titan-Zinkblech beschränkt.

Auswirkung:

Aufgrund fehlender Qualitäten des Schutzgutes im vorliegenden Fall ist auch mit keinen Auswirkungen auf dieses zu rechnen.

Ergebnis:

Es ist von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Es herrschen flach- bis mittelgründige Parabraunerden mittlerer Empfindlichkeit im Planungsgebiet vor.

Auswirkungen

Der Boden wird weitgehend mit versiegelten Flächen überprägt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ist mit Auswirkungen hoher Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Planungsraum liegen keine Oberflächengewässer vor. Es fehlen sowohl Wasserschutzgebiete als auch Überschwemmungsgebiete.

Auswirkung:

Durch die überwiegende Anlage versiegelter Flächen ist mit Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu rechnen (Verminderung Grundwasserneubildung). Durch das Ergreifen von Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich können die Auswirkungen reduziert werden.

Ergebnis:

Es ist in Abhängigkeit gewählter Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Tabelle 1: Übersicht über die Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung auf das Schutzgut
Luft/Klima	gering
Schutzgut Mensch	gering
Landschaft	gering
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	gering
Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete	keine
Boden	hoch
Wasser	gering - mittel

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Darstellung des ergänzenden Gewerbegebietes würde sich aufgrund der Kleinflächigkeit kein erheblich besserer Zustand für die betrachteten Ressourcen ergeben, zumal auf die meisten Schutzgüter nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

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

Auswirkungen der Planung, welche aus einer erhöhten Regenwasserabführung in die Vils resultieren, werden im Rahmen eines Wasserrechtlichen Verfahrens und einer ggf. notwendigen Anpassung des bestehenden Wasserrechtsbescheids geklärt.

6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf das angrenzende Sondergebiet angepasst. Damit wird sichergestellt, dass die geplanten Anlagen die Umgebung nicht überprägen.

Eine Grünfläche dient der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, welche im gewissen Umfang einen Ausgleich der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen sowie Gehölzstrukturen schaffen soll. Gleichzeitig ist damit die landschaftliche Einbindung gegeben.

Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Im Gebiet unversiegelt verbleibende Flächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen beispielsweise infolge von Befahren oder Materialablagerung zu schützen. Der anfallende, überschüssige Boden ist abzufahren und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Der Fund ur- oder frühgeschichtlicher Bodendenkmäler sind entsprechend gesetzlicher Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Ebenso verhält es sich, sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das aus den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst vor Ort rückgehalten und verzögert abgeleitet werden.

6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Anmerkung:

Die im folgenden verwendeten Flächengrößen beziehen sich sowohl auf die Änderung „Kreuzhügel 1“, als auch auf den neuen B-Plan Gewerbegebiet „Kreuzhügel 2“. Bei Bedarf kann im weiteren Verfahren eine Einzelausweisung auf die B-Pläne erfolgen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan beschränkt sich auf die Umwandlung von Ackerflächen in versiegelte Flächen und private Grünflächen. Dadurch ergibt sich damit für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein festzustellender Kompensationsbedarf.

Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet hat eine Fläche von 1.681 m² und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es liegen keine wertvollen Biotopstrukturen vor. Über das Gebiet führt eine Hochspannungsleitung.

Beschreibung des Eingriffs im Gewerbegebiet

Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Umwandlung von Ackerfläche in ein Gewerbegebiet mit einer festgesetzten maximalen GRZ von 0,8 und damit einem hohen Versiegelungsgrad.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 1.449 m². Davon sind 1.146 m² ausgleichsrelevant (Baufenster, Fläche für Stellplätze und Verkehr), 303 m² sind als private Grünfläche dargestellt.

Tabelle 2: Ermittlung der für den Ausgleich relevanten Fläche

Geltungsbereich	1.449 m ²
private Grünfläche	303 m ²
Ausgleichsrelevante Fläche	1.146 m ²

Bestimmung des Kompensationsfaktors und der Größe der Ausgleichsfläche

Gemäß Tabelle 1a des Leitfadens (s28) erfolgt die Bewertung der Schutzgüter:

Tabelle 3: Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Kategorie unterer (u), mittlerer (m) und oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	KI/o
Boden	KII/u
Wasser	KII/u
Klima und Luft	KI/o
Landschaftsbild	KI/u

Das Plangebiet wird der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ A (hoher Versiegelungsgrad).

