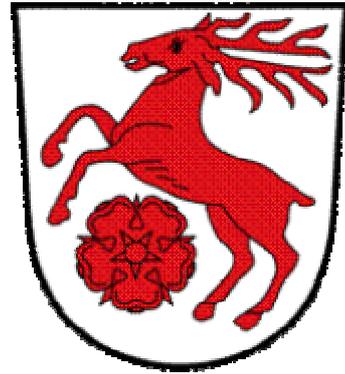




# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



„Senioren-Wohnpark am Rathaus“

## Begründung

einschließlich Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung

Herausgeber

Gemeinde Kümmersbruck

Bearbeitung

Büro Stadt und Raum, Amberg

unter Mitwirkung von

Bauamt Kümmersbruck

**INHALT**

<b>Entwurf .....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>1 Verfahrensablauf und Grundlagen .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Verfahrensablauf.....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Grundlagen des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>7</b>
<b>2 Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>3 Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>4 Rahmenbedingungen der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung .....</b>	<b>8</b>
4.1.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	9
<b>4.2 Plangebiet.....</b>	<b>9</b>
4.2.1 Lage im Gemeindegebiet .....	9
<b>4.3 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild .....</b>	<b>10</b>
4.3.1 Erschließung.....	10
4.3.2 Stellplatzbilanz.....	11
4.3.3 Gebäude- und Nutzungsbestand .....	11
4.3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	11
<b>4.4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet         und in der Nachbarschaft.....</b>	<b>12</b>
<b>5 Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>
<b>6 Begründung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan .....</b>	<b>13</b>
<b>6.1 Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>13</b>
<b>6.2 Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>13</b>
<b>6.3 Bauweise / Gebäudestellung / Barrierefreies Bauen.....</b>	<b>14</b>
<b>6.4 Abstandsflächen .....</b>	<b>14</b>
<b>6.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>14</b>
<b>6.6 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen .....</b>	<b>14</b>
<b>6.7 Flächen für Nebenanlagen, sonstige Anlagen, Standplätze für         Abfallbehälter.....</b>	<b>15</b>
<b>6.8 Verkehrsflächen.....</b>	<b>15</b>

6.9	Versorgungsfläche Fernwärmenetz.....	15
6.10	Baugestalterische Festsetzungen .....	15
6.11	Sonstige Festsetzungen.....	16
7	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise .....	16
7.1	Wasserwirtschaft .....	16
7.2	Oberflächen und Randeinfassungen von Straßen und Wegen.....	16
7.3	Leitungs- bzw. Baumschutzabstände .....	16
7.4	Bodendenkmäler.....	17
7.5	Baugrundvorerkundung .....	17
7.6	Erzeugung / Nutzung erneuerbarer Energien .....	17
7.7	Kabelhausanschlüsse .....	17
8	Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan.....	17
8.1	Öffentliche Platzflächen .....	17
8.2	Öffentliches Straßenbegleitgrün.....	17
8.3	Private Grünflächen .....	17
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten .....	17
8.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	18
9	Massnahmen zur Verwirklichung.....	18
10	Aufhebung bestehender Pläne und Hinweise auf Fachplanungen .....	18
11	Flächen- und Kostenangaben .....	18
11.1	Flächenbilanzierung .....	18
11.2	Städtebauliche Kalkulation .....	18
12	Zusammenfassende Erklärung .....	18
12.1	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	19
12.2	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	19
12.3	Auswahl der Planungsalternative.....	19
13	Hinweise .....	19
13.1	Wasserrechtliche Regelungen .....	19

**13.2 Bodenschutz / Altlasten .....19**

**13.3 Fachgutachten .....19**

**Umweltbericht**

**Anlagen**

## 1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

### 1.1 Verfahrensablauf

31.07.2018	Aufstellungsbeschluss
09.10.2018	Billigung des Vorentwurfes und Beschluss zur frühzeitigen Auslegung und Trägerbeteiligung
28.11.2018	Ortsübliche Bekanntmachung
06.12.2018 – 07.01.2019	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
06.12.2018 – 07.01.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
12.03.2019	Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung
19.03.2019	Ortsübliche Bekanntmachung
26.03.2019 – 29.04.2019	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
28.03.2019 - 29.04.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
04.06.2019	Satzungsbeschluss
	Genehmigung
	Ausfertigung
	Bekanntmachung
	Wirksamkeit

### 1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260).

Für die schallimmissionsschutztechnische Bearbeitung wird das Regelwerk der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. 06.1990, geändert am 18.12. 2018 herangezogen.

Für die Begutachtung der elektrischen und magnetischen Felder im Bereich der Leitungstrasse der 110 KV Hochspannungsleitung wird das Regelwerk der 26. BImSchV herangezogen.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrierter Bestandteil dieses

Bebauungsplans ist.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „SeniorenWohnen“ umfasst teilweise (\*) folgende Grundstücke der Gemarkung Köfering:

816/1\*, 822/1, 823/2, 825, 825/8, 825/12, 825/18, 827, 827/2\*, 827/15\*

Der Geltungsbereich umfasst alle zur Umsetzung des Konzeptes notwendigen Grundstücke.

