

LANDRATSAMT AMBERG-SULZBACH

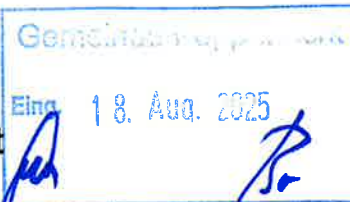


Landratsamt Amberg-Sulzbach, Postfach 1754, 92207 Amberg

Gegen Empfangsbekanntnis

Gemeinde Poppenricht
z.Hd. Herrn 1. Bürgermeister Hermann Böhm
Rathausplatz 1
92284 Poppenricht

Bauamt



Direkt-E-Mail-Adresse:
baugenehmigung@amberg-sulzbach.de

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
20250215

Tel.: 09621 39-549
Fax: 09621 37605-352
Name: Herr Sebastian Götz

Zimmer-Nr. Amberg
3.1.25 12.08.2025

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus mit Fahrzeughalle für 2 Stellplätze, bauliche Änderungen mit Nutzungsänderung im Erdgeschoss des bestehenden Feuerwehrhauses, Herstellung neuer Zu- und Ausfahrt, Errichtung einer Lärmschutzwand sowie Verlegung des bestehenden Trafos und Nutzung des westlichen Vorplatzes auch als Übungsplatz

Bauherr: Gemeinde Poppenricht, Herr 1. Bürgermeister Hermann Böhm, Rathausplatz 1, 92284 Poppenricht

Bauort: Rosenberger Straße 9, 92284 Poppenricht
Gemarkung Poppenricht, Flurnrn. 75, 594/1

Anlagen: 1 Bauantrag (Zweitschrift)

Das Landratsamt Amberg-Sulzbach erlässt folgenden

Bescheid:

1. Das Bauvorhaben wird nach Maßgabe der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen genehmigt.
2. Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „**Poppenricht**“ nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

Laut Antrag:	Laut Bebauungsplan:
Überbau öffentl. Grünanlage durch Gebäude: 262 m ²	öffentliche Grünanlage im Nord-Westen
Überbau öffentl. Grünanlage durch Außenanlagen: 242 m ²	öffentliche Grünanlage im Nord-Westen

Dienstgebäude
Schloßgraben 3
92224 Amberg

Sprechzeiten
Mo., Di., Do. 08:00 – 16:00 Uhr
Mi., Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
sowie nach Terminvereinbarung

Telefon (09621) 39-0
Fax (09621) 39-698
E-Mail poststelle@amberg-sulzbach.de
Internet www.amberg-sulzbach.de

Öffentliche Verkehrsmittel
Bus: Linie 4, 5, 10
Haltestelle: Kurfürstenbad

Postanschrift
Schloßgraben 3
92224 Amberg

Bankverbindungen
Sparkasse Amberg-Sulzbach
Volksbank-Raiffeisenbank Amberg
Commerzbank Amberg
Postbank Nürnberg

IBAN:
DE27 7525 0000 0190 0000 18
DE66 7529 0000 0006 4331 03
DE98 7524 0000 0710 1546 00
DE84 7601 0085 0017 5778 58

BIC:
BYLADEM1ABG
GENODEF1AMV
COBADEFFXXX
PBNKDEFF

Dachform Fahrzeughalle:	Flachdach	Satteldach
Dachform Umkleiden:	Flachdach	Satteldach
Dachneigung Fahrzeughalle:	2,5°	DN 15° - DN 20°
Dachneigung Umkleiden:	3°	DN 15° - DN 20°
Dachdeckung Fahrzeughalle:	Flachdachaufbau	Wellasbestzementplatten rostbraun
Dachdeckung Umkleiden:	Dachbegrünung	Wellasbestzementplatten rostbraun
Geschoßhöhe Fahrzeughalle:	4,85 m i.M.	max. 2,75 m
Traufhöhe Fahrzeughalle:	4,53 m	max. 3,50 m talseitig

3. Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge (Bericht-Nr. 15723.7 mit Bericht vom 15.04.2025) ist Bestandteil dieses Bescheids und stellt auf den Seiten 11 – 27 unter Kapitel 5 den untersuchten Betriebsumfang dar.
4. Der auf den Seiten 11 – 27 unter Kapitel 5 der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge (Bericht-Nr. 15723.7 mit Bericht vom 15.04.2025) untersuchte Betriebsumfang wird hiermit genehmigt.
5. Soweit sich aus den Nebenbestimmungen Änderungen zu den Genehmigungsunterlagen ergeben, sind die Nebenbestimmungen maßgeblich.
6. Für diesen Bescheid werden keine Kosten erhoben.