Damit ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 im oberen Bereich.

Es wird aufgrund der innerörtlichen Lage ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt.

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich wie folgt:

Kompensationsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsbedarf

$$1.146.m^2 \times 0,3 = 344 m^2$$

7. Ausgleichsmaßnahme

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), woraus eine überschüssige Fläche von 1.440 m² resultierte.

Mit einem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 344 m² kann der Eingriff im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung als vollständig ausgeglichen erachtet werden. Die restliche anrechenbare Ausgleichsfläche beläuft sich damit auf 1.096 m².

Tabelle 4: 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 m ²
Änderung und Erweiterung Kreuzhügel I und II (2020)	344 m ²
Restliche anrechenbare Ausgleichsfläche	1.096 m²

Änderung und Erweiterung des B-Plan „Kreuzhügel 1“ und „Kreuzhügel 2“, Gemeinde Kümmerbruck
Begründung mit Umweltbericht

H) Quellen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Kreuzhügel 1" 2014; Plan,
Festsetzungen und Hinweise und Begründung

Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung

I) Anlagen

Anlage A1: Vorgaben der Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 19.02.2020

Bayernwerk Netz GmbH, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg

Gemeinde Kümmersbruck
Schulstraße 37
92248 Kümmersbruck

110-kV-Freileitung Schwandorf - Amberg, Ltg. Nr. 021, Mast Nr. 240 - 241

Erweiterung und Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Kreuzhügel 1 und 2 mit Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kümmersbruck im Parallelverfahren

Ihr Schreiben vom: 11.02.2020

Sehr geehrter Herr Voerkelius,

im Geltungsbereich befinden sich die o. g. Anlagen unseres Unternehmens:

Die Baubeschränkungszone dieser Freileitung beträgt ~~21,00~~ m beiderseits der Leitungsachse. **Wurde im Schreiben vom 25. Mai 2020 korrigiert auf 23,00 m**

Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.

Einhaltung unserer Auflagen und Hinweise

Seitens der Bayernwerk Netz GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Erweiterung und Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Kreuzhügel 1 und 2 mit Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kümmersbruck im Parallelverfahren, sofern die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchzuführen sind und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritter veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), keinen Beschränkungen unterliegt.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.4 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Bayernwerk Netz GmbH

Luitpoldstraße 51
96052 Bamberg

www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

Kay Seemann
110-kV Freileitungen/Kabel
Bau/Dokumentation

T 09 51-82-42 21

F 09 51-82-43 49

bag-fub-hs

@bayernwerk.de

Unser Zeichen: BAGE DNLL 22168

Datum

19. Februar 2020

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Robert Pflügl
Peter Thomas
Manfred Westermeier

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten und uns zur Stellungnahme vorzulegen.

Datum
19. Februar 2020

Die Bauakte der Ausführungsplanung ist uns zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen (Bayerischer Bauordnung (BayBO)).

In den endgültigen Bauplänen ist uns die $\pm 0,00$ Ebene der Bodenplatte über NN anzugeben.

Maximal mögliche Bauhöhen

Der maximal möglichen Bauhöhe unter Punkt 4.3 von 8 m in Ihrem Bebauungsplan können wir nicht zustimmen.

Bitte übernehmen Sie die maximal möglichen Bauhöhen aus diesem Schreiben.

Beginnen vom Mast 240 in Richtung 241 sind folgende Bauhöhen möglich.

20 m nach Mast 240 max. 385,91 m ü. NN,
40 m nach Mast 240 max. 383,3 m ü. NN,
60 m nach Mast 240 max. 380,8 m ü. NN,
80 m nach Mast 240 max. 378,7 m ü. NN,
100 m nach Mast 240 max. 377,1 m ü. NN,
120 m nach Mast 240 max. 375,7 m ü. NN

Bitte beachten Sie, dass die Gebäude auch gebaut werden müssen. Kranaufstellungen sind bei maximal möglicher Bauhöhe nicht mehr möglich!