## **2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Die Gemeinde Kümmersbruck führte Mitte 2016 eine Bedarfsanalyse für Seniorenwohnen durch. In der Aufgabenstellung geht es darum, herauszuarbeiten ob und wenn ja in welcher Dimension Bedarf für Seniorenwohnen in der Gemeinde Kümmersbruck besteht. Die Gemeinde überlegt hierfür Flächen zwischen dem Rathaus und dem Seniorenzentrum Antonius für diese Wohnform einzusetzen.

Die Empfehlungen der Bedarfsanalyse des Büros Planwerk können für den Standort am Rathaus wie folgt zusammengefasst werden (Auszug):

- Fortentwicklung der Überlegungen für seniorengerechtes Wohnen / Generationenwohnen auf der Fläche zwischen Rathaus und AWO-Heim. Eine Mischung verschiedener Wohnungsarten sowie eine Mischung verschiedener Generationen dürften dem Wunsch vieler Senioren entgegenkommen, die nicht in Altengetthos leben möchten.
- Falls sich die Gemeinde für den Bau von ausschließlich Seniorenwohnungen entscheidet, sollte das Miteinander / der Austausch der Generationen im Gebiet unterstützt werden – in Form von baulichen Möglichkeiten (Treffpunkten) oder in Form eines Veranstaltungsprogramms.
- Suche nach Investoren / Bauträgern / Betreibern. Ggf. Gründung einer Genossenschaft. Empfehlung: Aufteilung der Gesamtfläche auf mehrere Eigentümer. Dies birgt die Chance auf eine Mischung verschiedener Wohnkonzepte, die den vorhandenen breiten Bedarf wieder abbildet.
- Bei der gesamten Vorplanung und Umsetzung ist auf einen guten Städtebau und gute Architektur zu achten; die Stelle im Stadtgefüge hat eine hohe städtebauliche Bedeutung.
- Breite Öffentlichkeitsarbeit mit guten Informationen zum Thema Wohnen im Alter.

## **3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Standortsicherung und Erweiterung AWO-Heim:

Das Altenheim der Arbeiterwohlfahrt (AWO-Heim) stellt eine wichtige Versorgungseinrichtung für die Gemeinde Kümmersbruck dar. Daher wird im vorliegenden städtebaulichen Konzept zur Standortsicherung und Ergänzung der

Wohnformen eine Erweiterungsfläche eingeräumt und die Ergänzung / Neuordnung der Parkieranlagen und Außenflächen vorgeschlagen. Sollte sich im Laufe des Planungsverfahrens herausstellen, dass die Vorhaltungsfläche nicht durch die AWO beansprucht wird, können die Parzellen unter Wahrung der Abstandsflächen zur bestehenden Grundstücksgrenze für eine Mischnutzung / Wohngebäude weiterentwickelt werden.

#### Quartierstreiffpunkt:

Zentrales Entwurfsthema ist der neue Fußweg, der die Bestandsgebäude der AWO und mögliche Erweiterungsbauten der AWO mit den geplanten Gebäuden und dem Rathaus verbindet, dem Quartier eine innere Adresse gibt und den zukünftigen Bewohnern Begegnungsmöglichkeiten auf kleinen Baumüberstandenen Plätzen einräumt. Das Wegenetz soll weiter in Richtung Vilstalstraße und Zeilenstraße an bereits vorhandene Gehwege und an die Schillerstraße, - hier befinden sich weitere öffentliche Einrichtungen barrierefrei angebunden werden.

#### Systemgrundrisse für die geplanten Gebäude:

Im städtebaulichen Entwurf werden Systemgrundrisse der Gebäude dargestellt, die entsprechend des gewünschten Wohnungsmixes unterschiedliche Wohnungsgrößen erhalten können und durch die zukünftigen Bauherren weiterentwickelt werden.

Aufgrund der Hanglage ergeben sich für die Parzellen WA 1 bis 4 Untergeschosse, welche nicht zum Wohnen geeignet sind, keine Vollgeschosse im Sinne der BayBO darstellen und daher für das Parken und sonstige Nebenräume verwendet werden.

Die Gebäude erhalten maximal drei Vollgeschosse, es sollen Staffelgeschosse mit großzügigen Balkonen ausgebildet werden. Diese dienen im Brandfall als zweiter Flucht- und Rettungsweg.

## **4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

### **4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

#### **Zielvorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018):**

Nach dem Leitbild des LEP sollen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels geschaffen werden. Es soll ein flächendeckendes Netz an Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge sichergestellt sein.
- Es sollen Verdichtungsräume und ländliche Räume als eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten und die damit verbundenen unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung bewahrt bleiben.
- Es kommt den Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen als Siedlungsräume für eine überorganische Siedlungsentwicklung besondere Bedeutung zu.