Bedingungen und Auflagen:

1. Baurecht

- 1.1 Die Roteintragungen in den Bauvorlagen (Antragsgegenstand, Lageplan, Grundriss) sind zu beachten.
- 1.2 Es sind antragsgemäß 16 Stellplätze vorzuhalten.

2. Immissionsschutz

- 2.1 Das Feuerwehrhaus ist so zu errichten und zu betreiben, dass alle davon ausgehenden Geräusche, einschließlich des Fahrverkehrs am Betriebsgrundstück, an den nächstgelegenen Immissionsorten, folgende reduzierte Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nicht überschreiten:

An den Wohnhäusern der Flurnummern 567/3, 567/1 und 567/6, Gemarkung Poppenricht:

tagsüber	57 (60-3) dB(A)
nachts	42 (45-3) dB(A)

An den Wohnhäusern der Flurnummern 73/2, 76/6, 596/3, 596/5, 593/65, 583/21, Gemarkung Poppenricht:

tagsüber	52 (55-3) dB(A)
nachts	37 (40-3) dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die unverminderten Werte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und sie endet um 6:00 Uhr.

Die Beurteilung der tatsächlichen Lärmsituation erfolgt nach TA Lärm.

- 2.2 Bei seltenen Ereignissen (z.B. 24h-Übung der Jugend, Tag der offenen Feuerwehr) sind an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse gemäß TA Lärm von

tagsüber	70 dB(A)
nachts	55 dB(A)

einzuhalten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Die Bestimmungen für seltene Ereignisse gemäß Nr. 7.2 der TA Lärm sind einzuhalten.

- 2.3 Die Nutzung des Parkplatzes, sowie das Durchführen von Übungen, Wartungen, Reparaturen und Testläufen ist auf die Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr) zu beschränken.

Das seltene Ereignis der 24 h-Übung der Jugend stellt hierzu eine Ausnahme dar.

- 2.4 Die Nutzung des Hydranten H1 (südlich des bestehenden Feuerwehrhauses) für den Übungsbetrieb ist zu unterlassen.

- 2.5 Die unter Nr. 2.1 bis 2.4 festgesetzten Beschränkungen hinsichtlich Schallimmissionen und Betriebszeiten gelten nicht für Einsätze im Notfall. Diese sind hiervon vollumfänglich ausgenommen.

3. Wasserrecht

- 3.1 Das Bauvorhaben ist entsprechend den eingereichten Antragsunterlagen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

- 3.2 Das Bauvorhaben ist ordnungsgemäß an die kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Die kommunale Entwässerungssatzung ist hierbei zu beachten.

- 3.3 Während der gesamten Bauphase ist darauf zu achten, dass kein mit Schwebstoffen belastetes Oberflächenwasser ablaufen kann. Gegebenenfalls sind hierzu geeignete Maßnahmen (provisorisches Absetzbecken etc.) vorzusehen, welche ein Abfließen von trübstoffhaltigem Niederschlagswasser verhindern. Vorflutgräben und Gewässer dürfen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

- 3.4 Auslaufende wassergefährdende Stoffe müssen zurückgehalten sowie ordnungsgemäß und schadlos beseitigt werden können. Geeignete Bindemittel sind in ausreichender Menge vorzuhalten. Verwendete Bindemittel sind schadlos zu entsorgen.

- 3.5 Der Hallenboden ist flüssigkeitsdicht und gegen die verwendeten wassergefährdenden Stoffe ausreichend beständig herzustellen.

- 3.6 Alle einwandigen Behälter (Fässer, Kanister, sonst. Behälter), in denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden, sind in eine dichte zugelassene Wanne zu stellen, die so groß ist, dass das Volumen des größten Behälters, mind. jedoch 10% der gesamten Lagermenge, zurückgehalten werden kann. Die Wanne ist so zu gestalten, dass auch der Ma-

nipulationsbereich beim Befüllen und Entleeren der Gefäße miterfasst ist. Kleingebinde bis 20 Liter bedürfen keiner Auffangwanne, wenn Schäden mit einfachen Mitteln beseitigt werden können und die Stoffe gegen Beschädigungen geschützt in geschlossenen Räumen mit flüssigkeitsdichtem Boden gelagert werden.

