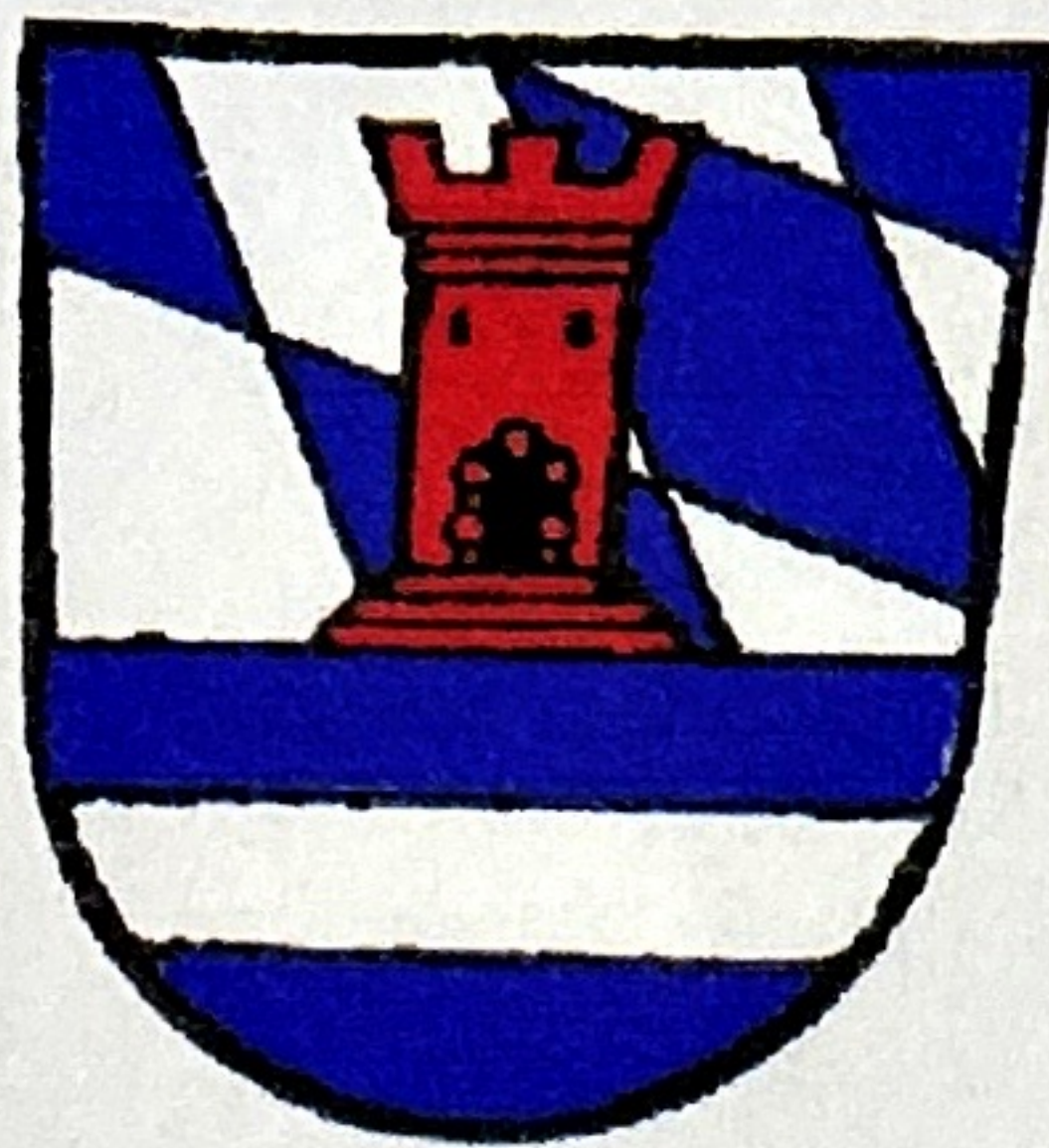


25.08.2014 / 21.11.2014

Iberl

IBERL





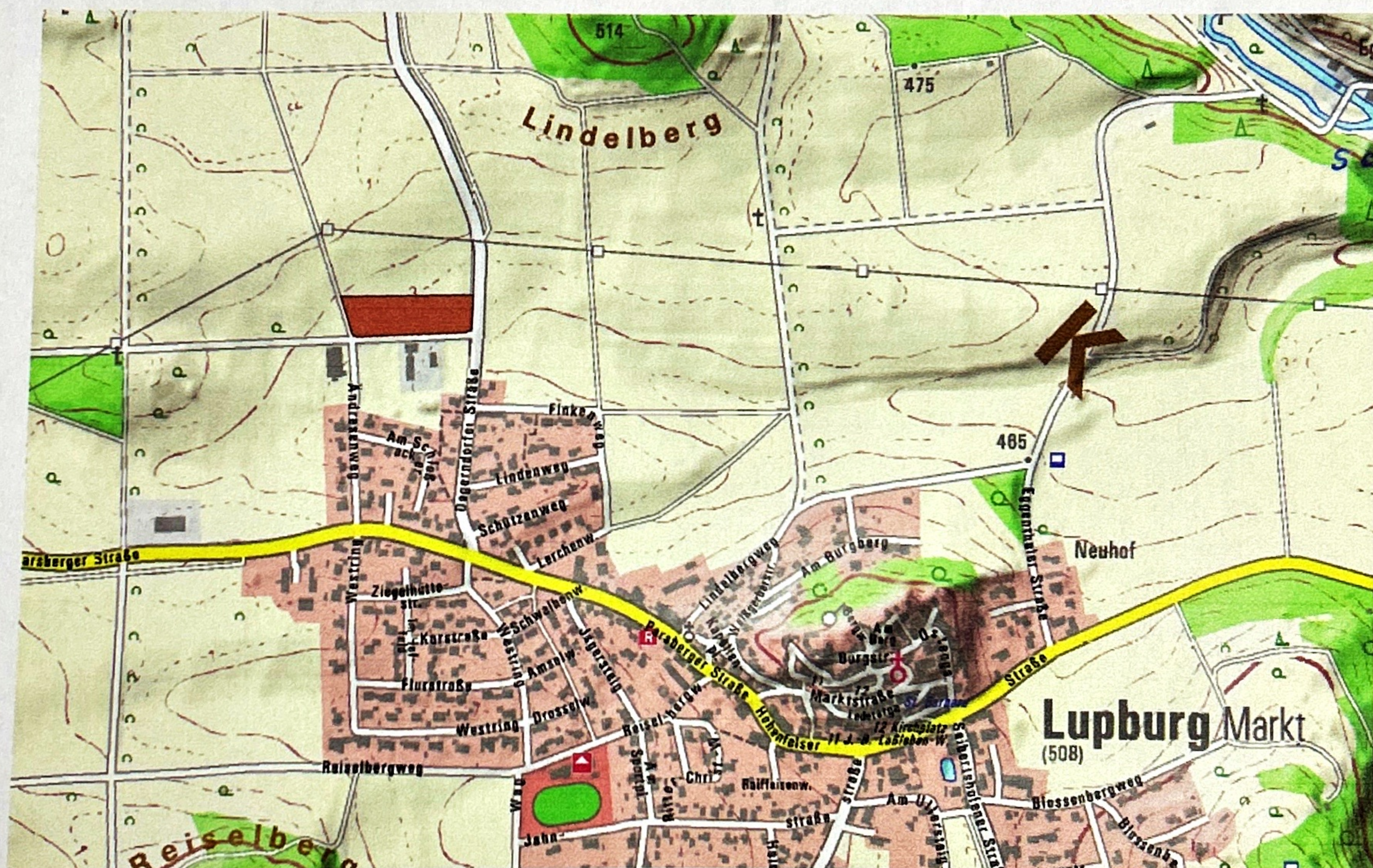
MARKT LUPBURG

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS GEWERBEGEBIET

"DEGERNDORFER

STRASSE II"



DATUM:

25.08.2014 / 21.11.2014

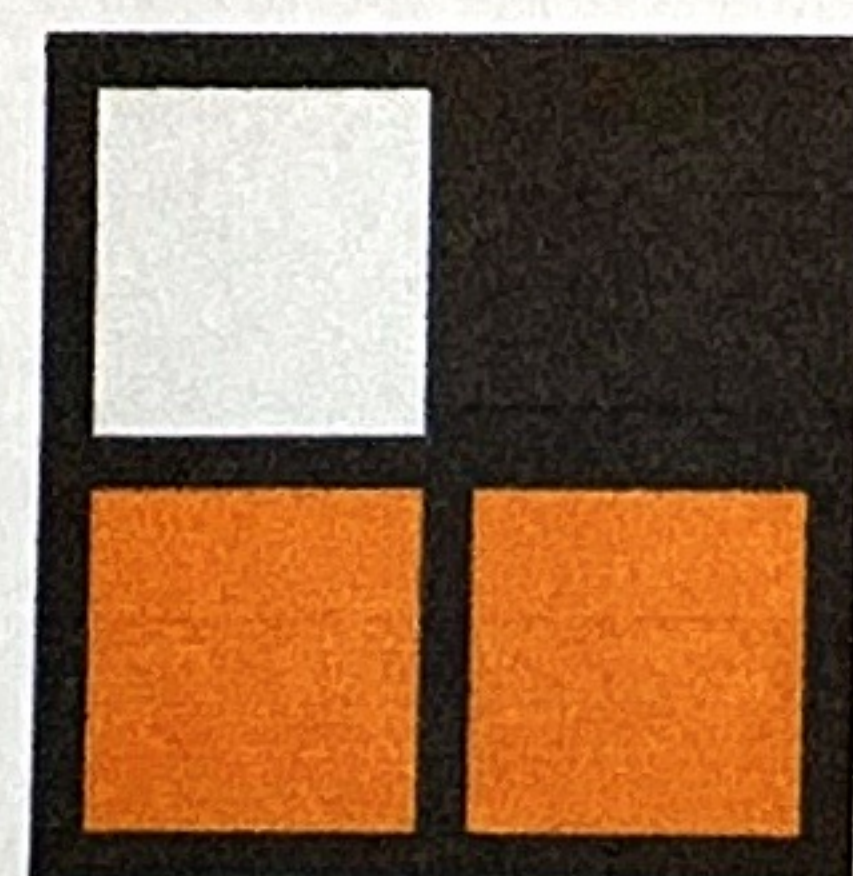
GEZEICHNET:

Iberl

Burgstraße 7  
92331 Parsberg  
Tel. 09492/5538  
Fax. 09492/6185  
[info@architekt-iberl.de](mailto:info@architekt-iberl.de)

Architekturbüro

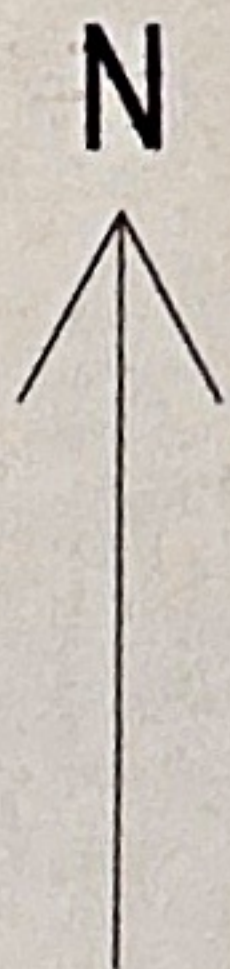
**I B E R L**



Alois Iberl Dipl. Ing. FH Architekt



382



402/6

377

377/1

GE 1.1	
0,6	(1,0)
L <sub>Ek</sub> tags/nachts 56 dB(A) / 41 dB(A)	

0

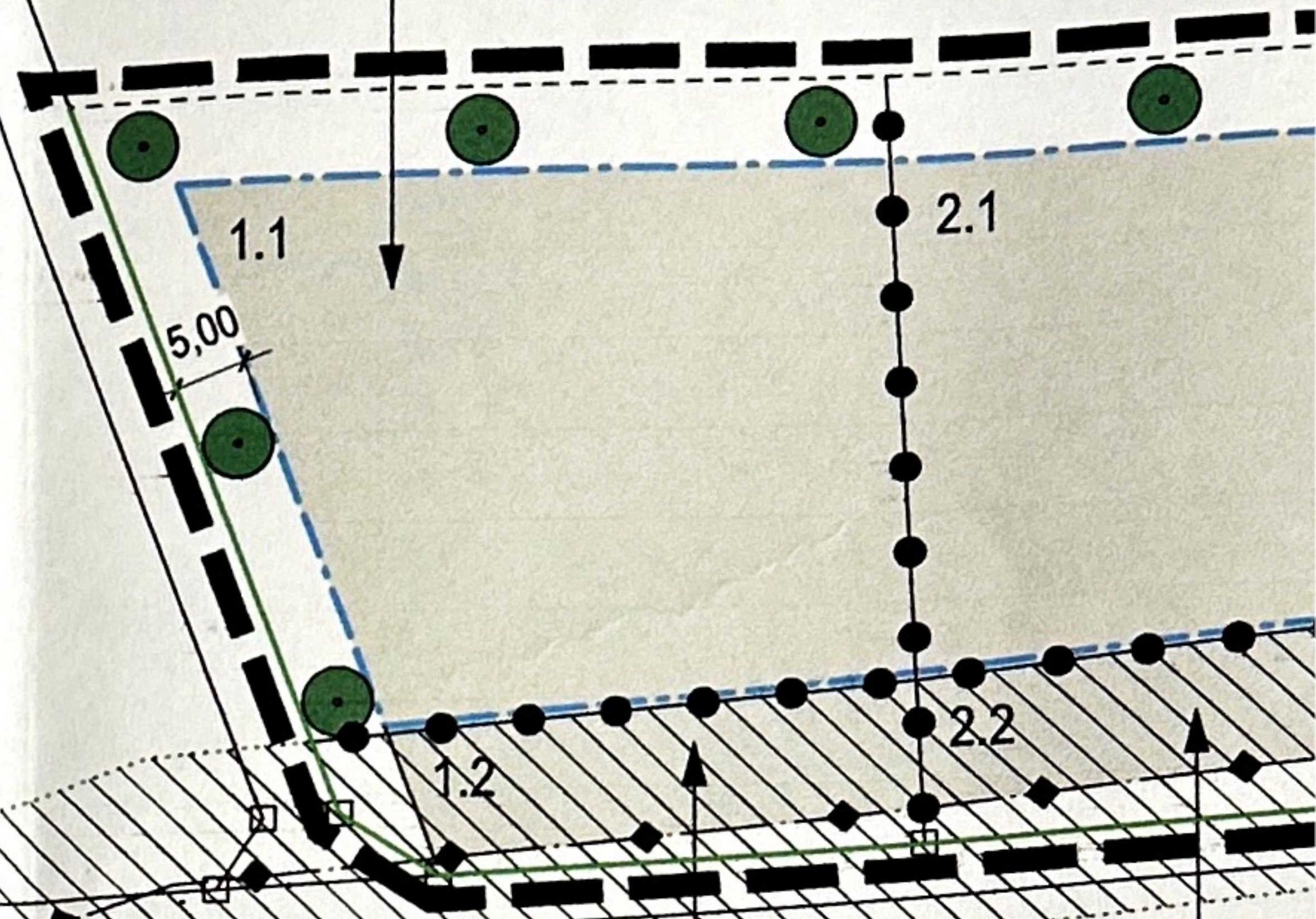
TH/WH 6,5  
FH 9,0

GE 2.1	
0,6	
L <sub>Ek</sub> tag 55 dB(A)	

0

GE 1.2	
L <sub>Ek</sub> tags/nachts 52 dB(A) / 32 dB(A)	

GE 2.2	
L <sub>Ek</sub> tags/nachts 52 dB(A) / 32 dB(A)	





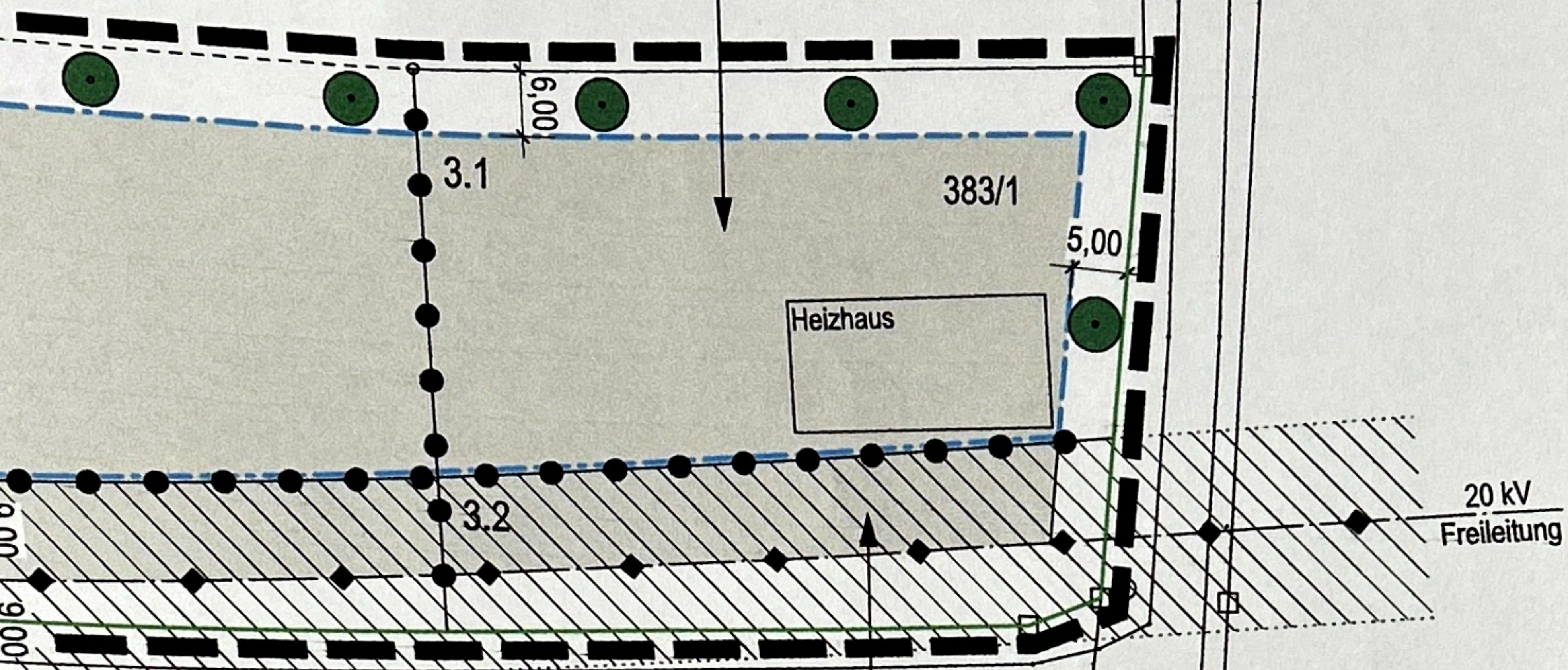
(1,0)  
chts  
dB(A)