#### **Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan Oberpfalz Nord Region (6)**

Laut den Zielen des Regionalplans der Region Amberg-Sulzbach ist die Gemeinde Kümmersbruck als Unterzentrum bestimmt. Es soll(en):

- zur Versorgung der Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs sichergestellt werden (vgl. RP Ziel A III / 1.2 (Z)).
- die Gemeine Kümmersbruck in ihren Aufgaben für den Verflechtungsbereich weiter gestärkt werden. Vor allem soll darauf hingewirkt werden, das Angebot an Arbeitsplätzen zu erhöhen (vgl. RP Ziel A III / 2.4 (Z)).
- da weiterhin ein höherer Siedlungsdruck besteht, soll dieser der auf leistungsfähige Standortbereiche für Wohnen gelenkt werden. Idealerweise sollten diese Standortbereiche in guter Erreichbarkeit zu den Einrichtungen der wirtschaftlichen, Sozialen, kulturellen und verkehrlichen Infrastruktur liegen, sinnvoll an das übergeordnete Straßennetz angebunden sein sowie über eine ausgewogene Ausstattung der Grundversorgung, über innerörtliche Grünbereiche und ungestörte Zugänge zu peripheren Freiräumen verfügen (vgl. RP Ziel B II / 1.7).

#### **4.1.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellte zu Beginn des Verfahrens für den gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet dar. In der nun wirksamen Überarbeitungsfassung ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorgegeben.

Durch das städtebauliche Konzept i. d. Fassung vom 31.07.2018 konnte die Nutzung im Planungsgebiet weiter konkretisiert werden. Daher soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren folgendermaßen geändert werden:

Er soll in die Gebietstypiken „Gemeinbedarfsfläche, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden. Damit wird den Nutzungen „Altenwohnheim“, „Betreutes Wohnen“ „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke „Wohnungsbau“ Rechnung getragen.

## **4.2 Plangebiet**

### **4.2.1 Lage im Gemeindegebiet**

Das Quartier rund um das Rathaus wurde in den 60er Jahren errichtet und zählt somit zu den ältesten Siedlungsgebieten in der Gemeinde Kümmersbruck mit betagten Bewohnern. Die Nähe zur gewohnten Umgebung macht das SeniorenWohnen bei einem Umzug in das neue Quartier auf dem blau gekennzeichneten Baufeld zu einem attraktiven Wohnstandort für die Generation 50+.

Der Standort im Rathausumfeld liegt so attraktiv, dass eine selbstbestimmte Lebensweise auch weiterhin für ältere Mitmenschen möglich ist. Durch die Nähe des AWO-Heimes und durch die Vermittlung von Wahlleistungen sind in die Zukunft gerichtete Unterstützungsleistungen für Senioren abrufbar.

Im Quartier liegen das Kirchenzentrum mit dem Friedhof, die Grund- und Mittelschule mit einer Mensa, Kindergarten, die Gemeindebibliothek und das Aktivbad KA2, die Rudolf-Scheuerer-Halle. Arztpraxen sowie größere Grünareale sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Über eine südliche Grünfläche lassen sich Dienstleistungsbereiche und Einkaufsmöglichkeiten an der Vilstalstraße barrierefrei erreichen.

