
Markt Lupburg

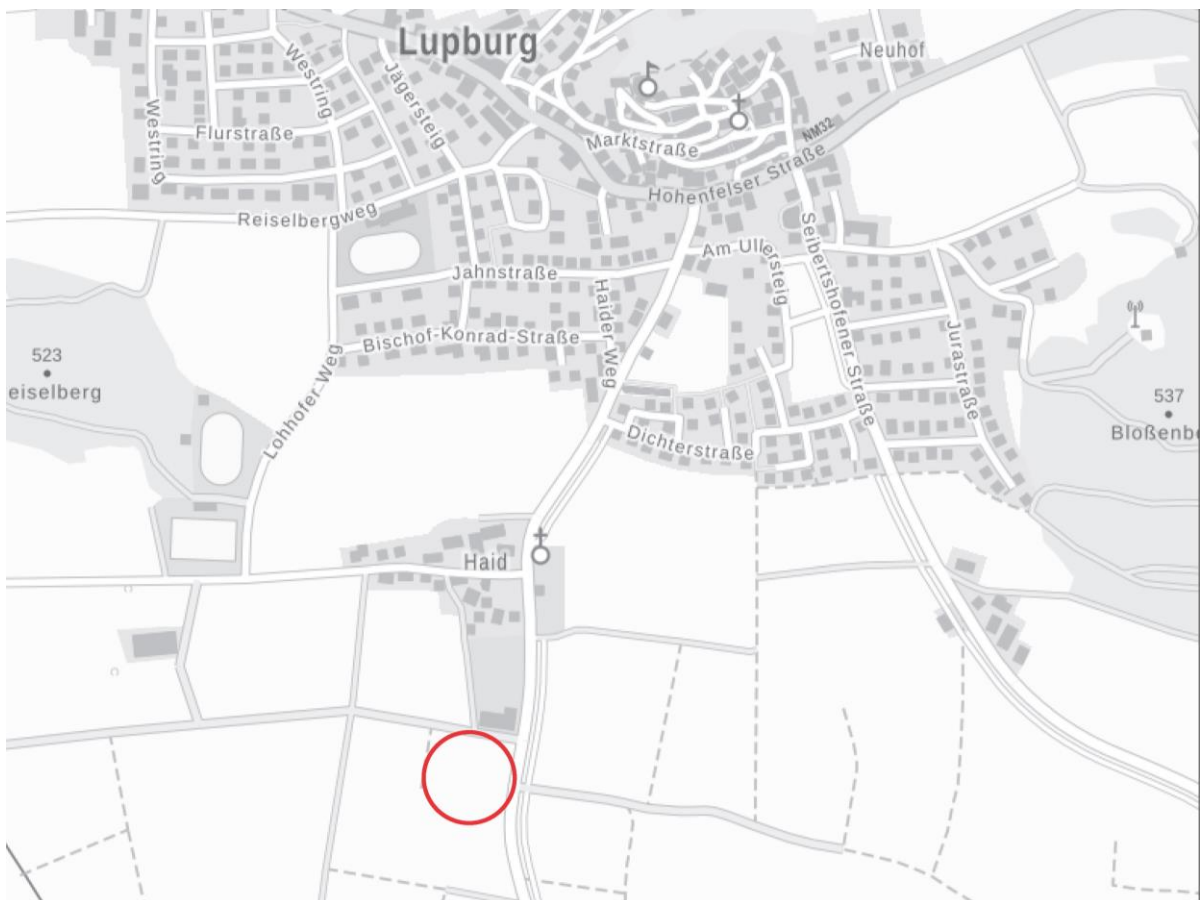
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Haid II“



Begründung zum Entwurf vom

15.06.2023



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Lisa Berner, B. Eng. Landschaftsplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Markt Lupburg
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Haid II“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Naturräumliche Grundlagen	3
5. PLANUNGSZIELE	3
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	3
7. VERKEHRSFLÄCHEN	4
8. IMMISSIONSSCHUTZ	4
9. DENKMALSCHUTZ	5
10. GRÜNORDNUNG	5
10.1 Gestaltungsmaßnahmen	5
10.2 Eingriffsermittlung	6
10.3 Ausgleichsflächen	8