- 3.7 Sämtliche Maschinen und Fahrzeuge sind arbeitstäglich auf ihren ordnungsgemäßen Zustand und ausgetretene Stoffe hin zu kontrollieren.
- 3.8 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und gewässerunschädlich zu entsorgen. Abfallstoffe sind in dichten Behältern zu lagern und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 3.9 Die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers liegt in der Eigenverantwortung des Antragsstellers. Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TRENÖG) zu beachten. Mit dem Programm "BEN" (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen), <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>, können Nutzer mit wenigen Schritten prüfen, ob eine Einleitung erlaubnisfrei erfolgen kann und welche wesentlichen Randbedingungen einzuhalten sind.
- 3.10 Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerung und der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrologie und der Topografie, so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes auszuschließen ist.
- 3.11 Weitere Auflagen aus Gründen des vorbeugenden Gewässerschutzes oder Auflagen, die sich im laufenden Betrieb und aus wasserwirtschaftlichen Gründen als notwendig herausstellen sollten, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

4. Straßenbau und Verkehr

- 4.1 Für den am weitesten an die Staatsstraße heranreichenden Gebäudeteil muss plangemäß ein Mindestabstand von 4 m zum nächstgelegenen Rand der befestigten Fahrbahn der Staatsstraße eingehalten werden. Bei vorhandenem Bord gilt als Fahrbahnrand die Bordsteinvorderkante.
- 4.2 Für die geplante Zufahrt vom Baugrundstück zur Staatsstraße ist nach beiden Seiten jeweils ein Sichtdreieck mit Schenkellängen von 70 m entlang der Staatsstraße und von 3 m entlang der Zufahrt freizuhalten. Die Länge eines Sichtdreieckes wird jeweils in Fahrspurmitte gemessen. Das Maß von 3 m wird vom durchgehenden Fahrbahnrand der Staatsstraße aus abgetragen. Sichtdreiecke sind von jeglichen (auch genehmigungs- und anzeigefreien) baulichen Anlagen (auch Einzäunung), Pflanzungen und Lagerung von Gegenständen, die die Fahrbahnoberfläche der Staatsstraße um mehr als 0,8 m überragen, freizuhalten.
- 4.3 Für die geplante Zufahrt vom Baugrundstück zur Staatsstraße ist beiderseits jeweils ein Sichtdreieck von 30 m entlang des Geh- und Radweges und von 3 m entlang der Zufahrt freizuhalten. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen (auch genehmigungs- und anzeigefreien) baulichen Anlagen (auch Einzäunung), Pflanzungen und Lagerung von Gegenständen, die die Fahrbahnoberfläche um mehr als 0,8 m überragen, freizuhalten.
- 4.4 Das im Bereich der Zufahrt anfallende Oberflächenwasser darf nicht der Fahrbahn zugeleitet werden.
- 4.5 Die Zufahrt muss mit einem für Verkehrsflächen geeigneten Oberbau befestigt werden.

- 4.6 Die Neigung der Geh- und Radwegfläche darf durch die Anlage der Zufahrt nur so weit verändert werden, dass sie an keiner Stelle mehr als 3 % aufweist.
- 4.7 Auf dem Baugrundstück ist - falls noch nicht vorhanden - ein ausreichend großer Wendepunkt bzw. eine ausreichend große Wendefläche zu schaffen und künftig freizuhalten, da die Zufahrt von der Staatsstraße zum Baugrundstück und die Ausfahrt aus dem Baugrundstück zur Staatsstraße nur jeweils vorwärtsfahrend erfolgen dürfen.
- 4.8 Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Begründung:

I.