TH/WH 6,5  
FH 9,0

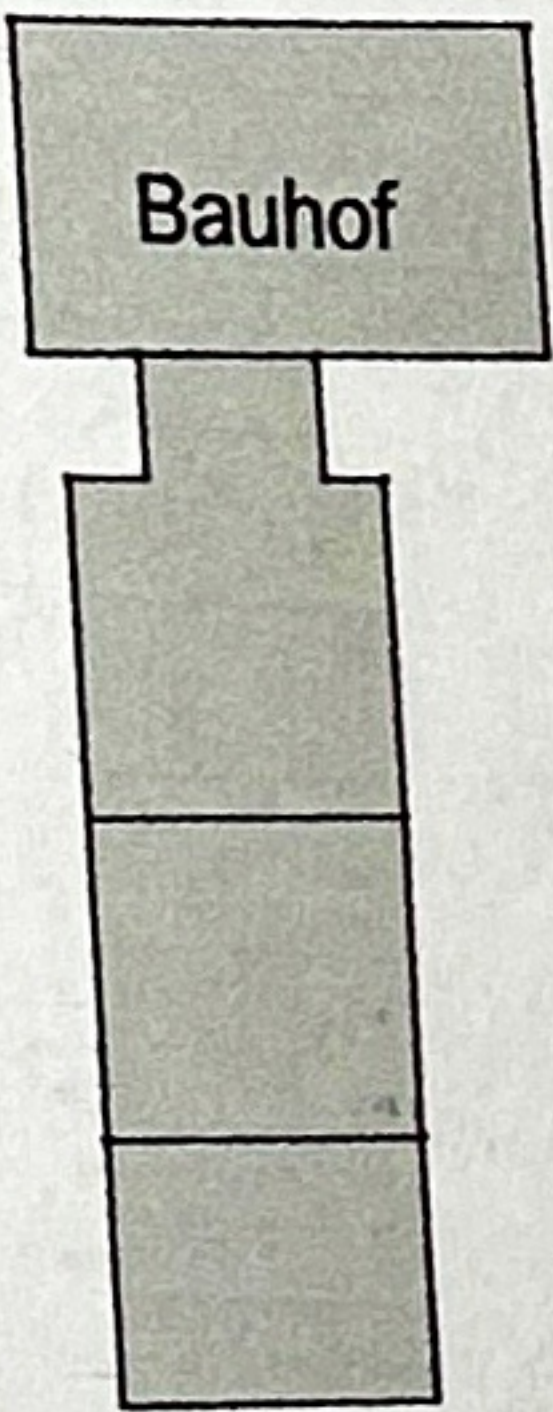
383

+ GE 3.1  
0,6 (1,0)  
L<sub>EK</sub>tags/nachts  
62,5 dB(A) / 50,5 dB(A)

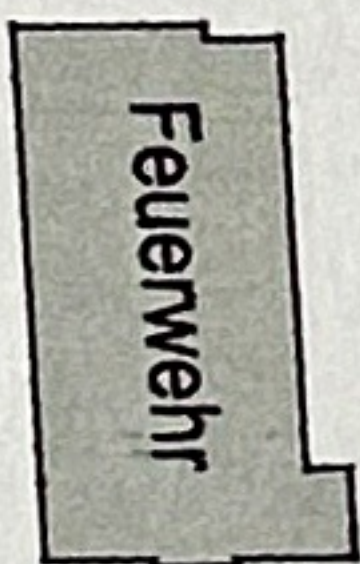
0 TH/WH 6,5  
FH 9,0



GE 3.2  
L<sub>EK</sub>tags/nachts  
58 dB(A) / 46 dB(A)

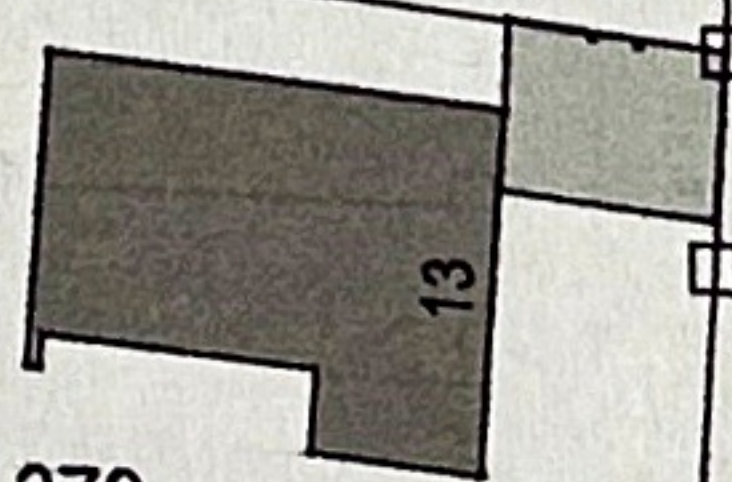


378



380

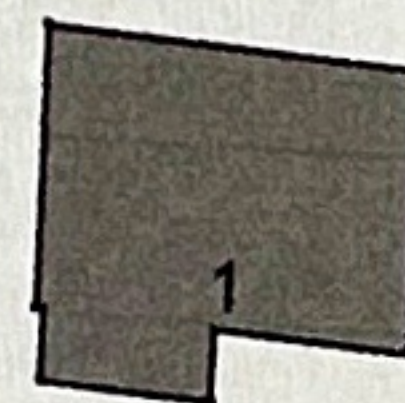
Degerndorfer Straße



379

378/2

378/6



351/1

349/1

3

Finken

354/6

354/2

2



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Lupburg hat in der Sitzung vom 03.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 20.05.2014 bis 30.06.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 03.04.2014 bis 26.06.2014 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2014 bis 05.02.2015 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2015 bis 27.03.2015 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Lupburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.06.2015 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lupburg, den 22.09.15



(Siegel)  
*Meier, 1. Bürgermeister*  
Meier, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 31.08.2015 Nr. 43-610-10 gemäß §10 Abs.2 BauGB genehmigt.

Lupburg, den 22.09.15



(Siegel)  
*Meier, 1. Bürgermeister*  
Meier, 1. Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 07.09.2015 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



# A FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHEN

GE

Gewerbegebiet entspr. § 8 BauNVO

1.1

Teilfläche auf die sich schalltechnische Festsetzungen beziehen

0,6

Grundflächenzahl max. 0,6

1,0

Geschossflächenzahl max. 1,0

TH 6,5

Traufhöhe maximal 6,5 m ab FOK

WH 6,5

Wandhöhe maximal 6,5 m ab FOK

FH 9,0

Firsthöhe maximal 9,0 m ab FOK

$L_{EK}$  tags/nachts

Emissionskontingent  $L_{EK}$  in dB(A) tags/nachts

0

offene Bauweise



Baugrenze



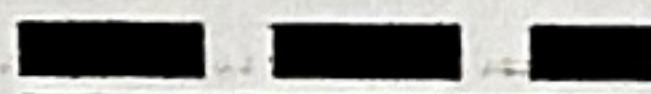
Straßenbegrenzungslinie



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



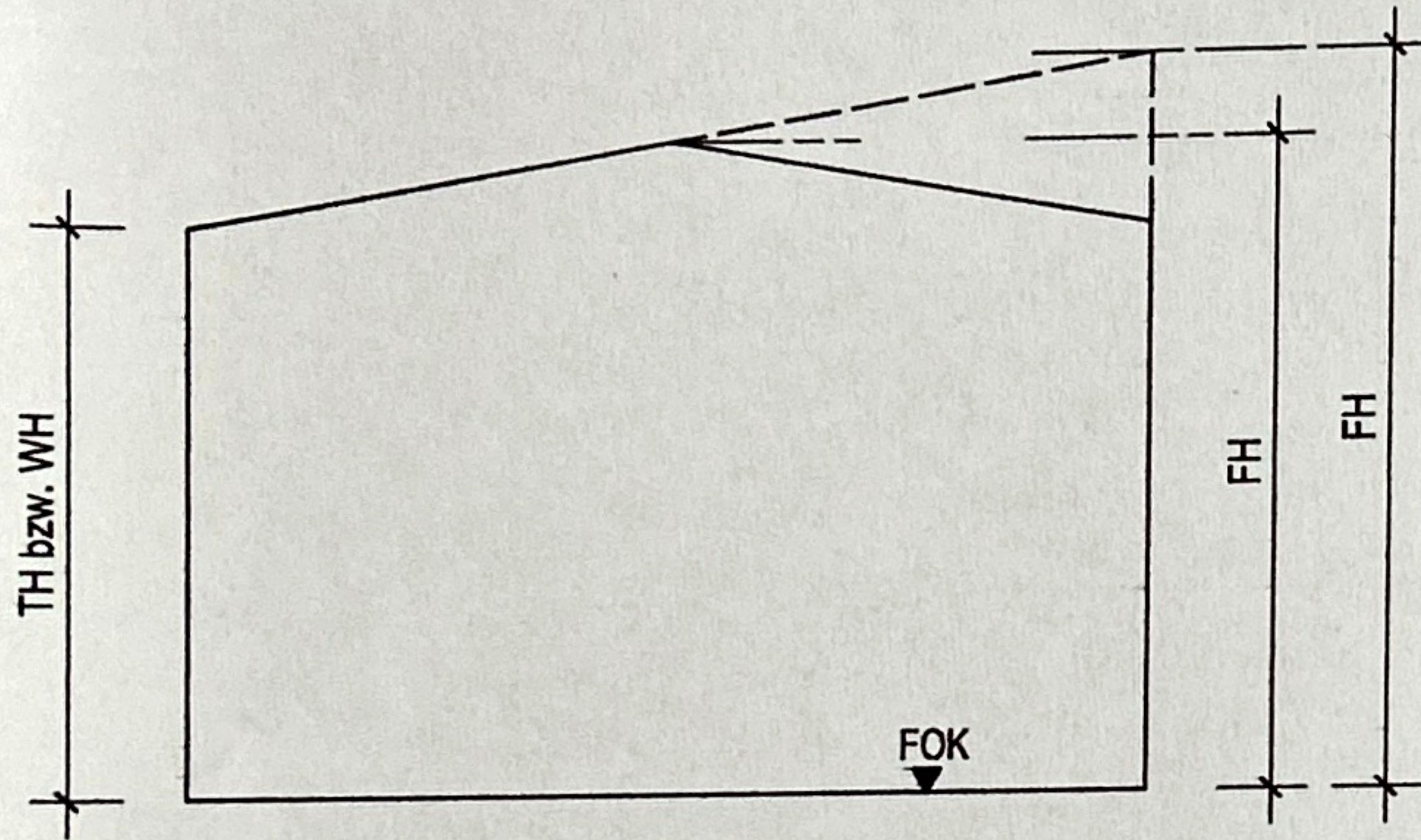
zu pflanzende Bäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