Baubeginnsanzeige

Gemäß VDE-AR-N 4210-4 sind wir nach den anerkannten Regeln der Technik verpflichtet, bei Neubaumaßnahmen von Dritten im Bereich der Hochspannungsanlagen Bewertungen unserer Anlagen durchzuführen. Dies bedingt, dass der Bauherr unbedingt den tatsächlichen Beginn seiner Baumaßnahme bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110 kV Freileitungen/Kabel Bau/Dokumentation, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, anzeigen muss.

Geltungsdauer der Zustimmung zum Bauantrag, gem. Art. 69 (BayBO)

Sind in ihnen keine anderen Fristen bestimmt, erlöschen unser Zustimmung zur Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Eine neue Prüfung des Bauvorhabens wird notwendig.

Bauhöhen

Auf Grund der hohen Anzahl an bautechnischen Eingriffen in unseren Leitungsbestand (u.a. durch die Energiewende) ist diese Stellungnahme zwei Jahre ab vorgenanntem Datum gültig. Nach Ablauf dieser Frist und nicht Umsetzung der eingereichten Maßnahme ist eine erneute Vorlage zur Stellungnahme notwendig.

Vorbeugender Brandschutz

Datum

19. Februar 2020

Die abschließende gutachtliche Stellungnahme hierfür obliegt der örtlich, zuständigen Fachstelle.

Niveauperänderungen

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, BAGE-DNLL, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Dies gilt nur, wenn die Niveauperänderungen nicht Teil der Baugenehmigung sind.

Dachdeckung

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach **EN 13501-1**, ausgeführt werden.

Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten und Laternen

Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden und mit uns abgestimmt werden.

Bepflanzung

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen.

Zäune

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Unfallverhütung

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Sicherheitsmerkblatt enthält entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

Baumaschineneinsatz

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, **mindestens vier Wochen vor Baubeginn**, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

Schattenwurf

Datum

19. Februar 2020

Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaik-Anlagen zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Eisabwurf

Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Fragen bezüglich der 110-kV-Anlagen richten Sie bitte an die Fachabteilung:

Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, Tel.: 0951 82 4337, bag-fub-hs@bayernwerk.de

Wir danken für die Beteiligung, um die wir auch weiterhin bitten.

Freundliche Grüße

i. V.



i. A.



Anlagen

Lagepläne

Sicherheitsmerkheft

GEMEINDE KÜMMERSBRUCK

LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

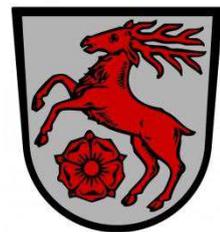
ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGPLANES

KÜMMERSBRUCK

PLAN MIT BEGRÜNDUNG

30.06.2020

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

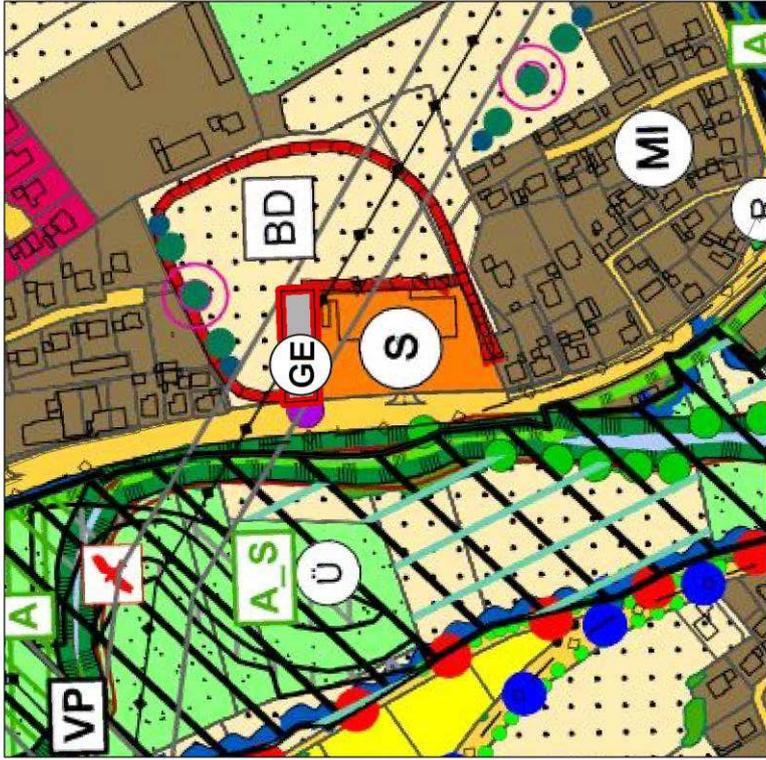
Ulrich Voerkelius
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18
D- 84034 LANDSHUT
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