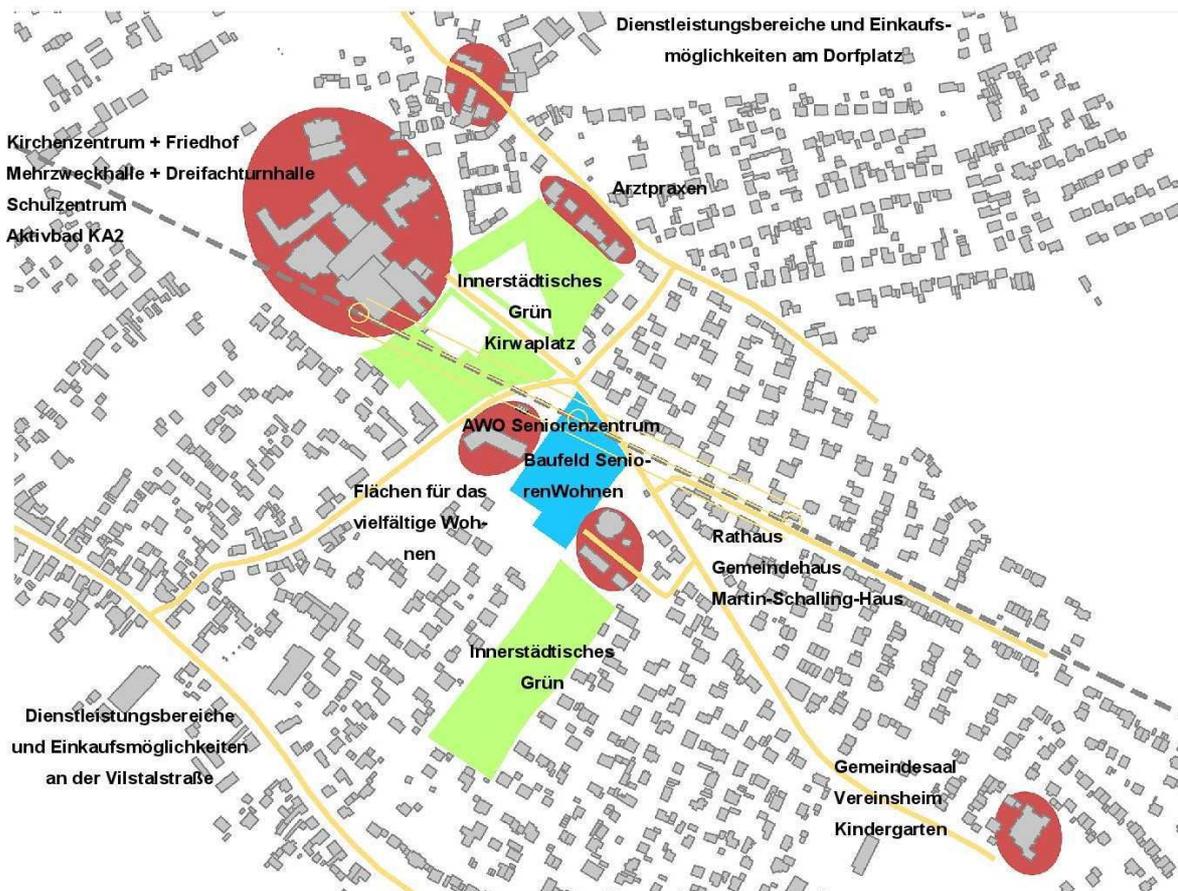


Abbildung Standortentwicklungsplan, Stadt und Raum 2017

### 4.3 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild

Die geplante Lage der Gebäude im Bereich der Schulstraße orientiert sich an der Baubeschränkungszone der vorhandenen Freileitung. Die gesetzlichen Abstände sind eingehalten. Die Ausrichtung der Gebäude in Rathausnähe verläuft parallel zu der südöstlichen Grundstücksgrenze.

In der Umgebung befinden sich Einfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen, das AWO – Heim mit bis zu fünf Vollgeschossen, das Rathaus mit bis zu 3 Vollgeschossen und das ev. Gemeindehaus mit einem Vollgeschoss. Die Umgebungsbebauung ist nach § 34 BauGB entstanden.

#### 4.3.1 Erschließung

Das neue Quartier über eine öffentliche Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung erschlossen, welche in die Schulstraße einmündet. Im Einmündungsbereich können Radien und Sichtdreiecke problemlos eingehalten werden. Über die Binnenerschließung werden die fünf geplanten Gebäude und deren Stellplätze angefahren. Am Ende der Erschließungsstraße befindet sich eine Wendeanlage für PKW. Das Müllfahrzeug erhält die Möglichkeit über die Schillerstraße wieder auszufahren. Ansonsten bleibt diese Verbindung für den Individualverkehr gesperrt.

Ergänzt wird die Binnenerschließung durch eine Fußgängerwegeachse in Ost-West-

Richtung. Diese verbindet die zentralen öffentlichen Einrichtungen und bietet zwei Plätze mit Aufenthaltscharakter.

Die abwassertechnische Erschließung muss aufgrund des Gefälles im Gebiet entlang des vorhandenen Gehweges verlegt werden, der in die Ludwig- Thoma- Straße einmündet. Die abgebildete Konzeption soll im weiteren Verfahren durch das beauftragte Ingenieurbüro untersucht werden.

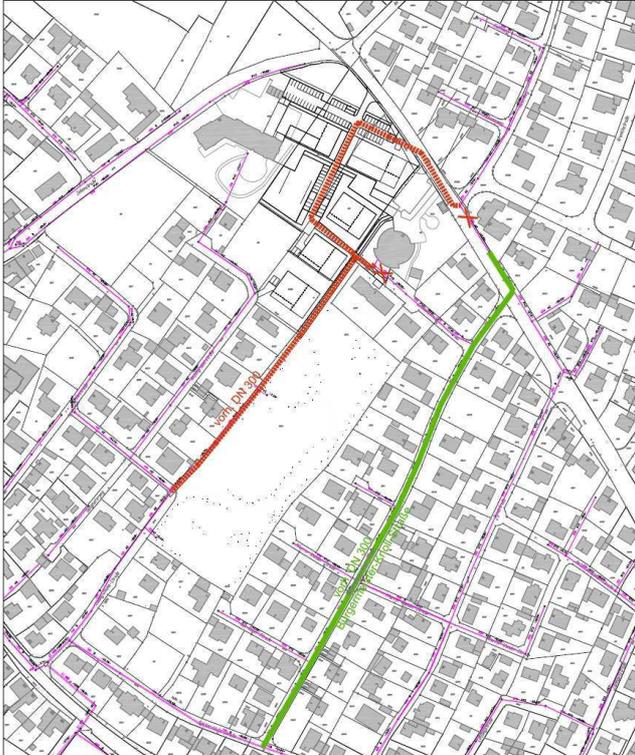


Abb.: Stadt und Raum

#### 4.3.2 Stellplatzbilanz

Im Planungsgebiet können 77 oberirdische private Stellplätze errichtet werden. Weiterhin werden 5 behindertengerechte Besucherstellplätze festgesetzt. Es sind 3 Ladezonen für Behindertentransporte geplant, hiervon ist eine Fläche öffentlich gewidmet. Es gibt eine öffentliche Stellfläche für E- Bikes und eine Scooterfläche.

Weiterhin erhalten die Bauparzellen für ihren Stellplatznachweis Tiefgaragengeschosse. Hier können insgesamt 72 und bis zu 110 Tiefgaragenstellplätze untergebracht werden.

#### 4.3.3 Gebäude- und Nutzungsbestand

Die zu überplanenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt.

#### 4.3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Fl.Nrn. 823/2, 825 und 825/8 befinden sich im Besitz der Gemeinde Kümmersbruck. Die Grundstücke Fl.Nr. 816/1 und 825/12 befinden sich in Privatbesitz. Es besteht Mitwirkungsbereitschaft zur Bauleitplanung.