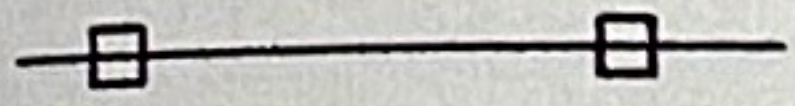
# B FESTSETZUNGEN ALS REGELQUERSCHNITTE



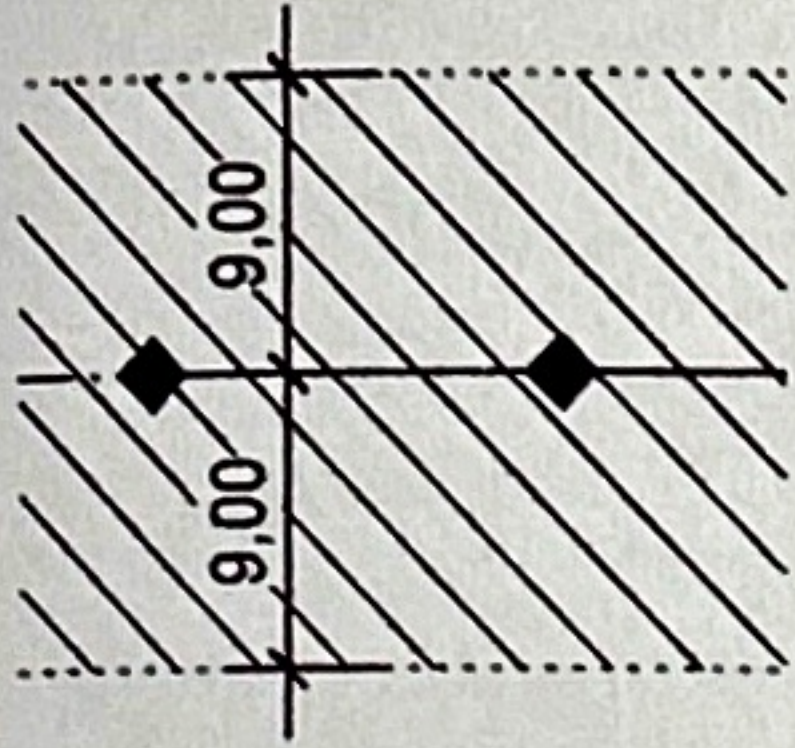
- Trauf- bzw. Wandhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 9,0 m



# C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



20-kV-Freileitung mit Schutzzonenbereich

383/1

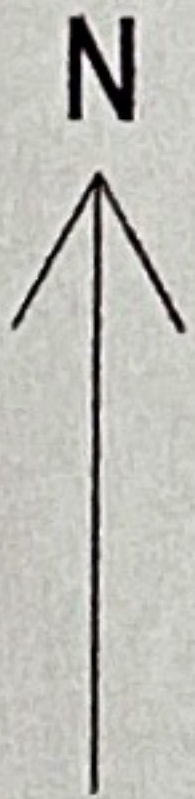
Flurnummern



bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs



bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs



Nordpfeil



---

**Textliche Festsetzungen  
und  
Örtliche Bauvorschriften**

---



Bebauungsplan  
des Marktes Lupburg  
für das Gewerbegebiet „Degerndorfer Straße II“

Textliche Festsetzungen  
nach § 9 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Es wird ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.
- (2) Nutzungen nach § 8 Absatz 3, Punkt 1 - 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten), sind nicht zulässig.
- (3) Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment unzulässig. Zentrenrelevant sind die im Anhang genannten Sortimente

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen bzw. Baumassenzahlen, sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäudehöhen.
- (2) Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen max. Wand- bzw. Traufhöhen, gemessen vom Fertigfußboden im Erdgeschoss (FOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut sowie die max. Firsthöhen, gemessen vom Fertigfußboden im Erdgeschoss (FOK) bis zum First.
- (3) Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge.

§ 3 Bauweise

- (1) Es wird die offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt.



#### § 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Offene Stellplätze sowie eine Garage im Sinn des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### § 5 Höhenlage der baulichen Anlage

- (1) Gebäude sind so anzulegen, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) maximal 0,75 m über der Straßenoberkante in der Mitte der Grundstückszufahrt liegt.

#### § 6 Niederschlagswasser

- (1) Auf privaten und öffentlichen Flächen anfallendes Niederschlagswasser kann über einen vorhandenen Oberflächenkanal abgeleitet werden.

#### § 7 Immissionsschutzmaßnahmen

- (1) Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Emissionskontingente B-Plan „GE Degerndorfer Straße II“

Name	Fläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF GE 1.1	ca. 1.589,7 m <sup>2</sup>	56 dB(A)	41 dB(A)
TF GE 1.2	ca. 330,9 m <sup>2</sup>	52 dB(A)	32 dB(A)
TF GE 2.1	ca. 2.379,0 m <sup>2</sup>	55 dB(A)	40 dB(A)
TF GE 2.2	ca. 676,8 m <sup>2</sup>	52 dB(A)	32 dB(A)
TF GE 3.1 (Bestand Fl. Nr. 383/1)	ca. 1.743,5 m <sup>2</sup>	62,5 dB(A)	50,5 dB(A)
TF GE 3.2 (Bestand Fl. Nr. 383/1)	ca. 544,7 m <sup>2</sup>	58,0 dB(A)	46 dB(A)

- (2) Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (Abstandsmaß).
- (3) Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.



- (4) Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
- (5) Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- (6) Nutzungen nach § 8, Absatz 3, Satz 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), sind nicht zulässig.

## § 8 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Nicht überbaute private Baugrundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- (2) Die in der Planzeichnung entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Baugebietsgrenze festgesetzte Pflanzung von Bäumen ist zur Randeingrünung des Baugebietes mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste I (s. Anhang), Punkt 1.1. zu bepflanzen.
- (3) Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je 8 Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzliste I (s. Anhang), Punkt 1.1. zu pflanzen.
- (4) Die festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- (5) Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.
- (6) Öffentliche Feldwege sowie private Stellplatzanlagen sind wasserdurchlässig auszubauen. Private Lagerplätze sollten, soweit es ein geordneter Betrieb zulässt, ebenfalls wasserdurchlässig befestigt werden.

## § 9 Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Für das Baugebiet wird ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.389,50 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind ausserhalb des Baugebiets folgendermaßen durchzuführen:  
 - Waldumbau in naturnahen Laub-Mischwald  
 Teilfläche aus Fl. Nr. 1273, Gmkg. Degerndorf, Ökokontofläche 17 des Marktes Lupburg mit einer Teilfläche von 2.400,00 m<sup>2</sup>

Die Maßnahmen sind entsprechend Punkt 5.3 der Eingriffsregelung vom 21.11.2014 der Landschaftsarchitektin Frau Maria Bossle durchzuführen, zu pflegen und zu unterhalten



- (2) Die Ausgleichsfläche von 2.400,00 m<sup>2</sup> außerhalb des Baugebiets und die darauf festgesetzten Maßnahmen wird allen Grundstücksflächen des Baugebietes gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB zugeordnet.



## Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

### § 1 Abstandsflächen

- (1) Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung wird ausdrücklich angeordnet.

### § 2 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Gebäude sind mit Pult- oder Satteldächern auszuführen. Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzungsart der einzelnen Gebäude zweckmäßig sind und sich in das Gesamtbild der Bebauung einfügen.
- (2) Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung sind als Einzelelemente ohne zusammenfassende Verkleidungen zu errichten.
- (3) Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen.
- (4) Grelle und unruhige Farbgestaltungen an Fassaden sind unzulässig.
- (5) Fensterlose Fassadenteilflächen sind mit geeigneten Elementen (Stützen, Rankgitter, Farbgliederungen etc.) zu gliedern oder mit Kletterpflanzen zu begrünen.