INHALT

Bebauungsplan

Verfahrensvermerke

A)	PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
2.	ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN UND SCHUTZGEBIETE	6
3.	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	7
4.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	8
B)	QUELLEN	10

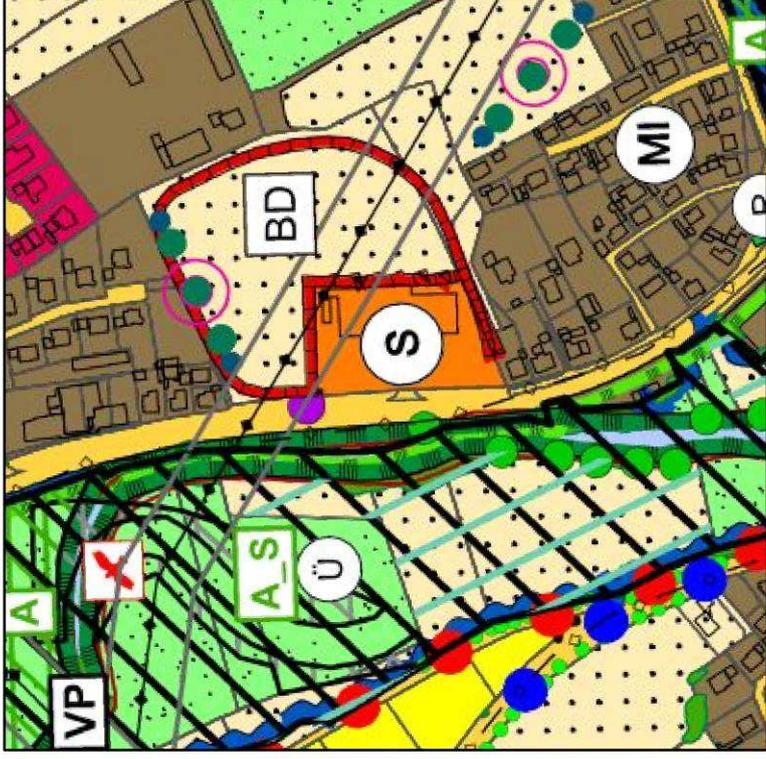


1:5.000

**Flächennutzungsplan Kümmerbruck / Änderung
im Parallelverfahren**

Zeichenerklärung

-  Geltungsbereich
-  Gewerbegebiet



1:5.000

Flächennutzungsplan Kümmerbruck / Bestand

Flächennutzungsplanänderung
im Parallelverfahren
30.06.2020

-  Geltungsbereich
-  Gewerbegebiet

Gemeinde Kümmerbruck

Planungsbüro

Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshut
Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022
info@voerkelius.de www.voerkelius.de



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Kümmersbruck hat in der Sitzung vom 04.02.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.01.2020 fand in der Zeit vom 19.02.2020 bis 23.03.2020 statt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.01.2020 erfolgte mit dem Schreiben vom 11.02.2020 und wurde bis einschließlich 16.03.2020 durchgeführt.
4. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2020 bis 15.06.2020 öffentlich ausgelegt.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 07.05.2020 und wurde bis einschließlich 09.06.2020 durchgeführt.
6. Der Gemeinderat Kümmersbruck hat mit Beschluss vom 30.06.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom 30.06.2020 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)

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzhügel 2“ (Zweckbestimmung Gewerbe) wird das südlich gelegene Sondergebiet „Kreuzhügel 1“ (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) für die Nutzung durch Einzelhandel erweitert.