Mit Antrag vom 28.03.2025, eingegangen beim Landratsamt am 04.04.2025, beantragte die Gemeinde Poppenricht, vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Böhm, eine Baugenehmigung für den Neubau eines Feuerwehrhauses mit einer Fahrzeughalle für 2 Stellplätze inkl. der Herstellung einer neuen Zu- und Ausfahrt auf dem Grundstück Fl. Nr. 75 der Gemarkung Poppenricht, in 92284 Poppenricht. Die Beschreibung des Bauvorhabens wurde im Laufe des Verfahrens um die in der Eingabeplanung bereits dargestellte Verlegung eines Trafos, Errichtung einer Lärmschutzwand, bauliche Änderung mit Nutzungsänderung des bestehenden Feuerwehrhauses und Nutzung des westlichen Vorplatzes auch als Übungsplatz ergänzt.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Poppenricht“ der Gemeinde Poppenricht, einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Gemeinde Poppenricht hat das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben mit Beschluss vom 29.04.2025 erteilt.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 75 der Gemarkung Poppenricht besteht bereits ein Feuerwehrgerätehaus, das nicht mehr den aktuellen feuerwehrtechnischen Anforderungen entspricht. Nach der genehmigten Planung schließen nunmehr im Westen an das Bestandsgebäude ein Gebäude für Umkleideräume und daran anschließend die neue Fahrzeughalle für zwei Fahrzeuge und die Sanitärräume an. Der neu geschaffene Vorplatz westlich vor der neuen Fahrzeughalle wird auch für Übungen und Wartungen genutzt. Der bisherige Vorplatz im Osten vor der bisherigen Fahrzeughalle dient als Parkplatz. Im bestehenden Gebäude werden im Erdgeschoss Garderoben, ein Unterrichtsraum, ein Lagerraum und eine Küche untergebracht.

Mit Schreiben vom 24.06.2025 hat Herr Rechtsanwalt Dr. Söhnlein namens seiner Mandantin, Frau Josefine Wesnitzer, Einwendungen gegen das beantragte Bauvorhaben geltend gemacht. Frau Wesnitzer ist Eigentümerin des Grundstücks Häringloher Straße 2, 92284 Poppenricht, mit der Fl. Nr. 596/3 der Gemarkung Poppenricht.

Das Grundstück von Frau Wesnitzer befindet sich südlich zum Vorhabengrundstück ebenfalls im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Poppenricht“ der Gemeinde Poppenricht.

Herr Rechtsanwalt Dr. Söhnlein trägt namens seiner Mandantin im Wesentlichen vor, dass durch den Anbau an das bestehende Feuerwehrgerätehaus zu erwarten sei, dass sich die Nutzung des Geländes durch die FFW Poppenricht nochmals intensiviere. Frau Wesnitzer leide bereits jetzt erheblich unter den Auswirkungen der Feuerwehrübungen und sonstigen Aktivitäten der örtlichen Feuerwehr. In dieser Größenordnung halte er ein Feuerwehrhaus in einem Allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich nicht für zulässig. Seine Mandantin empfinde

den gesamten geplanten Komplex des Feuerwehrhauses als optisch erdrückend. Zudem werde die gesamte Fläche verdichtet. Aus Sicht seiner Mandantin sei dieses Vorhaben an dieser Stelle auch nicht notwendig, da in der gleichen Gemeinde unweit vom Standort in Poppenricht auch in Traßberg bereits ein Feuerwehrhaus vorhanden sei. Der Bauantrag sei auch nicht geeignet, die bestehenden, bereits jetzt unzumutbaren Auswirkungen des Betriebes zu verringern. Die vorgesehene Lärmschutzwand entlang des Anliegerweges ende vor dem ersten Hydranten. Die Nutzung dieses Hydranten sei jedoch eine der wesentlichen Ursachen für die Störung der Grundstücksnutzung seiner Mandantin. Nach der jetzigen Planung werde der Hydrant weiter nicht nur von der Feuerwehr im Übungsbetrieb, sondern auch von gemeindlichen Fahrzeugen bzw. von der Gemeinde beauftragten Firma zum Auftanken von Wasserbehältern genutzt. Der dabei entstehende Lärm könne weiterhin ungehindert auf das Grundstück seiner Mandantin einwirken.