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	9
1. EINLEITUNG	9
1.1 Anlass und Aufgabe	9
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	9
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	9
2.1 Untersuchungsraum	9
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	9
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	11
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	11
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
4.1 Mensch	11
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	12
4.3 Boden	13
4.4 Wasser	13
4.5 Klima/Luft	14
4.6 Landschaft	15
4.7 Kultur- und Sachgüter	15
4.8 Fläche	15
4.9 Wechselwirkungen	16
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	16
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	16
6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	16
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
9. MONITORING	18
10. ZUSAMMENFASSUNG	18

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die im Markt Lupburg am derzeitigen Standort befindlichen Einrichtungen für den gemeindlichen Bauhof sind hinsichtlich ihrer Größe und ihres Zustands nicht mehr zeitgemäß. Mit der vorliegenden Planung soll ein Neubau des Bauhofes geschaffen werden, der den heutigen baulichen und energetischen Ansprüchen genügt. Weiterhin soll auf dem künftigen Gelände auch der gemeindliche Wertstoffhof untergebracht werden.

Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen mit der genannten Zweckbestimmung erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Süden von Haid, südlich eines bestehenden Gewerbebetriebes. Es umfasst die Fl.Nrn. bzw. Teilflächen der Fl.Nrn. 562, 563 und Fl.Nr. 560 und hat eine Fläche von ca. 0,96 ha.

Der Geltungsbereich ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild des Geltungsbereichs

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Regionalplan

Der Markt Lupburg ist im Regionalplan der Region Regensburg als gemeinsames Mittelzentrum mit der benachbarten Stadt Parsberg eingestuft.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Markt Lupburg verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan oder Landschaftsplan. Der Marktgemeinderat hat aber bereits die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan beschlossen und einen Vorentwurf erarbeiten lassen.

Ergänzend zur gegenständlichen Planung wurde zudem im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine Standortalternativenprüfung für die Errichtung eines neuen Bauhofes erarbeitet. Im Rahmen dieser Prüfung wurde die gegenständliche Fläche als die am besten geeignete bewertet (vgl. Anhang).

Entsprechend ist auch im am 02.03.2021 beschlossenen Entwurf zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan für das gesamte Marktgemeindegebiet, der im Juli 2023 ausliegt, die gegenständliche Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof dargestellt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