Mit der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Kreuzhügel 1" und der Neuaufstellung „Kreuzhügel 2“ beabsichtigt die Gemeinde Kümmersbruck das Sondergebiet „Kreuzhügel 1“ zu erweitern sowie in Teilbereichen zu ändern. Der Planungsbereich (vgl. Abb. 1) liegt nördlich des bestehenden Bebauungsplans von 2014 und überdeckt diesen in einem Teilbereich an der nördlichen Grenze.

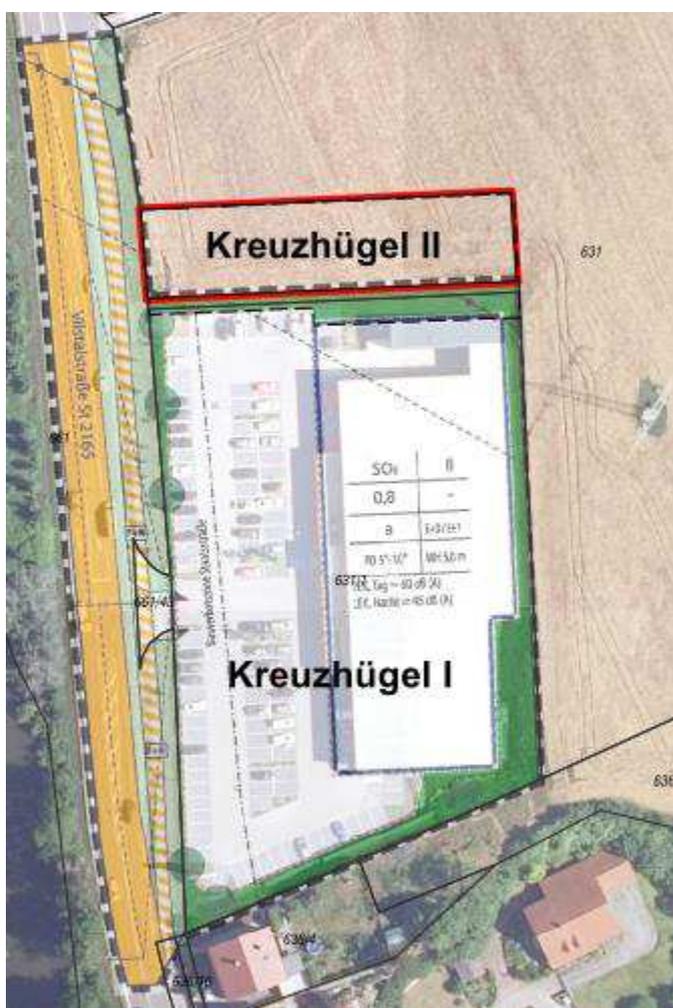


Abbildung 1: Geltungsbereich der B-Pläne (1: 1.500)

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Das Planverfahren ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase durchzuführen. Demnach sind im Planverfahren auch Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln.

Eine Umweltprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzhügel 2“ durchgeführt. Dabei wurden für dieses Plangebiet Umweltauswirkungen überwiegend geringer Erheblichkeit festgestellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird auf eine Darstellung des Umweltberichts in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

2. Ziele übergeordneter Planungen und Schutzgebiete

Die Ziele übergeordneter Planungen und Schutzgebiete ergeben keine Veränderungen gegenüber der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des Bebauungsplanes „Kreuzhügel 1“ 2014 und wurden daher weitgehend übernommen.

Ziele der Planung

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.