#### **4.4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft**

Planungsrecht umgebende Bebauung:

Die Nachbarschaft ist nach § 34 BauGB genehmigt worden.

Biotop:

Im Planungsgebiet sind keine schützenswerten Biotop eingetragenen.

Baubeschränkungszone:

Über das Planungsgebiet verläuft eine 110 kV Leitung, die Baubeschränkungszone beträgt 18,00 m beiderseits der Leitungssachse. Es sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten, die in dem städtebaulichen Konzept berücksichtigt werden.

Topographie:

Das Urgelände weist eine Höhendifferenz von der Schulstraße bis zur Anzengruberstraße von 10,00 m auf.

Denkmalschutz / Bodendenkmäler:

Im bayerischen Denkmalatlas sind keine Bau- oder Bodendenkmäler eingetragen.

### **5 UMWELTBERICHT**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besteht nach § 2 (4) BauGB die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dazu muss ein Umweltbericht erarbeitet werden, in dem die Belange des Umweltschutzes behandelt werden. Die Inhalte der Umweltprüfung sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a definiert. Umfang und Detaillierungsgrad werden für jeden Bauleitplan von der Gemeinde festgelegt.

Neben der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind in dem Umweltbericht auch die Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen darzustellen sowie die vorgesehenen Kompensationen der unvermeidlichen Eingriffe festzulegen.

Der Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros Lösch, Fuggerstraße 9a, 92224 Amberg bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes und wird über den Planungsprozess verfahrensbegleitend vom Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss fortgeschrieben.

Der Umweltbericht ist als eigener Teil der Begründung beigefügt.

## 6 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungen werden gemäß dem vorliegendem Planungskonzept im Planungsgebiet die Nutzungen „Betreutes Wohnen“, „Wohnen“, „Wohnheim“ sowie „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ (z.B. Arztpraxen, Physiotherapeuten, sozialer Treffpunkt, Kindergarten) vorgeschlagen.

Die Wahl der zukünftigen Gebietstypiken richtet sich nach folgenden im Planungskonzept dargestellten Nutzungen:

#### „Betreutes Wohnen“ in einem allgemeinen Wohngebiet und „Wohnen“:

Die beabsichtigte Wohnform des „Betreuten Wohnen“ ist innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig. Dabei ist es unerheblich, dass eine der Wohlfahrt dienende Stelle ein Wohnheim aus sozialen Gründen zwecks der Betreuung und Pflege von älteren Menschen errichtet. Wenn die pflegebedürftigen / betreuungsbedürftigen Personen gewillt und in der Lage sind, ein eigen gestaltetes Leben in häuslicher Umgebung i.S. des Begriffs Wohnen in dauerhafter Weise (Häuslichkeit) auszuführen, ist die Nutzung als Wohngebäude ohne Einschränkung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für soziale Zwecke wie ein Kindergarten zulässig.

Um die beabsichtigte Wohnqualität im Gebiet sicherzustellen, werden im allgemeinen Wohngebiet die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

#### „Wohnheime“, „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“, Dienstleistungen:

Die beabsichtigten Nutzungen decken den Bedarf über das Planungsgebiet hinaus ab, sie sollen nach § 13 BauNVO in Verbindung mit § 6 BauNVO auch in Gebäuden zulässig sein. Sie sind in einem „Mischgebiet“ entsprechend der Gebietstypik zulässig. Die Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7, 8 BauNVO als Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen zur Wahrung der Gebietseigenschaften nicht und auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung liegt in der städtebaulichen Ordnung, der beabsichtigten Gebietstypik und durch die Binnenlage in den Belangen der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung (Bauhöhen, Dichte, Baubeschränkungszone der 110 KV- Leitung) und der Ökologie (Reduzierung der Oberflächenversiegelung) begründet. Ziel der Festsetzung war die Arrondierung der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur. Es werden daher im Baugebiet die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgelegt.

Standards im Wohnungsbau sind geprägt von ökonomischer Optimierung. Eine Stellschraube hierbei ist der Ausnutzungsfaktor, das Verhältnis von städtebaulich festgesetzter Geschoßfläche zu nutzbarer Wohnfläche. Als ökonomisch sinnvoll gelten Faktoren von 80% aufwärts. Durch die Einführung einer „Bonus GF“ lassen sich Qualitäten für die Architektur fördern und zurückgewinnen, die sowohl den Bewohnern des Hauses als auch dem Stadtraum und der Stadtgesellschaft zugute kommen.

### **6.3 Bauweise / Gebäudestellung / Barrierefreies Bauen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Bau NVO; Art 48 BayBO

Im Baugebiet gilt die offene Bauweise. Es ist zudem eine Bebauung mit Einzelhäusern, Staffelgeschossen und einer Längenbeschränkung festgesetzt, um eine Riegelbildung zu vermeiden.

Es besteht im MI 2 (Parzelle 2) die Möglichkeit mit einem Übergang an den Baubestand auf der Fl.Nr. 816/1 in der abweichenden Bauweise anzubauen, um das Altenheim zu erweitern.

Die Verpflichtung zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen und Abstellräume ist in allen Geschossen der Wohngebäude zu erfüllen.