### § 3 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an straßenseitigen Außenwänden oder Einfriedungen zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 3 % der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.
- (2) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.

### § 4 Freileitungen

- (1) Freileitungen sind, mit Ausnahme der vorhandenen 20-kV-Freileitung, unzulässig.



§ 5 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind als Metallgitterzäune mit einer max. Höhe von 2,00 m ohne Sockelmauern zulässig.
- (2) Einfriedungen sind durch Strauch- und Heckenpflanzungen einzugrünen.

§ 6 Auffüllungen, Abgrabungen

- (1) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur in dem für eine ordnungsgemäße Nutzung notwendigen Umfang zulässig.
- (2) Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen. Freigelegte Böschungen sind zu begrünen.

Lupburg,

Markt Lupburg

Meier,

1. Bürgermeister



## Anhang zu § 1 (3) der Textlichen Festsetzungen

### I. Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- zentrenrelevante Sortimente in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel:  
Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Obst und Gemüse, Lebensmittel, Naturkost und Reformwaren, alkoholfreie und alkoholische Getränke, Spirituosen
- zentrenrelevante Sortimente in der Sortimentsgruppe Gesundheits- und Körperpflege:  
Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Wach-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren, freiverkäufliche Apothekerwaren und Pharmazeutika, Sanitätsbedarf (medizinische und orthopädische Artikel)
- zentrenrelevante Sortimente in der Sortimentsgruppe Papier, Bücher, Zeitschriften und Schreibwaren:  
Zeitungen, Zeitschriften, Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Büromaschinen, Organisation, Bücher
- zentrenrelevante Sortimente in der Sortimentsgruppe Bekleidung: Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Wäsche, Nachtwäsche, Miederwaren, Dessous, sonstige Bekleidung (Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Motorradbekleidung etc.), Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware Stoffe, Wolle
- zentrenrelevante Sortimente in der Sortimentsgruppe Schuhe, Lederwaren: Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme, Schuhe
- zentrenrelevante Sortimente in der Sortimentsgruppe Sportartikel, -geräte: Sportbekleidung, Bademoden, Sportschuhe, Fahrräder und Zubehör, Camping- und Outdoorartikel, Reiter- und Anglerbedarf, Sportgeräte
- zentrenrelevante Sortimente in der Sortimentsgruppe Hausrat, Glas, Porzellan: Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Bestecke, Schneidwaren
- zentrenrelevante Sortimente in der Sortimentsgruppe Spielwaren, Hobby: Spielwaren, Baby- und Kleinkindausstattung, Künstlerbedarf, Bastelbedarf, Bastelzubehör, Musikinstrumente und Zubehör, Jagdbedarf, Waffen, Pokale
- zentrenrelevante Sortimente in der Sortimentsgruppe Uhren und Schmuck: Uhren, Schmuck
- zentrenrelevante Sortimente in der Sortimentsgruppe Elektroartikel und Leuchten: Informationstechnik (Computer und Zubehör, Hardware, Software, etc.), Telekommunikation und Zubehör, Bild- und Tonträger (Schallplatten, CDs, Video, etc.)
- zentrenrelevante Sortimente in der Sortimentsgruppe Foto, Optik, Akustik: Foto, Optik, Augenoptik, Hörgeräte
- zentrenrelevante Sortimente in der Sortimentsgruppe Einrichtungsbedarf: Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- zentrenrelevante Sortimente in der Sortimentsgruppe Bau- und Gartenmarktsortiment: zoologischer Bedarf, Tiernahrung, Blumen (Schnittblumen)



## Anhang zu § 8 der Textlichen Festsetzungen

I. Liste der zu pflanzenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb“

### 1.1. Bäume 1. Ordnung, Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, StU 18/20 Artenauswahl:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme



## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Im Baugenehmigungsverfahren sind zu den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.
2. Im Baugenehmigungsverfahren sind zu den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten Entwässerungspläne vorzulegen.
3. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
4. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern.  
Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
5. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
6. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf. weist darauf hin, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen mit unvermeidbaren Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Baugebiet zu rechnen ist.
7. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, 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.
8. Die Bayernwerk AG weist auf den Schutzzonenbereich beiderseits der Leitungssache der 20-kV-Freileitung hin. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind der Bayernwerk AG Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
9. Die Bayernwerk AG weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
10. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.



11. Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
12. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen der Bayernwerk AG, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist Herr Schmid, Tel.: 09431/730-346. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
13. Freigelegte Gasleitungen dürfen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayerwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.
14. Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt "Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" bei Grabarbeiten wird hingewiesen.
15. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
16. Der Schutzstreifen der Erdgashochdruckleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.
17. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich.
18. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
19. Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg weist darauf hin, dass auf die Niederschlagswasserableitung besonders zu achten ist.



---

**Begründung  
mit Umweltbericht**

---



Bebauungsplan des Marktes Lupburg  
für das Gewerbegebiet  
„Degerndorfer Straße II“

**BEGRÜNDUNG**  
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch  
mit Umweltbericht

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Allgemeines

Der Planbereich liegt im nordwestlichen Bereich des Ortes Lupburg. Er umfasst eine Gesamt-Fläche von ca. 0,95 ha.

Im Norden, Osten und Westen wird das geplante Gewerbegebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.

Die südliche Abgrenzung des Bebauungsplangebietes bildet das Mischgebiet „Degerndorfer Straße“, welches durch Wohnbebauung und durch Bauhof- bzw. Feuerwehr-Nutzung geprägt wird.



Quelle: BayernAtlas



## 1.2 Derzeitige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet umfasst landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.

## 1.3 Topographie, Untergrund

Das natürliche Gelände fällt mäßig von Nordwesten nach Südosten ab.

Vor allem bei Starkregenereignissen und bei Schneeschmelzen ist mit dem Abfluss von Niederschlagswasser aus den höher gelegenen Gebieten zu rechnen.

## 1.4 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen aufgrund der bisherigen Nutzung nicht vor.

## 1.5 Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Erkenntnisstand bestehen keine Hinweise für das Vorhandensein historisch wertvoller Bodendenkmäler.

## 1.6 Vegetation / Schutzgebiete

Im Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von über 500 m



Quelle: FIN-Web Bayern, LfU Bayern



## 1.7 Bestehende Leitungen

Der südliche Bereich des Baugebiets wird von einer 20-kV-Freileitung überspannt. Beiderseits der Leitungssachse befindet sich somit ein Schutzzonenbereich von je 9,0 m. In diesem Bereich gelten Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen.

## 1.8 Entwicklungsplanerische Vorgaben

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsstruktur im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Dabei sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan ist für den Gemeindebereich Lupburg derzeit noch nicht aufgestellt. Es wird daher ein „vorzeitiger Bebauungsplan“ gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt, weil damit den zwingenden Erfordernissen nach einer raschen Baulandbereitstellung Rechnung getragen werden kann und kurzfristig und bedarfsgerecht die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einem für den Markt Lupburg wichtigen Investitionsvorhaben geschaffen werden können.

Auch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Vielmehr wird mit der Bauleitplanung ein eingegrünter Ortsrandabschluss nach Norden mit Übergang von einem Wohngebiet im Süden zum Mischgebiet und wiederum zum vorliegenden, geplanten Gewerbegebiet verfolgt und umgesetzt.



## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Lupburg beabsichtigt im Zuge einer nachhaltigen Energieerzeugung und -versorgung und zur Unterstützung der Energiewende die Nutzung von nachwachsenden Energieträgern in Form von Holz zu unterstützen. Aus diesem Grund wurde die Idee einer Nahwärmeversorgung mit Errichtung eines Heizhauses entschlossen unterstützt.

Aufgrund der Lage und der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes eignet sich dieses hervorragend für die Errichtung des o.g. Heizhauses.

Weitere Gewerbeflächen sollen als Reserveflächen für die gegenüber des Plangebietes befindlichen Nutzungen Bauhof und Feuerwehr sowie für zusätzliche kleinere Gewerbebetriebe, die konkrete Ansiedlungen planen, vorgesehen werden.

Es soll somit im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung sichergestellt werden, dass eine Nahwärmeversorgung realisiert und weiterer Flächenbedarf für kleinere Betriebe gedeckt werden kann.

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist somit die gewerbliche Siedlungsentwicklung des Marktes Lupburg vorzubereiten und zu leiten.

Um die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern sollen Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten angeordnet werden. Unter diesem Hintergrund eignet sich das Plangebiet auch unter diesen Umweltgesichtspunkten zur Ausweisung von Bauflächen weil durch die Angliederung an bestehende Siedlungsbereiche vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt und die Erschließungsaufwendungen gering gehalten werden. Zudem bietet sich das Plangebiet auch deshalb in hervorragender Weise an, weil es durch bestehende Erschließungsstraßen verkehrlich optimal an das überörtliche Netz angebunden ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird aber auch das Ziel verfolgt, die notwendigen Vorkehrungen gegen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und insbesondere auf die nahegelegene Wohnbebauung zu treffen.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug der Erschließung und Bebauung des Gebietes. Er soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.



### 3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist folgende Flächenverteilung auf:

Nutzungsart:	bisher:	künftig:
Baufläche GE	0 m <sup>2</sup>	9.578 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Nutzfläche	9.578 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	9.578 m <sup>2</sup>	9.578 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes ist der Planbereich als Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO ausgewiesen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen.