Planungskonzept und Bedarf

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil von Kümmersbruck und ist über die Staatsstraße St 2165 verkehrsmäßig gut angebunden. In dem ca. 0,14 ha großen Plangebiet ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes geplant, um die ortsnahe Versorgungsstruktur weiter zu verbessern.

Das Vorhaben ist als Ergänzung des bestehenden südlich gelegenen Sondergebietes 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 im Hinblick auf die Produktvielfalt einerseits dem anspruchsvollen Kunden und den Bedürfnissen einer wachsenden Gemeinde 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.

Das Plangebiet ist verkehrsgünstig gelegen und befindet sich im Bereich einer durch Hochspannungsleitungen vorbelasteten Fläche.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kümmersbruck stellt im Planungsbereich keine konkreten Ziele dar.

Schutzgebiete

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. Konkrete Aussagen zum Denkmalschutz sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu treffen.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich der Schutzzone einer Hochspannungsleitung.

3. Beschreibung des Vorhabens

Das ca. 0,14 ha große Plangebiet befindet sich nördlich des Sondergebietes im nördlichen Kümmersbruck (vgl. Abb. 2).

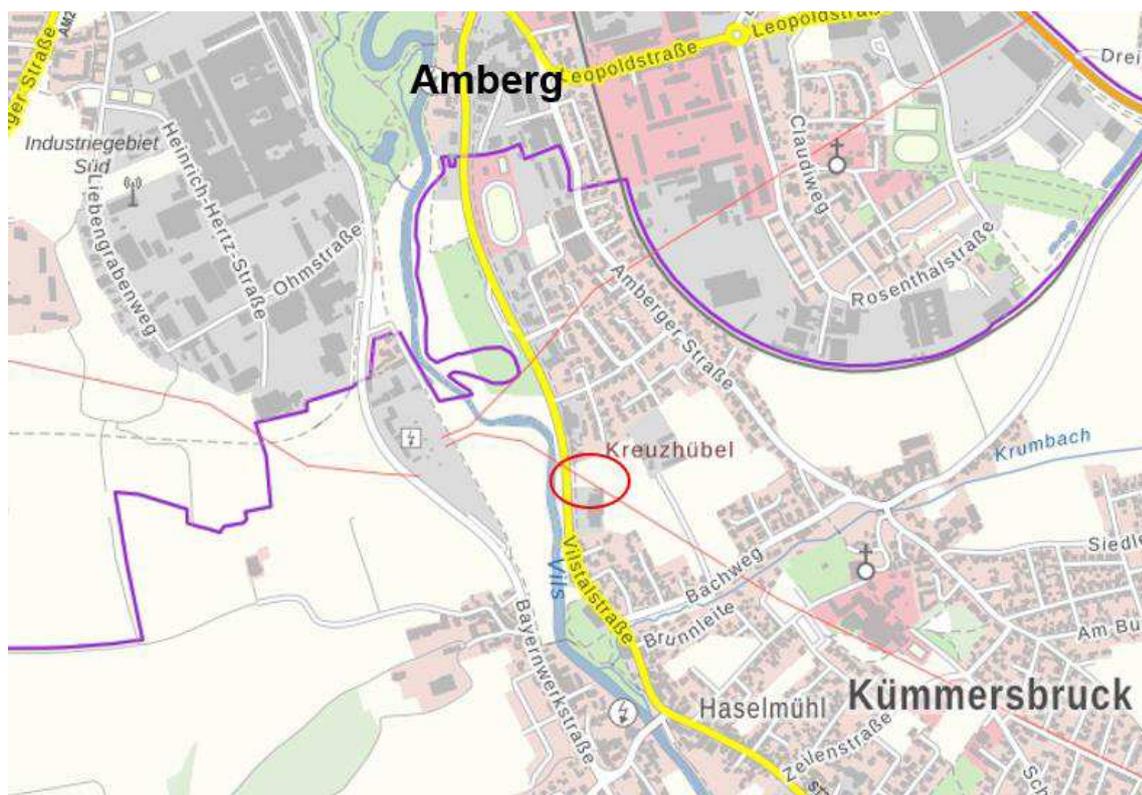


Abbildung 2: Lage des Planungsgebiets, Ausschnitt aus der DOK

Quelle: LDBV, BayernAtlas

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Bereich einer Hochspannungsleitung (vgl. Abb. 3).