Weiter reiche die Lärmschutzwand nicht bis zum Ende des Vorplatzes, obwohl dort zusätzliche Parkplätze geschaffen werden sollen. Außerdem sei zu erwarten, dass der Anliegerweg weiterhin von der Feuerwehr in ihren Übungs- und Fahrbetrieb einbezogen werde und dadurch nicht nur das Grundstück seiner Mandantin verlärmte, sondern auch ihre Einfahrt blockiert werde. Es gehe aus den Unterlagen nicht hervor, ob der Vorplatz auf dem nunmehr weitere Stellplätze geplant sind, auch für Übungen und andere Aktivitäten der Feuerwehr genutzt werden dürfe. Die neue geplante zusätzliche Einfahrt von der Hauptstraße könne zu einem Rundumverkehr um das Feuerwehrhaus führen. Weiter sei der Baubeschreibung nicht klar zu entnehmen, dass das Feuerwehrhaus nicht für sonstige Veranstaltungen des Feuerwehrvereins benutzt werden dürfe. Im Übrigen sei die dem Bauvorhaben zugrunde liegende schall-/immissionsschutztechnische Untersuchung vom 07.06.2022 in weiten Teilen falsch und basiere nur auf den Vorgaben des Kommandanten Zagel und sei soweit auch Gegenstand der anhängigen Gerichtsverfahren am Verwaltungsgericht Regensburg. Abschließend bitte seine Mandantin um Stellungnahme zu der Frage, warum ein beabsichtigter Neubau des Feuerwehrhauses am Standort „Drei-Mohren-West“ mit der Begründung abgelehnt worden sei, die Feuerwehr würde als Gewerbe eingestuft.

Im Verfahren wurden die erforderlichen Fachstellen, insbesondere der Immissionsschutz beteiligt. Nach der Stellungnahme zum Immissionsschutz vom 24.07.2025 kann dem Vorhaben aus fachlicher Sicht zugestimmt werden, wenn die vorgeschlagenen Auflagen im Genehmigungsbescheid festgesetzt werden und der im schalltechnischen Gutachten vom 15.04.2025 betrachtete Betriebsumfang zum Bestandteil des Bescheides gemacht wird. Die vorgeschlagenen Auflagen zum Lärmschutz wurden im Bescheid festgesetzt.

Mit Bescheid vom 06.08.2025 (Az.: 20230181) wurde die Nutzungserweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses für Veranstaltungstätigkeiten des Feuerwehrvereins inkl. Anbaus eines überdachten zur Rosenberger Straße liegenden Vereinszuganges genehmigt

II.

Gemäß Art. 68 Abs. 2 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist die Baugenehmigung insoweit zu begründen als ein Nachbar gegen das Bauvorhaben schriftliche Einwendungen erhoben hat.

Dem Bauvorhaben stehen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfen sind. Insbesondere ist das Bauvorhaben entgegen der vorgebrachten Einwendung bauplanungsrechtlich zulässig. Das Bauvorhaben kommt im allgemeinen Wohngebiet „Poppenricht“ der Gemeinde Poppenricht zum Liegen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 29.03.2022, Az. 4 C 6.20) ist ein Feuerwehrgerätehaus, das nach Größe und Ausstattung maßgeblich auch dem effektiven Brandschutz in der näheren Umgebung dient, im allgemeinen Wohngebiet als Anlage für Verwaltungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO seiner Art

nach ausnahmsweise zulässig und vorliegend auch gebietsverträglich. Das Feuerwehrgerätehaus dient zur Erfüllung der der Gemeinde Poppenricht gem. Art. 1 BayFwG gesetzlich zugewiesenen Pflichtaufgabe des abwehrenden Brandschutzes. Diese Aufgabenzuweisung setzt die Errichtung von Feuerwehrhäusern im Gemeindegebiet gerade in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung voraus. Nachdem die Feuerwehr der Gemeinde Poppenricht mit Freiwilligen besetzt ist, bedarf es auch wegen der Ausrückzeiten einer besonders engen Anbindung an das Wohnumfeld.

Zugleich dient das Feuerwehrgerätehaus der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und damit einem städtebaulichen Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Das Bauvorhaben konnte als Anlage der Verwaltung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Die Erteilung einer Ausnahme ist bereits über die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan vorgesehen. Die nähere Umgebung zum genehmigten Bauvorhaben ist geprägt durch Wohnnutzung. Durch die Erteilung der Baugenehmigung für das Feuerwehrgerätehaus wird das Regel-Ausnahmeverhältnis des § 4 BauNVO nicht gestört.

Das Bauvorhaben verstößt auch nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO.

Nach dem Vorbringen in der Stellungnahme von Herrn Dr. Söhnlein vom 24.06.2025 sei das Bauvorhaben nicht geeignet, die bestehenden, bereits jetzt unzumutbaren Auswirkungen des Betriebes zu verringern. Es sei eher zu erwarten, dass sich die Nutzung des Geländes durch die FFW Poppenricht nochmals intensiviere. Im Übrigen sei die dem Bauvorhaben zugrunde liegende schall-/ immissionsschutztechnische Untersuchung vom 07.06.2022 in weiten Teilen falsch und basiere nur auf den Vorgaben des Kommandanten Zagel. Das Bauvorhaben sei wegen der Größenordnung unzulässig.