Im urbanen Kontext vor allem von verdichteten Baustrukturen ist die Staffelbauweise eine angemessene Antwort auf kleinere Grundstücke: das Staffelgeschoss hat mit in der Regel nur senkrechten Innenwänden zur Gänze nutzbare Räume, und bietet mit der davor gelagerten Dachterrasse zusätzliche Freiraumqualität.

### **6.4 Abstandsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO

Die Verdichtung des Innenbereichs liegt im Interesse der Kommunen, werden doch dadurch die Erschließungsanlagen intensiver ausgenutzt und die Quartiere erhalten eine entsprechende räumliche Qualität.

Abstandsflächen haben als Sozialabstand eine nachbarschützende Wirkung. Sie sollen eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume sichern und dazu beitragen, den sozialen Frieden zwischen den Nachbarn zu wahren. Werden Abstandsflächen reduziert, muss dies bei der Ausrichtung und Konzeption der Wohngebäude berücksichtigt werden. Im Planungsgebiet werden die Abstandsflächen auf 0,4 H reduziert. Bei einer Wohnorientierung nach Westen und nach Süden, aufgrund der Staffelgeschosse, der Hangneigung und der hieraus resultierenden Höheneinordnung können bei einer Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,4 H der Sozialabstand und die ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet bleiben.

### **6.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Um den Flächenanteil der nutzbaren Gartenflächen nicht durch Nebenanlagen zu beeinträchtigen, sollen diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, möglichst in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zur verträglichen Einfügung untergebracht werden.

Festgesetzte Baulinien im Mischgebiet schützen den Baubeschränkungsbereich 17,00 m ab der Leitungsachse. Im Osten definieren sie durchgängige Baukörperfassaden, die in einer gewissen Größenordnung durch eingezogene Loggien gegliedert werden dürfen.

### **6.6 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe wird über eine Höhenkote festgesetzt. Die höhenmäßige Einordnung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhe der geplanten Erschließungsanlagen und dem natürlichen Geländeverlauf. Die entsprechende Höheneinordnung der Gebäude kann den festgesetzten Systemschnitten und den weiteren Schnitten (Siehe Anlage zur Begründung) entnommen werden.

## **6.7 Flächen für Nebenanlagen, sonstige Anlagen, Standplätze für Abfallbehälter**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit §§ 14 und 21 a BauNVO

Die Standorte von Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragenabfahrten und Tiefgaragen sind so festgelegt, dass eine barrierefreie Bauweise mit allen erforderlichen baulichen Anlagen funktional und gestalterisch sichergestellt ist.

Im Mischgebiet sollen die Standplätze für Abfallbehälter aufgrund der gewerblichen Größen oberirdisch, aber eingehaust untergebracht werden. Im Wohngebiet WA1,2,3 sollen aus barrierefreien und gestalterischen Gründen die Standplätze für Abfallbehälter im Gebäude eingeplant werden.

## **6.8 Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Binnenerschließung ist als Mischfläche von Fußgängern, Radfahrern und dem motorisiertem Verkehr gleichberechtigt zu nutzen. Die Barrierefreiheit ist sichergestellt.

## **6.9 Versorgungsfläche Fernwärmenetz**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Das Nahwärmenetz ist im Bestand dauerhaft zu sichern, zu ergänzen und in der öffentlichen Fläche für das Plangebiet bereit zu stellen.

## **6.10 Baugestalterische Festsetzungen**

### Dächer:

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Bei der Ausformung des Daches steht die gestalterische Integration des Neubaugebiets in die bestehende Ortslage im Vordergrund. Wichtiger Bezugspunkt bleibt die Sichtbarkeit des zweigeschossigen Rathauses. Aus diesem Grund sind zur Rathauseite hin Staffelgeschosse festgesetzt. Aufgrund der großen Gebäudetiefen werden starke Dachneigungen ausgeschlossen, so dass auf Basis der heutigen Bautechnik und des Zeitgeschmacks begrünte Flachdächer zugelassen werden.

### Einfriedungen:

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Um eine ruhiges und ansprechendes Straßenbild und der Vorgartenzonen zu erreichen sind entsprechende Festsetzungen formuliert.

### Stellplätze und Fahrradstellplätze, Ladestationen E-Bike:

Art. 47 BayBO

Das Angebot, alternative Verkehrsmittel zu benutzen soll erhöht werden. Daher erfolgen Festsetzungen für dezentrale Fahrradabstellflächen und das Angebot für Ladestationen.

Als Vermeidungsmaßnahmen für die Flächenversiegelung sind die versickerungsfähigen Flächenanteile für Stellflächen festgesetzt. Ausgenommen hiervon werden Behindertenparkplätze und barrierefreie Hauptzugänge.

Zur Sicherstellung des barrierefreien Zuganges sind die Stellplätze gemäß BayBO in Garagengeschossen unterzubringen, die durch einen Personenlift angefahren werden können.

Das Angebot zur Errichtung und zum Betrieb eines gemeinschaftlichen Begegnungsraumes im Quartier soll erhöht werden. Der Stellplatznachweis hierfür entfällt, wenn diese dauerhaft eingerichtet und betrieben sowie dinglich gesichert werden.

### Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen:

### § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Die Stütze öffentlicher Flächen soll durch Abgrabungen im Einzugsbereich nicht beeinträchtigt und ein entsprechendes Straßenbild und der Vorgartenzone erreicht werden.

### Führung von Versorgungsleitungen:

Im Planungsgebiet neu zu errichtende Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen, um einen qualitätsvollen Freiraum zu erhalten.

## **6.11 Sonstige Festsetzungen**

### Müllsammelstelle

Der jeweilige Bauherr muss in seiner Planungskonzeption die notwendigen Räume zur Lagerung und Entsorgung des anfallenden Hausmülls berücksichtigen und auf eine barrierefreie Zugänglichkeit des Sammelraumes achten.

### Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

#### § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Ergänzung im Verfahren -

### Solaranlagen auf begrünten Dächern / Fassaden:

#### § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Solaranlagen können als Dachaufbauten und Fassadenelemente in die baulichen Anlagen integriert werden.

### Luftwärmepumpen:

Luftwärmepumpen müssen aufgrund der auf Dauer nicht gleich bleibenden Lärmpegel und der Summenwirkung mehrere Anlagen nur innerhalb von baulichen Anlagen errichtet werden. Die in den Festsetzungen angegebene Schalleistung gilt für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet.

## **7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE**

### **7.1 Wasserwirtschaft**

In der planerischen Konzeption sind die Möglichkeit eines örtlichen Hochwasserereignisses und die schadlose Ableitung berücksichtigt. Die Bauherren werden zudem angehalten, in der Gebäude- und Freianlagenplanung die Abwehr von Oberflächenwasser einzuplanen.

### **7.2 Oberflächen und Randeinfassungen von Straßen und Wegen**

Zur Vermeidung der Versiegelung sollen Oberflächen wasserdurchlässig mit einem versickerungsfähigen Anteil von mehr als 15% festgesetzt werden. Die Festlegung gilt nur in Bereichen, wo die Wasserdurchlässigkeit aus bautechnischen und barrierefreien Gründen möglich ist. Alternativ sollen vergleichbare Versickerungen wie Rigolen oder Drainsteine eingebaut werden.

### **7.3 Leitungs- bzw. Baumschutzabstände**

Die Abfrage der geforderten Schutzabstände erfolgte mit Stellungnahme des Netzbetreibers vom 22.11.2016 und 06.12.2018. Die Auflagen sind als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **7.4 Bodendenkmäler**

Laut Bodendenkmalkataster liegen im Bereich keine kartierten Bodendenkmäler vor. Die Abfrage beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ergab jedoch die Auflage, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig wird, die in einem gesonderten Erlaubnisverfahren zu beantragen ist. Hintergrund für die Auflage ist die größere Zahl an Bodendenkmälern im Zusammenhang mit der frühesten Eisenerzverarbeitung in der Gemeinde Kümmerbruck.

#### **7.5 Baugrundvorerkundung**

Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass objektbezogene Baugrunduntersuchungen für das jeweilige Bauvorhaben vom Bauherrn in Auftrag zu geben sind. Das von der Gemeinde für die Erschließungsmaßnahme veranlasste Baugrundgutachten ist für die privaten Bauvorhaben nicht hinreichend aussagekräftig.

#### **7.6 Erzeugung / Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Grundstücke im Plangebiet werden einer neuen Bebauung zugeführt. Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Verfolgung überörtlicher Klimaschutzaspekte soll der Anschluss an Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme und deren Benutzung im Bebauungsplan zur Pflicht gemacht werden.

#### **7.7 Kabelhausanschlüsse**

Es dürfen gemäß Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 06.12.2018 nur markübliche Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Die Prüfnachweise sind dem Versorgungsträger vorzulegen.

### **8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**

#### **8.1 Öffentliche Platzflächen**

Die drei Quartierstreiffpunkte sollen durch die Baumstellung und barrierefreie Möblierung die Aufenthaltsqualität für die Bewohner stärken.

#### **8.2 Öffentliches Straßenbegleitgrün**

Die Festsetzungen sind geeignet, die Durchgrünung des Quartiers zu gewährleisten.

#### **8.3 Private Grünflächen**

Die Festsetzungen sind geeignet, wertvolle private Freiflächen auf den Parzellen zu gewährleisten.

#### **8.1 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten**

Die Durchführung sämtlicher vorhabensbedingter erforderlicher Rodungsarbeiten darf nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

#### **8.2 Zeitliche Bindefrist**

Die Bindefrist stellt sicher, dass Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden.

## **8.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Umwandlung von Ackerflächen zu Wohnbauland ist als wesentlicher Eingriff in die Natur und Landschaft zu werten. Der erforderliche Ausgleich kann nur außerhalb des Plangebietes erbracht werden.

## **9 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG**

Zur Verwirklichung sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig. Die Gemeinde Kümmersbruck führte mit den Eigentümern Gespräche durch. Auf den Plan zur Flächenermittlung, Stand 29.01.2019 wird Bezug genommen.

## **10 AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE UND HINWEISE AUF FACHPLANUNGEN**

Bestehende Bebauungspläne müssen im Plangebiet nicht aufgehoben werden. Es bestehen Versorgungsleitungen zur Fernwärme. Digitale Planunterlagen liegen hierzu nicht vor.