Ebenfalls aus diesem Grund wurden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Auch aus Gründen des Immissionsschutzes, insbesondere aber um Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung im Ortsteil Degerndorf während der Nachtzeit zu vermeiden wurde zusätzlich die Zulässigkeit Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Um die Innenstadt des benachbarten Mittelzentrums Parsberg nicht zu beeinträchtigen, wurde die Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten im Plangebiet ausgeschlossen.

#### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird deutlich unter der in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl festgesetzt. Damit wird über das rechtliche Minimum hinaus derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den privaten Belangen einer wirtschaftlichen Nutzung ausreichend berücksichtigt.

Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe sollen eine maßstäbliche Einbindung der neuen Gebäude in die vorhandene Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung und in das Landschaftsbild sicherstellen.



### 3.4 Gestaltungsvorschriften

Um die Zielsetzung einer verträglichen Einfügung von Neubauten in die Landschaft zu erfüllen, sind neben der Bauhöhenbegrenzung bauordnungsrechtliche Festsetzungen entwickelt worden, die jedoch ein für die gewerbliche Nutzung ausreichendes Maß an individuellem Spielraum für Einzelbaumaßnahmen offen halten.

Vorschriften über Werbeanlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen und ein Verbot von zusätzlichen Freileitungen sollen zusätzlich zur Erfüllung der Gestaltungsabsichten beitragen.

### 3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter Natur und Landschaft bei.

Als städtebauliches Eingrünungselement und zur wahrnehmbaren Ortsrandabrundung der Gewerbeflächen wurde im westlichen, nördlichen und östlichen Bereich der Gewerbefläche ein Pflanzgebot für standortheimische Bäume festgesetzt.

Eine wirksame Begrünung im gesamten Ortsbild kann nur erreicht werden, wenn neben öffentlichen Flächen auch die unbebauten Bereiche der privaten Baugrundstücke begrünt, insbesondere mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan auch grünordnerische Festsetzungen für private Baugrundstücke getroffen. Diese zielen neben der allgemeinen Durchgrünung (z.B. bei Stellplatzanlagen) auch auf eine angestrebte Randeingrünung zum Außenbereich ab. Somit wird die verträgliche Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft gewährleistet.

Zum Schutz des Oberbodens und zur Schonung des Wasserhaushalts wurden weitere Festsetzungen unter Berücksichtigung dieser Schutzgüter getroffen.

### 3.6 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist durch seine Lage unmittelbar an der Gemeindeverbindungsstraße „Degerndorfer Straße“ gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung der neu entstehenden Gewerbeflächen erfolgt über eine bereits vorhandene Verbindungsstraße zwischen „Ändresenweg“ und „Degerndorfer Straße“.

### 3.7 Versorgungsanlagen

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die örtlichen zentralen Versorgungsanlagen erfolgen. Über das Wasserversorgungsnetz kann auch der Brandschutz sichergestellt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Energieunternehmen „Bayerwerk AG“ und ist sichergestellt.

Die Bayerwerk AG beabsichtigt, bei entsprechender Kundenakzeptanz, darüber hinaus die Versorgung des Gebiets mit Erdgas.



### 3.8 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser kann über einen dafür vorzubereitenden Anschluss an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

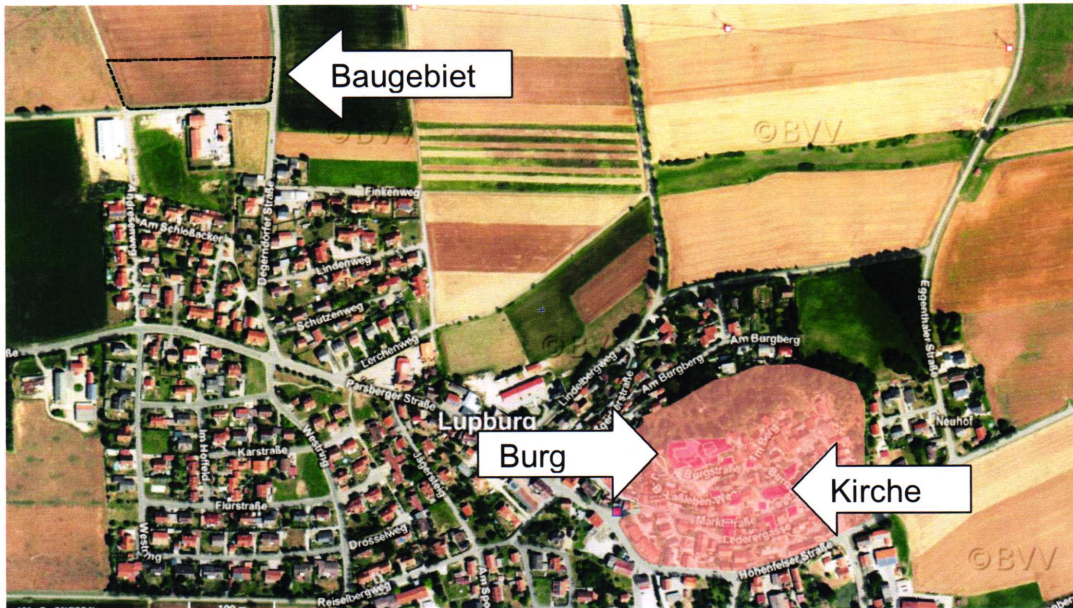
Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll über eine Rohrleitung in die in unmittelbarer Nähe befindlichen Flutmulde östlich des Plangebiets erfolgen.

### 3.9 Archäologische Denkmalpflege

Auch wenn keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vorliegen, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 (1-2) DSchG unterliegen.

### 3.10 Baudenkmalpflege

Im Rahmen des Scopings hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege um Untersuchung der Sichtbeziehung zu den Denkmälern „Kath. Pfarrkirche“ und „Burg“ sowie zum geschützten Ensemble „Burgberg und Markt Lupburg“ gebeten.



Quelle: BayernAtlas

Da sich das Baudenkmal „Kath. Pfarrkirche“ auf der Südseite des Burgbergs befindet, ist eine Beeinträchtigung des Sichtbezugs zu diesem Denkmal ausgeschlossen (siehe Foto). Ähnlich verhält es sich mit dem Sichtbezug zum Ensemble Burgberg und Markt, da auch hier die relevanten Bebauungen auf der Südseite liegen.





*Aufnahme vom nordwestlichsten Punkt des Baugebiets*

Aufgrund der Höhenlage des Baudenkmals „Burg“ ist dieses jedoch vom Plangebiet aus einsehbar.



*Aufnahme vom südöstlichen Bereich des Baugebiets*

Die wichtigste Sichtbeziehung im Umfeld des Plangebiets ist die vom Ortsteil Degerndorf kommend. Da sich diese Verbindungsstraße im Osten des Baugebiets befindet und die Burg noch weiter östlich liegt, wird durch das neue Baugebiet die Sichtbeziehung von der Degerndorfer Straße zur Burg nicht berührt.

Lediglich für den westlichen Feldweg entlang des Baugebiets ergibt sich für Spaziergänger oder sonstige Nutzer dieses Weges eine kurzzeitige Einschränkung der Sichtbeziehung zur Nordwestseite der Burg. Aufgrund der relativ kurzzeitigen Beeinträchtigung, der weiten Entfernung zur Burg (ca. 800m) und der Vorbelastung der Sichtbeziehung durch Bauhofhalle und Schlauchturm ist diese Beeinträchtigung nicht erheblich sondern als gering bis sehr gering einzustufen.



### 3.11 Umweltschutzmaßnahmen

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 5069.0/2014-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 11.09.2014 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können.

Die Emissionskontingente LEK sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen (Bauhof, Wertstoffhof, Feuerweh, Heizhaus) eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. (Optimierte Anordnung der Baukörper- Schallabschirmung nach Süden -, Positionierung der technischen Schallquellen usw.).



## 4. Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern, wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet (§2 Abs.4 BauGB).

#### 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Auf dem Gemeindegebiet des Marktes Lupburg soll nördlich des Bauhofs in einem ca. 50m tiefen Streifen zwischen der Degerndorfer Straße und dem westlichen Feldweg gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Die Bauflächen betragen insgesamt ca. 0,95 ha. Durch die Baugebietsausweisung sollen die notwendigen Bauflächen für Betriebsverlagerungen bzw. -erweiterungen, Flächen für ein Heizhaus und für zusätzliche Neuansiedlungen vorbereitet werden.

Allgemeines Ziel der Planung ist daher entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern eine Siedlungsentwicklung im gewerblichen Bereich zu ermöglichen.

#### 4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier insbesondere auch die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Normen (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) und Verordnungen zu berücksichtigen und zur Beachtung der Belange des Naturschutzes zusätzlich die FFH-Richtlinie heranzuziehen.

Zur Beachtung der Belange der Denkmalpflege ist das Denkmalschutzgesetz zu berücksichtigen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Plangebiet nicht vor.

### 4.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

#### 4.2.1 Schutzgut Boden und Wasser

Von der Überplanung betroffen sind landwirtschaftliche intensiv genutzte Flächen.

Böden mit vorrangiger Schutz-, Filter und Pufferfunktion stehen nach bisherigen Erkenntnissen nicht an.

Im Zuge der Bebauung und Erschließung werden Teilflächen verändert und dauerhaft versiegelt. Allerdings wurde versucht, den Grad der Versiegelung durch verschiedene Vorschriften im Bebauungsplan zu minimieren (wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Lagerflächen Wiederverwendung des Oberbodens und Festsetzungen zur weitgehenden Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes).

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

Baubedingt werden Bereiche der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen verändert und dauerhaft versiegelt. Dadurch wird die Grundwasserneubildung erschwert.