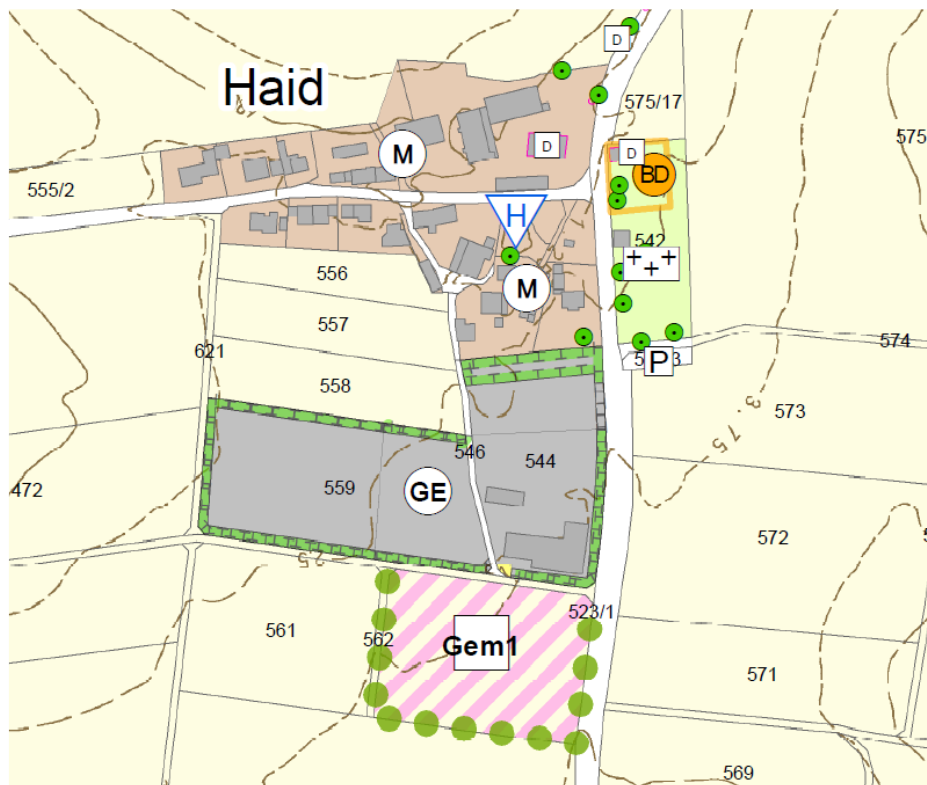


Abb.: Ausschnitt Entwurf Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Baurecht besteht lediglich im Rahmen der Voraussetzungen des § 35 BauGB. Nördlich des geplanten Standorts grenzt bereits ein Gewerbegebiet an, schutzwürdige Wohnnutzungen sind erst in der gemischten Baufläche weiter nördlich vorhanden. Die Verkehrserschließung ist über die direkt östlich angrenzende Gemeindeverbindungsstraße gut geeignet.

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist intensiv als Acker genutzt. Er ist relativ eben und befindet sich im Bereich des Alblehms mit bindigen, sandig-kiesigen Lehmböden.

Die Umgebung ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Es besteht Fernwirkung nach Westen, Süden und Osten.

Kartierte Biotope oder naturnahe Bereiche sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, mit einem möglichst geringen Erschließungsaufwand die geplanten baulichen Anlagen anzuordnen. Dabei sollen die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch eine Eingrünung zur freien Landschaft hin minimiert werden. Weiterhin soll das Oberflächenwasser vor Ort rückgehalten und versickert werden. Der geplante Wertstoffhof soll im östlichen Teil der Fläche direkt anschließend an die Gemeindeverbindungsstraße angeordnet werden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird als „Bauhof/Wertstoffhof“ konkretisiert. Damit wird die im Geltungsbereich zulässige Art der Nutzung genau festgelegt.

Für die Fläche für Gemeinbedarf ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies ist für die vorgesehene Nutzung ausreichend und minimiert die Versiegelung. Weiterhin ist eine abweichende Bebauung mit Gebäudelängen bis 55 m zulässig. Dies ist aufgrund des Nutzungszwecks und Grundstückszuschnitts sinnvoll.

Die überbaubaren Grundflächen sind durch Baugrenze festgesetzt. Diese bilden die beiden Hauptnutzungsbereiche (Bauhof im Westen und Wertstoffhof im Osten) ab. Die bisher geplanten baulichen Anlagen sind als Hinweis dargestellt. Die Baugrenze berücksichtigt einen Abstand von über 10 m zu den nördlichen und südlichen Grenzen des Geltungsbereiches und ermöglicht so eine gute Umfahrmöglichkeit der Gebäude sowie insbesondere nach Süden auch eine breite Eingrünung.

Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Geltungsbereiches dienen, insbesondere Stellplätze, Container, Abstellflächen, kleinere Nebengebäude, Überdachungen etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die zulässige maximale Gebäudehöhe bestimmt. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 8,0 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe 12,0 m. Damit ist sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in die Landschaft einfügt.

Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig, die maximale Dachneigung beträgt 0°-20°.

7. Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Straße nach Dettenhofen bzw. See aus. Der Zufahrtsbereich ist im Bebauungsplan festgelegt.