Hierzu ist festzustellen, dass aufgrund der Nachbarbeschwerde von Frau Wesnitzer über das bestehende Feuerwehrgerätehaus bereits eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge vom 07.06.2022 (Bericht-Nr. 15723.1) durchgeführt wurde. Der Betriebsumfang der Übungen und Wartungen wurde für diese Begutachtung vom Feuerwehrkommandanten festgesetzt. Der Kreisbrandrat hat bestätigt, dass dieser einem typischen und plausiblen Betriebsumfang für einen Feuerwehrbetrieb entspricht. Im Zuge der Begutachtungen wurden Schallmessungen vor Ort vom Gutachter durchgeführt. Im Bauantragsverfahren wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gem. TA Lärm vom 15.04.2025 des Ingenieurbüro Wolfgang Sorge (Bericht-Nr. 15723.7) vorgelegt. Dabei wurde der „Regelbetrieb“ der Feuerwehr hinsichtlich Übungen und Wartung im Umfang analog zum Betriebsumfang aus dem Gutachten vom 07.06.2022 (Bericht-Nr. 15723.1) herangezogen. Nach der Stellungnahme der Umweltschutzingenieurin wurden die maßgeblichen Immissionsorte im Gutachten detailliert betrachtet. Am Wohnhaus von Frau Wesnitzer, Fl.Nr. 596/3 der Gem. Poppenricht, dem Immissionsort 1 (IO 1) werden die Immissionsrichtwerte durch den Regelbetrieb um 4 dB(A) unterschritten. Neben dem Regelbetrieb wird im Gutachten die 24h-Übung der Jugend und der Tag der offenen Feuerwehr betrachtet. Bei diesen beiden seltenen Ereignissen werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse eingehalten. Die zulässigen Spitzenpegel werden bei allen betrachteten Tätigkeiten eingehalten.

Daraus ergibt sich, dass der Betriebsumfang im Vergleich zum bestehenden Feuerwehrhaus nicht intensiviert wird. Es werden am neuen Standort für Übungen und Wartungen, dem neu geschaffenen Vorplatz westlich vor der neuen Fahrzeughalle, die gleichen Tätigkeiten mit der gleichen Dauer durchgeführt. Weiter stellt nach der Stellungnahme der Umweltschutzingenieurin das Bauvorhaben für das Wohnhaus von Frau Wesnitzer eine schalltechnische Verbesserung dar. Bereits in der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung vom 07.06.2022 wird der Neubau eines Feuerwehrhauses westlich zum bestehenden Gebäude als geeignete aktive Lärmschutzmaßnahme bewertet.

Zum Einwand, die vorgesehene Lärmschutzwand entlang des Anliegerweges ende vor dem ersten Hydranten, die Nutzung dieses Hydranten sei jedoch eine der wesentlichen Ursachen für die Störung der Grundstücksnutzung seiner Mandantin, ist festzustellen, dass nach der immissionsschutzrechtlichen Auflage im Genehmigungsbescheid die Nutzung des Hydranten H1 (südlich des bestehenden Feuerwehrhauses) für den Übungsbetrieb nicht zulässig ist. Gemäß der Begutachtung sind demnach keine weiteren Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Lärmschutzwand erforderlich. Nach der immissionsschutzfachlichen Bewertung ist die Lärmschutzwand, auch wenn sie fachlich nicht erforderlich ist, positiv zu sehen und geeignet, die Schall-emissionen der Parkplatznutzung weiter zu reduzieren.

Die Nutzung des Hydranten für feuerwehrfremde Zwecke ist nicht Gegenstand des Baugenehmigungsbescheides.

Zu dem Einwand, mit dem Bauvorhaben sei eine optisch erdrückende Wirkung verbunden, ist festzustellen, dass diese nicht ersichtlich ist, da sich die Außenmaße des Bestandsgebäudes nicht ändern und der Neubau (Umkleide) mit einer Firsthöhe von 4,47 m und die Fahrzeughalle mit einer Höhe von 5,60 m, die zudem vom Grundstück von Frau Wesnitzer Richtung Westen abrücken, die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einhalten.