Es sind aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Wasser nur Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### 4.2.2 Schutzgut Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich zwar um eine Fläche die gut durchlüftet ist, die aber keine entscheidende Bedeutung für die Frischluftzufuhr der benachbarten Wohnsiedlung hat. Vegetationsstrukturen mit hoher Bedeutung für das lokale Klima liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor, so dass die mit der Bebauung verbundene Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten ohne spürbaren Einfluss auf das örtliche Klima bleiben wird.

Es sind nur geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

#### 4.2.3 Schutzgut Mensch (Erholung)

Die Plangebietsfläche selbst hat momentan wenig bis keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auf das Schutzgut Mensch (Erholung) ergeben sich im Hinblick auf die Erholung aus der Realisierung der Planung nur geringe Auswirkungen.

#### 4.2.4 Schutzgut Mensch (Lärm)

Durch die Ausweisung der Baugebietsflächen werden sich Lärmemissionen für die benachbarte Wohnbebauung erhöhen. Um den Schutz der bestehenden Wohnbebauung zu gewährleisten, ist es daher erforderlich, die Lärmbelastung durch die gewerbliche Nutzung zu begrenzen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan wird eine lärmschutztechnische Verträglichkeit des Gewerbegebietes mit den benachbarten Nutzungen erreicht und unzumutbare Belastungen für angrenzende Wohngebiete vermieden.

Ein ausreichender Immissionsschutz wird damit sichergestellt und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Bauleitplanung im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang berücksichtigt.

Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass für das Schutzgut Mensch (Lärm) nur mäßige Auswirkungen zu erwarten sind.

#### 4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das gesamte Plangebiet ist derzeit durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Naturschutzfachlich bedeutende Strukturen fehlen. Arten gemäß Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und die darüber hinaus nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG) bzw. weitere naturschutzfachlich bedeutende Arten (z.B. Arten der Roten Listen) sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf wandernde Tierarten oder die Zerschneidung von Ausbreitungskorridoren können ausgeschlossen werden.

Für alle Arten konnte eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. Betroffenheit sicher bzw. mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen der einzelnen Arten bleibt in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet erhalten.

Aufgrund dieser Feststellungen konnte auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) und weitergehende und intensivere Untersuchung und Bestandsaufnahme des relevanten Artenspektrums verzichtet werden.

Zusammenfassend kann von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ausgegangen werden.



#### 4.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Planungsbereich ist geprägt durch das direkt angrenzende Mischgebiet mit Bauhof, Feuerwehr, Wohn- und Gewerbebebauung. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und einer weitgehenden Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes sowie durch die festgesetzte Eingrünung des Plangebiets sind Maßnahmen getroffen, das Landschaftsbild nicht unnötig zu belasten.

Somit kann von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft ausgegangen werden.

#### 4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Erkenntnisstand bestehen keine Hinweise für das Vorhandensein historisch wertvoller Bodendenkmäler.

Beeinträchtigungen von Sichtbezügen zu den Baudenkmälern Kirche St. Barbara sowie Ensemble Burgberg und Markt Lupburg sind aufgrund der Lage des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.

Aufgrund der Höhenlage des Baudenkmals „Burg“ ist dieses jedoch vom Plangebiet aus einsehbar.

Die wichtigste Sichtbeziehung im Umfeld des Plangebiets ist die vom Ortsteil Degerndorf kommend. Da sich diese Verbindungsstraße im Osten des Baugebiets befindet und die Burg noch weiter östlich liegt, wird durch das neue Baugebiet die Sichtbeziehung von der Degerndorfer Straße zur Burg nicht berührt.

Lediglich für den westlichen Feldweg entlang des Baugebiets ergibt sich für Spaziergänger oder sonstige Nutzer dieses Weges eine kurzzeitige Einschränkung der Sichtbeziehung zur Nordwestseite der Burg. Aufgrund der relativ kurzzeitigen Beeinträchtigung, der weiten Entfernung zur Burg (ca. 800m) und der Vorbelastung der Sichtbeziehung durch Bauhofhalle und Schlauchturm ist die Beeinträchtigung als gering zu bewerten.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind somit in geringem Umfang zu erwarten.

#### 4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dieser ist nicht zu vermeiden, da sonst das planerische Ziel einer bedarfsgerechten Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Rahmen einer Siedlungsentwicklung nicht erreicht werden kann.

Nach sorgfältiger Abwägung hat der Marktrat Lupburg der Ausweisung des Gewerbegebietes den Vorzug gegenüber einer Vermeidung jeden Eingriffs gegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen mit der Zielsetzung getroffen worden, die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren.

Aus diesem Grund wurden die Eingriffe durch das Plangebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch die Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Boßle, Parsberg bewertet. Die Ergebnisse der Bewertung, die der Vermeidung und Minderung im Sinne der Eingriffsregelung dienenden Maßnahmen sowie der unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ermittelte Ausgleichsumfang sind dem Anhang zur Begründung zu entnehmen.



Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, hier insbesondere den Bedürfnissen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ausreichend Rechnung getragen.

#### 4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiter intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Eine ökologische Bereicherung gegenüber dem heutigen Zustand oder der geplanten Entwicklung würde nicht stattfinden.

#### 4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gewerbegebietsausweisung dient zunächst der Auslagerung, Erweiterung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben.

Auch sind vergleichbare und geeignete Alternativstandorte mit dem Bebauungsplan ansonsten verfolgtem Zweck einer gewerblichen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle oder mit geringeren Beeinträchtigungen der entsprechenden Schutzgüter im Gemeindegebiet nicht gegeben.

#### 4.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die im Bauleitplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft, sind nach ihrer Umsetzung zu dokumentieren und bezogen auf ihr Entwicklungsziel in festgesetzten Zeitabständen zu überprüfen.

Die Prüfprotokolle sind der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

#### 4.7 Allgemeine Zusammenfassung und Abwägung

Die beabsichtigte Ausweisung des Gewerbegebietes „Degerndorfer Straße II“ berührt umweltschützende Belange.

Für folgendes Schutzgut wird eine Auswirkung mäßige Erheblichkeit prognostiziert:

- Mensch (Lärm)

bei folgenden Schutzgütern sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten:

- Boden und Wasser
- Klima
- Mensch (Erholung)
- Tiere und Pflanzen
- Landschaft;
- Kultur- und Sachgüter

Mit der Ausweisung der Baugebietserweiterung wird aber auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern im ländlichen Raum ausreichend gewerbliche Siedlungsflächen für ansässige Betriebe und zusätzliche Bauflächen für Neuansiedlungen bereit zu stellen, Rechnung getragen. Geeignete Alternativstandorte mit geringeren Beeinträchtigungen für die Umwelt stehen unter Berücksichtigung des konkreten Planungszwecks und die beabsichtigte zukünftige Entwicklung hinsichtlich gewerblicher Siedlungsflächen nicht zur Verfügung. Vielmehr wird mit der Ausweisung der Gewerbeflächen in unmittelbarer Anbindung an vorhandene Siedlungsbereiche unter Ausnutzung bestehender Erschließungsanlagen eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und der Flächenverbrauch so weit als möglich reduziert.



Nachdem auch keine natur- und landschaftsverträglicheren Alternativen zur Baulandsbereitstellung bestehen, hat der Marktrat Lupburg nach sorgfältiger Abwägung der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen gegenüber den Belangen des Naturschutzes den Vorzug gegeben. Maßgeblich für diese Entscheidung war dabei insbesondere, dass mit dieser Siedlungsentwicklung eine regionale Nahwärmeversorgung ermöglicht werden kann, die Voraussetzung für zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden und die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft in vertretbarem Umfang durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.



5.    Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

6.    Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Wesentliche Aufgaben zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes stellen neben der Verkehrserschließung der Anschluss des gesamten Gebietes an die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung dar, sowie die Umsetzung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgestellt am 21.11.2014

Dipl.-Ing. FH Alois Iberl  
Architekt

Der Marktrat Lupburg hat am ..... die obige Begründung zum Bebauungsplan „Degerndorfer Straße II“ beschlossen.