Für die Zufahrt wird eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Feldweges mitgenutzt, um die Flächenversiegelung gering zu halten. Von dieser Zufahrt ist der Zufahrtsbereich zum Wertstoffhof bzw. Bauhof mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Der landwirtschaftliche Weg ist weiterhin befahrbar, das Tor zum Wertstoffhof befindet sich südlich des landwirtschaftlichen Weges.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich des Ortsteils Haid im Norden vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser soll in die Kanalisation des Ortsteils Haid eingeleitet werden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist im Trennsystem abzuleiten und auf der im Bebauungsplan im Westen des Geltungsbereiches festgesetzten Fläche rückzuhalten und zu versickern.

Bei der geplanten Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer sind die qualitativen und quantitativen Anforderungen i. S. des Merkblattes DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten. Weiterhin sind die besonderen Anforderungen im Karst beachtlich. Eine Versickerung ist i.d.R. nur über eine belebte Bodenzone zulässig.

Zur Rückhaltung und teilweisen Versickerung der Oberflächenwässer ist im Geltungsbereich eine Fläche für Wasserrückhaltung vorgesehen. Die Detailplanung der Entwässerung wird umgehend eingeleitet. Gegebenenfalls ist die Dimension der Rückhaltefläche im Laufe des Verfahrens noch anzupassen.

8. Immissionsschutz

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine schutzwürdigen Wohnnutzungen. Direkt nördlich befindet sich ein Gewerbegebiet, noch weiter nördlich in einem Abstand von über 100 m ein Mischgebiet mit mehreren Wohnhäusern. Betriebswohnungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zugelassen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altmünster, vom **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** angefertigt, um für das Baugebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die

Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Baugebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit 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. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem Emissionskontingenten LEK sich ergebenden Immissionskontingente LIK zuzüglich der jeweiligen Zusatzkontingente als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm 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 nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu entnehmen.

9. Denkmalschutz

Im Bereich der Baufläche sind keine Bodendenkmäler bekannt und auch im Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden.

10. Grünordnung

10.1 Gestaltungsmaßnahmen

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft und die Minimierung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe. Hierfür sind im Wesentlichen Pflanzgebote an den Rändern der Baufläche und eine Fläche zur Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt. Für die Freiflächengestaltung sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig.

An den Rändern zur freien Landschaft hin sind Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen bzw. Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und teilweise mit standortheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung heimischer Arten ist aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes erforderlich. Aus diesem Grund sind auch Kies- und Schotterbeete unzulässig. Nicht bepflanzte Teilflächen sind als naturnahe Gras-Krautfluren zu entwickeln.

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 10 qm große Baumscheiben von Befestigungen freizuhalten. Mindestqualität Stammumfang 14/16. Geeignete Arten sind u.a.

- Spitzahorn Acer platanoides
- Feldahorn Acer campestre

- Linde Tilia cordata
- Hainbuche Carpinus betulus

Geeignete heimische Straucharten sind im Anhang dargestellt.

Weiterhin ist das Rückhaltebecken im Osten als begrüntes Erdbecken zu gestalten. Es sollte eine Ansaat mit einer kräuterreichen Saatgutmischung gebietsheimischer Arten erfolgen. Zur Pflege ist eine einmalige Mahd im Jahr, möglichst mit Mähgutabfuhr ausreichend. Hierbei sollen nach Möglichkeit auch ungemähte Randstreifen, auf jährlich wechselnder Fläche, belassen werden.

Letztlich ist die Beleuchtung nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Dies ist aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand erforderlich.

10.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten zur Begrünung des Baugebietes
- Verwendung heimischer Gehölze für die Pflanzgebote
- Durchführung der Baufeldberäumung außerhalb der Vogelbrutzeit
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur sowie zur Dachform
- Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung/Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Ausschluss von Schotterbeeten
- Beleuchtung nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Bewertung der Eingriffsfläche

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	intensiv genutzter Acker, Kategorie I
Boden	Lehmboden, Braunerden mit Ackernutzung, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, keine Oberflächengewässer, keine gewässerzeugende Vegetation, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	stark landwirtschaftlich geprägte, strukturarme Freifläche, Gewerbegebiet angrenzend, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird das Plangebiet dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad) zugeordnet (Grundflächenzahl > 0,35).