Das Plangebiet wird nach §9 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Erschließung und Ver-/Entsorgung

Das Plangebiet wird über das bestehende Sondergebiet an die Staatsstraße St 2165 angebunden. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt auch über das Sondergebiet. Das anfallende Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit versickert bzw. in die westlich der Staatsstraße verlaufende Vils eingeleitet.

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.

Schallimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die angrenzenden Mischgebiete durch die ansiedlungswilligen Betriebe und Einzelhandelsunternehmen eingehalten werden.

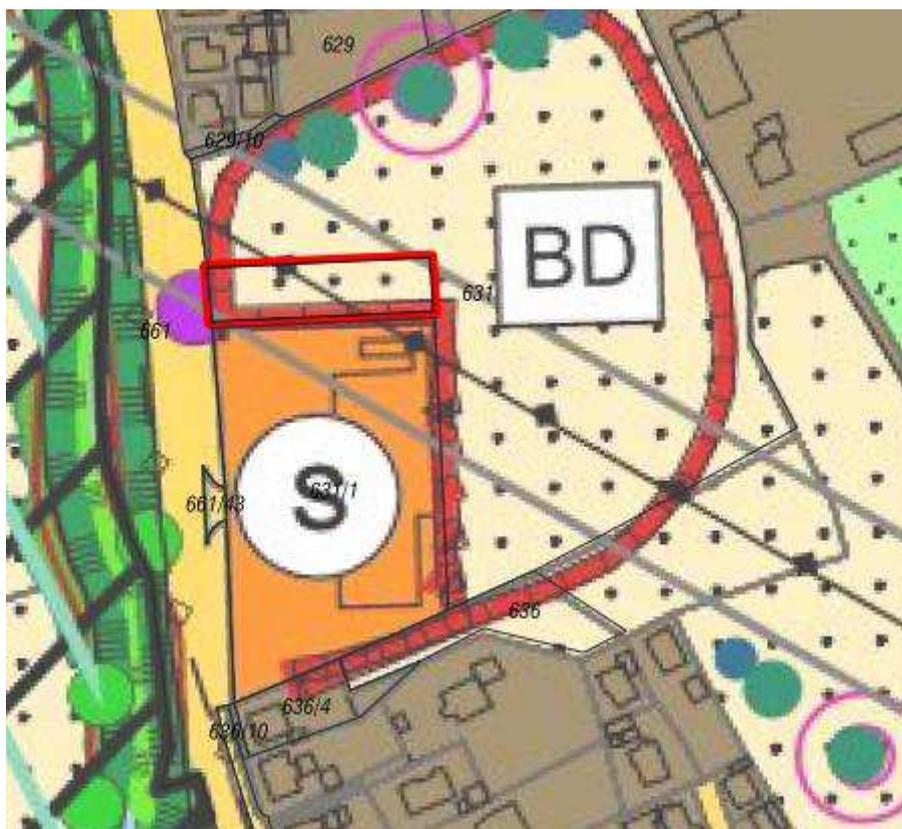


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmersbruck (1 : 2.500)

4. Zusätzliche Angaben

Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des derzeit gültigen Flächennutzungsplans sowie nach den Angaben der Gemeinde Kümmersbruck durchgeführt.

Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation erneut zu bewerten. Die

Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Kümmersbruck im nördlichen Teil des Ortes ein Gewerbegebiet als Ergänzung zum bestehenden Sondergebiet (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel). Das Plangebiet umfasst ca. 0,14 ha.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden insbesondere durch Flächenversiegelung verursacht. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist eine Maßnahme außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

B) Quellen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Kreuzhügel 1" 2014; Plan, Festsetzungen und Hinweise und Begründung

Flächennutzungsplanänderung Kümmersbruck im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Kreuzhügel 1“ 2014