## **11 FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN**

### **11.1 Flächenbilanzierung**

Für die Flächenbilanzierung wurde ein eigener Flächenermittlungsplan erstellt und die städtebaulichen Kennzahlen zusammengestellt (siehe Anlage zur Begründung).

### **11.2 Städtebauliche Kalkulation**

Bodenordnende Maßnahmen sind auf der Grundlage des Bebauungsplans durch Abtretung einer Teilfläche aus der Fl.Nr. 825/12 und durch Flächenzukauf bzw. Abtretung im Bereich der Fl.Nr. 816/1 erforderlich.

Die Herstellung und Finanzierung notwendiger Erschließungseinrichtungen und –Anlagen sowie die Übernahme von Folgekosten für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Gemeinde Kümmersbruck durchgeführt.

## **12 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

### **§ 10 (4) BauGB Resümee**

Die Gemeinde Kümmersbruck stellt auf Basis einer Bedarfsanalyse 2016 einen Bebauungsplan auf, um Flächen zwischen dem Rathaus und dem Altenheim der Arbeiterwohlfahrt (AWO-Heim) für Wohnformen des SeniorenWohnen zu Verfügung zu stellen. Das Bauleitplanverfahren findet als Vollverfahren mit der parallelen Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung statt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss am 31.07.2018 erfolgten die Billigung der Vorentwürfe und der Beschluss zur frühzeitigen Auslegung und Trägerbeteiligung am 09.10.2018.

Seitens der Bürger und Bürgerinnen erfolgte im Rahmen der 1. Auslegung keine Stellungnahme. Ebenso bei den 8 unmittelbar an der Planung Beteiligten. Insgesamt wurden 39 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Es erfolgten 12 Stellungnahmen, hiervon waren 6 Stellungnahmen abwägungsrelevant. Die Stellungnahmen konnten Berücksichtigung finden. Die grundsätzliche Planungskonzeption änderte sich hierbei

jedoch nicht.

Die Pläne lagen weiterhin im Zeitraum vom 28.03.2019 bis 29.04.2019 öffentlich aus. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und der 8 unmittelbar an der Planung Beteiligten. Insgesamt wurden wiederum 39 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Es erfolgten 2 abwägungsrelevante Stellungnahmen. Die Stellungnahmen fanden Berücksichtigung.

### **12.1 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Berichterstattung erfolgt im Umweltbericht.

### **12.2 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Gemeinde führte vom 06.12.2018 bis 07.01.2019 und vom 28.03.2019 bis 29.04.2019 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit durch. Die Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Plan berücksichtigt wurden können der Abwägungsliste zu diesem Verfahrensschritt entnommen werden.

### **12.3 Auswahl der Planungsalternative**

Die Gemeinde Kümmersbruck führte 2016 eine Bedarfsanalyse für SeniorenWohnen durch. Auf Grundlage der Bedarfsanalyse und der Städtebaulichen Untersuchung des Büros Stadt und Raum wurde die Freifläche zwischen Rathaus und AWO – Wohnheim als idealer Standort für das Vorhaben ermittelt. Im Gemeindegefüge Kümmersbruck ist der Standort alternativlos.

## **13 HINWEISE**

### **13.1 Wasserrechtliche Regelungen**

Für die Behandlung und Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser im Plangebiet sind entsprechende Hinweise durch Text und Planzeichen getroffen.

### **13.2 Bodenschutz / Altlasten**

Im Zuge der vorgezogenen Trägerbeteiligung sind keine Hinweise zu Altlasten eingegangen.

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

### **13.3 Fachgutachten**

Bedarfsanalyse Seniorenwohnen, Büro Planwerk, 03.05.2016

Gutachten zur Ermittlung der Grenzwerte, magnetisches und elektrisches Feld, der vorhandenen 110 kV Freileitung, EM Institut, 03.04.2018

Für das Bauleitplanverfahren ist ein Immissionsschutzgutachten durch das Büro Sorge, Nürnberg vom 08.03.2019 erstellt. Im Plangebiet und im relevanten Einzugsbereich sind die Lärmwerte eingehalten.

Aufgestellt am <Datum>

**Gemeinde Kümmersbruck**

– Bauamt –

.....  
Greiner

## **UMWELTBERICHT**

Landschaftsarchitekturbüro Lösch, 04.06.2019

## **ANLAGEN**

Systemschnitte, 29.01.2019

Plan zur Flächenermittlung, 29.01.2019

Städtebauliche Kennzahlen, 29.01.2019

Städtebauliches Konzept zum Aufstellungsbeschluss, 31.07.2018 (in elektronischer Form)

Bayernwerk, Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas und Freileitungen, 29.03.2019 (in elektronischer Form)

Bayernwerk, Sicherheitsabstände Mastbereich 235 – 237, 110 kV Leitung, 29.03.2019 (in elektronischer Form)

Fachgutachten, EM Institut, 03.04.2018 (in elektronischer Form)

Immissionsschutzgutachten, Büro Sorge, 08.03.2019 (in elektronischer Form)

Hydrologie, Büro Stadt und Raum, 29.01.2019 (in elektronischer Form)

Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung, 04.06.2019 (Anlage im Umweltbericht)

Externe Kompensationsfläche, 04.06.2019 (Anlage im Umweltbericht)