Zum Einwand der Flächenversiegelung ist festzustellen, dass es sich hierbei nicht um einen nachbarschützenden Belang handelt.

Die Frage der Notwendigkeit eines Feuerwehrhauses an dieser Stelle entscheidet die Gemeinde Poppenricht als Antragstellerin. Die Baugenehmigungsbehörde ist an das Bauvorhaben, das sich aus dem Bauantrag ergibt, gebunden. Eine Alternativenprüfung findet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht statt.

Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung vom 15.04.2025 des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge und der darin beschriebene Betriebsumfang auf den Seiten 11 bis 27 unter Kapitel 5 wurde zum Bestandteil des Bescheides erklärt. Aus der allgemeinen Beschreibung unter Nr. 5.1 ergibt sich, dass sämtliche Übungen der Freiwilligen Feuerwehr sowie Wartungs- und Reparaturarbeiten auf dem Vorplatz westlich zur neuen Fahrzeughalle stattfinden. Nach der Eingabeplanung sind auf dem bestehenden Vorplatz östlich zum bestehenden Feuerwehrhaus Stellplätze für Parkplätze vorgesehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die neue geplante Einfahrt von der Hauptstraße zu einem Rundumverkehr um das Feuerwehrhaus führen könnte.

Nach Einschätzung des Landratsamtes ist das Feuerwehrgerätehaus als Anlage für Verwaltungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO einzuordnen. Eine andere Einschätzung wurde durch das Landratsamt zu keiner Zeit auch nicht für einen anderen Standort getroffen.

Die erforderlichen Befreiungen konnten gem. § 31 Abs.2 BauGB erteilt werden, da die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Bauvorhaben stehen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen, die nach Art. 59 BayBO zu prüfen sind. Somit besteht ein Anspruch auf Baugenehmigung (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

Hinweise:

1. Baurecht

1.1 Anzeigepflichten:

Der Bauherr ist verpflichtet, den Ausführungsbeginn des genehmigten Vorhabens mindestens eine Woche vorher (Art. 68 Abs. 7 BayBO) sowie die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher (Art. 78 Abs. 2 S. 1 BayBO) dem Landratsamt unter Verwendung des schriftlichen Vordrucks anzuzeigen.

Eine Nichterfüllung dieser Anzeigepflichten kann nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 11 bzw. Nr. 12 BayBO jeweils mit Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

1.2 Das Bauvorhaben wurde nach Art. 59 BayBO geprüft.

Die Bauaufsichtsbehörde hat daher nur geprüft:

- die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlage nach den §§ 29 bis 38 BauGB,
- den Vorschriften über Abstandflächen nach Art. 6 BayBO und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO,
- beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO sowie
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Nicht geprüft wurden insbesondere die Stellplatzregelungen, die Standsicherheit, der Schall-, Wärme- und bauliche Brandschutz, die Baugestaltung sowie Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes und der Barrierefreiheit.

Die Einhaltung der nicht überprüften öffentlich-rechtlichen Vorschriften fällt in die alleinige Verantwortung des Bauherrn und der anderen am Bau Beteiligten im Rahmen ihres Wirkungskreises (Art. 49 BayBO).

Ein Bauherrnwechsel ist durch den neuen Bauherrn unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (Art. 50 Abs. 1 Satz 5 BayBO).

Auf die Prüf- und Nachweispflichten insbesondere aus Art. 62 Abs. 1, Art. 68 Abs. 5, 6 und 7, Art. 78 BayBO i.V.m. §§ 10, 11, 15, 16 und 17 BauVorIV wird hingewiesen.

1.3 Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

1.4 Baubeginn:

Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist und die Bescheinigungen des Prüfsachverständigen sowie die Baubeginnsanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

Zudem muss vor Baubeginn die Grundfläche abgesteckt und die Höhenlage festgelegt sein.

Von Baubeginn an müssen an der Baustelle vorliegen:

Baugenehmigungen,
Bauvorlagen,
Bautechnische Nachweise,
Bescheinigungen von Prüfsachverständigen.