Lupburg,

Markt Lupburg  
Meier  
1. Bürgermeister

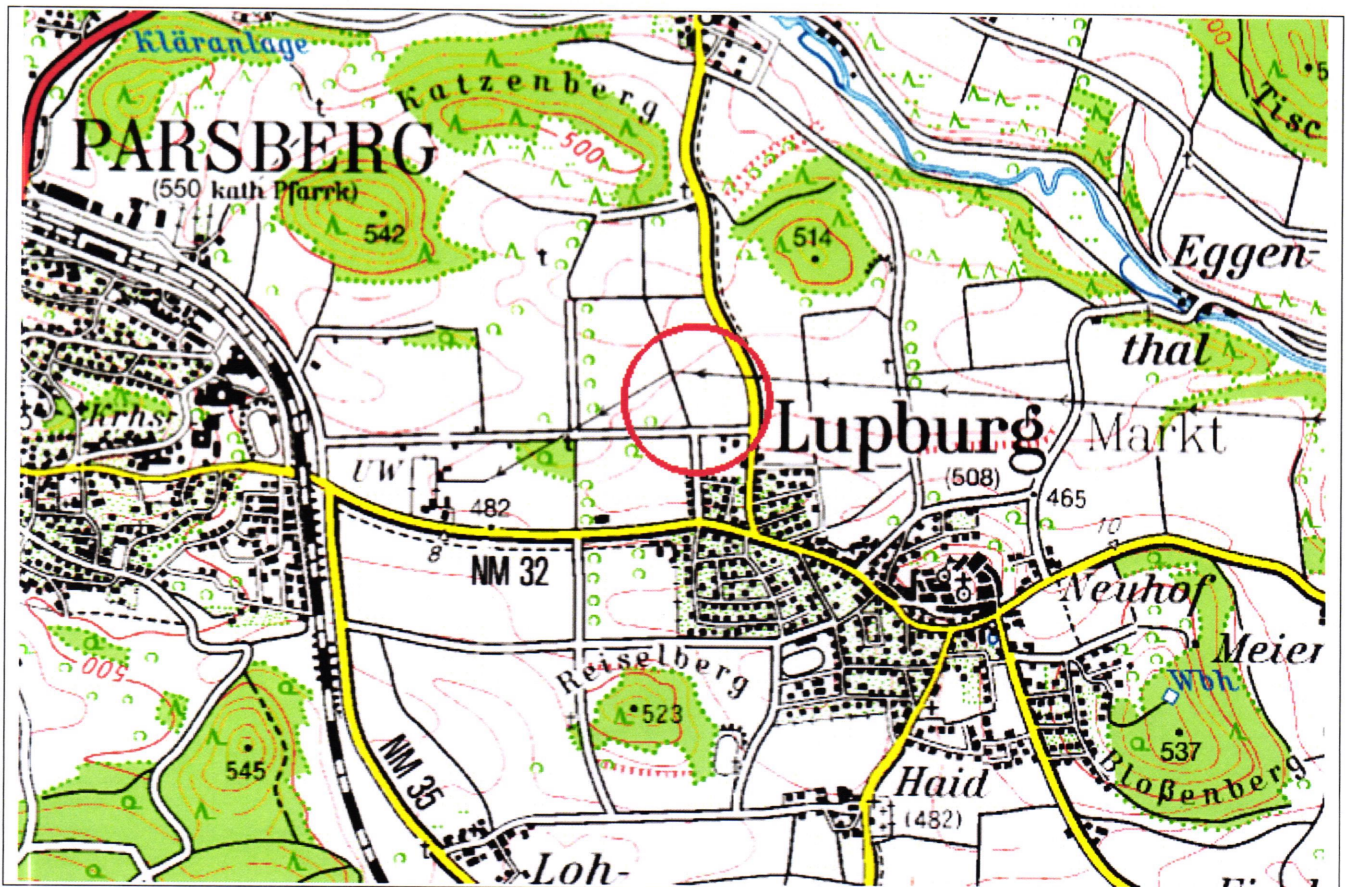


## Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

21.11.2014

### Bebauungsplan für das Gewerbegebiet

### „Degerndorfer Straße II“ in Lupburg



Verfasserin:

Dipl.Ing. Maria Boßle  
Landschaftsarchitektin  
Am Buchberg 12  
92331 Parsberg



## **Teil 1 - Erläuterung zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“**

---

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Nachfolgend wird das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet:

### **1. Prüfung, ob ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt**

Eine vereinfachte Vorgehensweise kann nach Prüfung der Checkliste (Abb. 2 des Leitfadens) nicht angewendet werden, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt und die festgesetzte GRZ größer als 0,3 ist.

### **2. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Qualität des Landschaftsbildes**

#### **2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vor der Bebauung**

Zu untersuchen sind die Eingriffe, die durch die Ausweisung eines Baugebietes dauerhaft oder vorübergehend entstehen und die Auswirkungen auf die folgenden Umweltgüter haben. Die Einteilung erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Der Spalte drei der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, in welche Kategorie nach der Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbildes das Schutzgut einzuordnen ist und ob ein Ausgleich erforderlich ist.



Umweltgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Ausgleich
<b>Arten und Lebensräume</b>	Landwirtschaftliche Nutzflächen, Straßenbegleitgrün und Wiesenfläche bei regelmäßiger, intensiver Pflege; keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope	Kategorie I <b>Ausgleich erforderlich</b>
<b>Boden</b>	Anthropogen geprägter Boden unter Dauerbewuchs	Kategorie II <b>Ausgleich erforderlich</b>
<b>Wasser</b>	Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand (genaue Angaben sind nicht vorhanden)	Kategorie II <b>Ausgleich erforderlich</b>
<b>Klima</b>	gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	Kategorie II <b>Ausgleich erforderlich</b>
<b>Land-schaftsbild</b>	Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet, im Randbereich einer Gemeindeverbindungsstraße	Kategorie I <b>Ausgleich erforderlich</b>



Foto 1: Lageplan mit geplantem Gewerbegebiet (rot)



## 2.2. Bewertung und Einstufung


Aufgrund der Einordnung und Beurteilung lt. obiger Liste kann das Gesamtgebiet in die Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft werden, da Schutzgüter vorwiegend der Kategorie II zugewiesen werden.

## 2.3. Übergeordnete Planungsvorgaben, Schutzgebiete

### 2.3.1 Naturraum

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturraum „Mittlere Frankenalb“ (081) im Gemeindegebiet des Marktes Lupburg, Landkreis Neumarkt.

### 2.3.2 Geschützte und schutzwürdige Flächen und Objekte

betroffene Schutzgebiete	Name
	<p>Es befinden sich keine Schutzgebiete auf oder in unmittelbarer Nähe der Bebauungsplanfläche !</p> 

## 3. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Entsprechend der Planung ist das Gebiet in folgenden Versiegelungs- und Nutzungsgrad einzuteilen:

Gewerbegebiet mit **GRZ größer 0,35** und Flächen mit höherem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ( **Typ A** )

## 4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung von Schritt 1 und Schritt 2 ergibt sich aus Abb 7 des Leitfadens (Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren) die Beeinträchtigungsintensität:



**Kategorie I, Typ A** auf gesamten Planungsgebiet mit den Spannen von **Kompensationsfaktoren 0,3 – 0,6**.

#### 4.1. Begründung der Kompensationsfaktoren 0,3

Aufgrund der Einordnung und Qualität der Schutzgüter, der Vorbelastung des Standortes und der umfangreichen Durchgrünung kann mit einem Faktor von 0,3 ausgeglichen werden.


#### 4.2. Flächenbilanz und Kompensationsbedarf

Flächenkategorie	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Bebauungsplanerweiterungsgebiet	9.578,00		
Flächen ohne Nutzungs-Änderung <ul style="list-style-type: none"><li>• Private Grünflächen allgemein</li></ul>	1.613,00		keine
<b>Gewerbeflächen geplant</b> in Kategorie I /Typ A	7.965,00	0,3	2.389,50
<b>Gesamtkompensationsfläche lt. Leitfaden</b>			<b>2.389,50</b>



## 5. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen

### 5.1. Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Maßnahme	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Ersatzfläche außerhalb Baugebiet :</b>  Waldumbau in naturnahen Laub-Mischwald	<b>Teilfläche aus Fl. Nr. 1273 Gmkg. Degerndorf</b>  <b>Ökokontofläche 17</b> des Marktes Lupburg mit einer Teilfläche von 2.400,00 m <sup>2</sup> (Aufteilung siehe Anlage)	1	2.400,00
			

### 5.2. Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes

siehe Bebauungsplan: Grünordnerische Festsetzungen



### 5.3. Festsetzungen auf Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes: Waldumbau in naturnahen Laub-Mischwald

Wälder weisen die längsten Entwicklungszeiträume auf. Als Entwicklungsziel sind überwiegend naturnahe und vielschichtige Waldstrukturen gefordert. Bei der Aufforstung sind daher Entwicklungspflegemaßnahmen wie Durchforstungen notwendig, um die naturnahe Artenzusammensetzung wie auch den entsprechenden Altersaufbau zu erhalten.

- es dürfen ausschließlich heimische Laubbäume verwendet werden z.B.

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Pyrus communis	Holz-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Pinus sylvestris	Kiefer

Um Wildverbiss zu vermeiden, wird empfohlen, die gesamte Fläche mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen.

Bei der Pflanzung der Laubbäume sind folgende Gesichtspunkte zu beachten:

- gepflanzt wird Forstware gemäß forstlichen Herkunftsgebietsempfehlungen, vorzugsweise nach ZüF-Zertifizierung
- um Wildverbiss zu vermeiden, wird die gesamte Fläche mit einem Wildschutzzaun eingezäunt

Es erfolgt Bestandsschluß mit den vorhandenen Waldbereichen.

#### **Pflege:**

- keine Dauerpflege, nur Auslichtungs-, bzw. Erhaltungsschnitt aufgrund der Verkehrssicherungspflicht
- Zaunkontrolle, Kultursicherung mit Rücknahme der Begleitvegetation



## Teil 2 - Aussagen zum Artenschutz

---

**Betroffene Schutzgüter:** keine

**Beurteilung :** Das geplante Gewerbegebiet tangiert nur intensiv genutztes Grünland und Äcker.

Naturschutzfachlich bedeutende Strukturen fehlen. Arten gemäß Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und die darüber hinaus nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG) bzw. weitere naturschutzfachlich bedeutende Arten (z.B. Arten der Roten Listen) sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf wandernde Tierarten oder die Zerschneidung von Ausbreitungskorridoren können ausgeschlossen werden.

Für alle Arten kann eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. Betroffenheit sicher bzw. mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen der einzelnen Arten bleibt in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet erhalten.

Aufgrund dieser Feststellungen kann auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) und weitergehende und intensivere Untersuchung und Bestandsaufnahme des relevanten Artenspektrums verzichtet werden.