- 1.5 Die im Abstandsflächenplan dargestellten Abstandsflächen korrespondieren teilweise nicht mit den Wandhöhen des geplanten Gebäudes und wurden daher gestrichen. Da die Abstandsflächen dennoch eingehalten werden können, berührt dies nicht die Zulässigkeit des Bauvorhabens.
- 1.6 Für das beantragte Bauvorhaben (Gkl. 3) ist der Kriterienkatalog nach Anlage 2 zur Bau-VorIV spätestens mit der Baubeginnsanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Wenn nach Kriterienkatalog erforderlich, ist die Bescheinigung Standsicherheit I spätestens mit der Baubeginnsanzeige, die Bescheinigung Standsicherheit II spätestens mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.
- 1.7 Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist; die Erhebung einer Klage hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung. Ist in der Baugenehmigung eine andere als die Vierjahresfrist bestimmt, so ist diese andere Frist maßgebend. Die vierjährige oder die in der Baugenehmigung bestimmte andere Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu vier Jahre verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist (Art. 69 BayBO).
- 1.8 Die Möglichkeit der Anmeldung der Baumaßnahme für die gesetzliche Unfallversicherung besteht unter www.bgbau.de/mitglieder/bauherr/bau-vers.

2. Wasserrecht

- 2.1 Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung – AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS), sowie die a. a. R. d. T. (allgemein anerkannten Regeln der Technik), insbesondere bzgl. des Lagerns und Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- 2.2 Die oberirdische Lagerung von flüssigen wassergefährdenden Stoffen ist ab der Gefährdungsstufe B vor Inbetriebnahme durch einen Sachverständigen nach § 47 AwSV zu überprüfen.
- 2.3 Aufgrund der Baumaßnahme dürfen benachbarte Grundstücke durch abfließendes oder zurückstauendes Oberflächenwasser bzw. durch verschärften Abfluss oder qualitativ veränderten Abfluss von Niederschlagswasser und durch Erdabschwemmungen nicht nachteilig beeinflusst oder geschädigt werden.
- 2.4 Die Hinweiskarte für potentielle Fließwege bei Starkregen zeigt laut Umweltatlas Bayern einen mäßigen Abfluss im Bereich des Bauvorhabens. Kommunen, Eigentümer, Mieter und Pächter sind gefordert, Eigenvorsorge zu betreiben. Die wirkungsvollste Strategie gegen Hochwasserschäden besteht darin, sensible Nutzungen in hochwassergefährdeten Gebieten zu vermeiden und/oder Nutzungen an die bestehenden Gefahren anzupassen.

3. Straßenbau und Verkehr

- 3.1 Ist der Verlauf der Straßengrundstücksgrenze nicht klar ersichtlich, so hat der Bauherr eine Grenzfeststellung oder eine Neuabmarkung auf seine Kosten durchführen zu lassen. Vorhandene Grenzsteine und Grenzzeichen (Nägel, Meißel Zeichen) dürfen auch im Zuge der Baumaßnahme in ihrem Bestand nicht gefährdet oder beseitigt werden. Werden Grenz-

punkte verrückt, beschädigt oder beseitigt, so hat der Bauherr die Grenzwiederherstellung auf seine Kosten durchführen zu lassen.

- 3.2 Müssen Hausanschlüsse von Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßengrundstück der Staatsstraße verlegt werden, so ist für die Benutzung des Straßengrundstückes beim Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach rechtzeitig die hierzu erforderliche Gestattung, unter Beilage eines Lageplanes M = 1 : 1000 in dreifacher Ausfertigung, zu beantragen. Erst wenn diese vorliegt, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.
- 3.3 Durch die Bauausführung verursachte Schäden und Verschmutzungen am Straßengrundstück der Staatsstraße sind unaufgefordert sofort zu beseitigen. Der Bauherr haftet dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße gegenüber uneingeschränkt für alle durch das Bauvorhaben entstehenden Schäden und Schadenersatzansprüche.
- 3.4 Soweit für die Durchführung der Bauarbeiten Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssen, ist dies Sondernutzung. Für die Absicherung ist eine verkehrsrechtliche Anordnung zu beantragen.

Begründung der Kostenentscheidung

Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 4 des Kostengesetzes (KG) in Verbindung mit Tarif-Nrn. 2.I.1/1.24.1.1 und 2.I.1/1.24.1.2, 2.I.1/5 des Kostenverzeichnisses zum Kostengesetz.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage erhoben werden bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg in 93047 Regensburg

Postfachanschrift: 93014 Regensburg, Postfach 11 01 65

Hausanschrift: 93047 Regensburg, Haidplatz 1.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

[Sofern kein Fall des § 188 VwGO vorliegt:] Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Diemut Aures
Ltd. Regierungsdirektorin