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Im Bebauungsplan sind zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Deshalb wird ein mittlerer Faktor angesetzt.

Wahl des Faktors: 0,4 (Spanne 0,3 – 0,6)

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

	Eingriffs- Fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Acker	9.282 qm	x 0,4	3.713 qm
Summe			3.713 qm

10.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine 5 m breite Feldhecke am Südrand des Gebietes als Ortsrandeingrünung und Pufferzone zu angrenzenden Ackerflächen festgesetzt. Dieser Pufferstreifen dient zum einen der Strukturierung und Aufwertung des Landschaftsbilds sowie als Lebensraum.

Bestand:	Acker
Entwicklungsziel:	freiwachsende naturnahe Hecke aus heimischen Gehölzen
Maßnahmen:	Pflanzung standortheimischer Gehölze, Baumanteil 5-10%
Pflege:	Stockhieb/Rückschnitt, abschnittsweise bzw. einseitig, so dass immer ein abschirmender Gehölzbestand erhalten bleibt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Ausgleichsfläche hat eine Gesamtfläche von 528 qm.

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird auf den Fl.Nrn. 1323, Gmkg. See eine Fläche von 3.185 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet (siehe Lageplan unten).. Als Ausgleichsmaßnahme hat der stufenweise Umbau von Nadelholzforst in standortgerechten Laubmischwald zu erfolgen.



Übersichtslageplan der Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs
Vorschlag für Hauptbaumarten

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde

Beimischung und seltene Baumarten u.a. für den Waldrand

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Eine forstliche Beratung wird empfohlen.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Markt Lupburg plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Fläche für Gemeinbedarf südlich von Haid mit der Zweckbestimmung Bauhof (ca. 0,9 ha Baufläche). Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Baufläche befindet sich verkehrlich gut erschlossen zentral im Marktgebiet und benachbart zu gewerblich genutzten Flächen. Dem Markt Lupburg steht keine besser geeignete Fläche zur Verfügung. Die im Vorfeld durchgeführte Standortalternativenprüfung ist im Anhang der Begründung beigelegt.

Hinsichtlich der Anordnung der Bauflächen und zu begrünenden Flächen ergibt sich ebenfalls keine sinnvolle Alternative. Die vorgesehene Zufahrt von Osten her ist die einzige sinnvolle Möglichkeit.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbezirks und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch große Abstände zu Wohngebieten berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und Rückhaltung bei Versickerung vor Ort berücksichtigt.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat keine besonderen Funktionen für gesunde Wohnverhältnisse.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Er ist nicht mit Erholungseinrichtungen erschlossen und durch gewerbliche Betriebe vorbelastet.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die vorliegende Planung sind aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind keine Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei der Baufläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche ohne landschaftlich bemerkenswerte Strukturen. Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten sind nicht zu erwarten. Auch Vorkommen häufiger bodenbrütender Vogelarten wie der Feldlerche sind aufgrund der Nähe der Bebauung und der Straße auszuschließen.

Insgesamt hat die Baufläche geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung gehen ca. 1 ha intensiv genutzter Ackerfläche verloren. An den Randflächen der Baufläche werden naturnahe Strukturen geschaffen.

Aufgrund des derzeitigen Zustands sind durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen mäßig intensiv genutzte Böden aus Ablehm. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine mittlere Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,7 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Als Vermeidungsmaßnahme sind Pflanzgebote und die naturnahe Gestaltung der Freiflächen festgesetzt. Damit kann das Biotopentwicklungspotenzial auf den nicht überbauten Teilflächen des Geltungsbereiches ausgenutzt werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächenwasser

Bedeutung/ Empfindlichkeit	Naturnähe
	Gewässergüte
	Bedeutung von Flächen im Wasserhaushalt (Rückhaltefunktion)

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Grundwasser steht vermutlich tief an. Durch den karstigen Untergrund besteht ein geringer Geschütztheitsgrad des tieferliegenden Grundwassers. Wasserschutzzone sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,7 ha des Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss werden durch die Festsetzung zur Rückhaltung Versickerung vermindert. Die besonderen Anforderungen zur Versickerung im Karst sind bei der Detailplanung zu beachten.

***Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Haid ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Die Frischluftversorgung von Haid ist weiterhin gewährleistet. Als Vermeidungsmaßnahme sind umfassende Pflanzgebote festgesetzt.

***Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist als stark durch Straßen und gewerbliche Bauten geprägte Freifläche nur von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude. Pflanzmaßnahmen an den Rändern der Baufläche mindern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

***Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

4.8 Fläche

Die geplante Baufläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Siedlungsfläche im Marktgebiet erhöht sich geringfügig und knapp 1 ha.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist vorgeschrieben.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden nur in geringem Umfang landwirtschaftliche Flächen beansprucht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan des Marktes Lupburg stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Buchstabe b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Lage des Baugebiets und der Einschränkungen bzgl. der Emissionen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Lage des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 5 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 0,4 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Die Ausgleichsflächen werden überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Beibehaltung des derzeitigen Zustands zu rechnen. Der Baulandbedarf könnte nicht gedeckt werden, es müssten andere Flächen ausgewiesen werden.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	erhebliche Immissionen in Wohngebiete sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von ca. 0,9 ha Ackerfläche	geringe Erheblichkeit
Boden	zusätzliche Versiegelung keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Rückhaltung festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, stark vorbelastete Flächen	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Fläche	1 ha landwirtschaftliche Fläche (ca. 0,6 % zusätzliche Siedlungsfläche)	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.

Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL



ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Standortalternativenprüfung

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

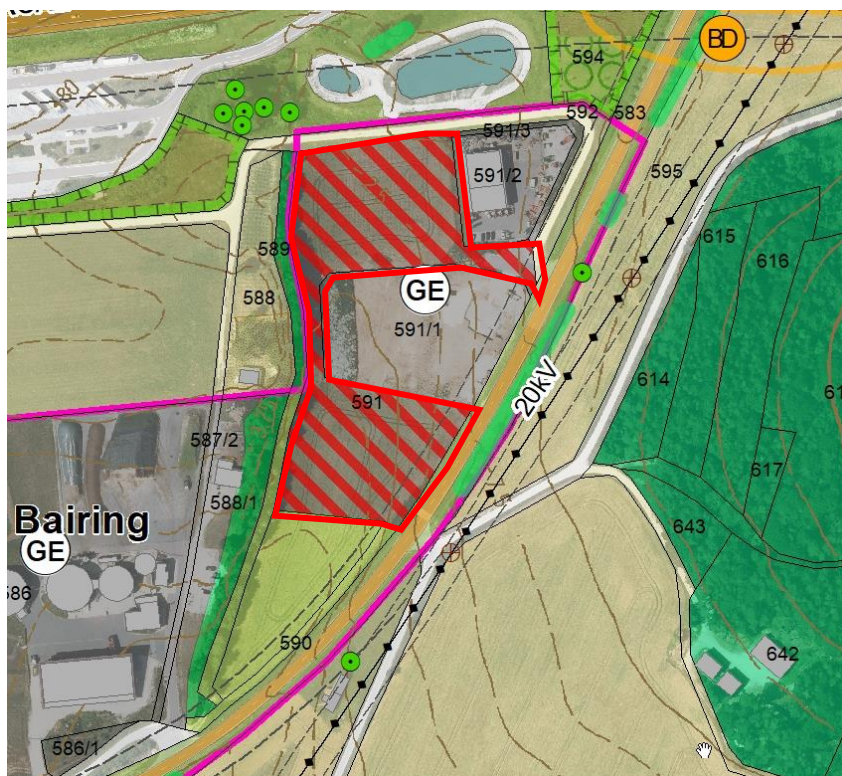
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

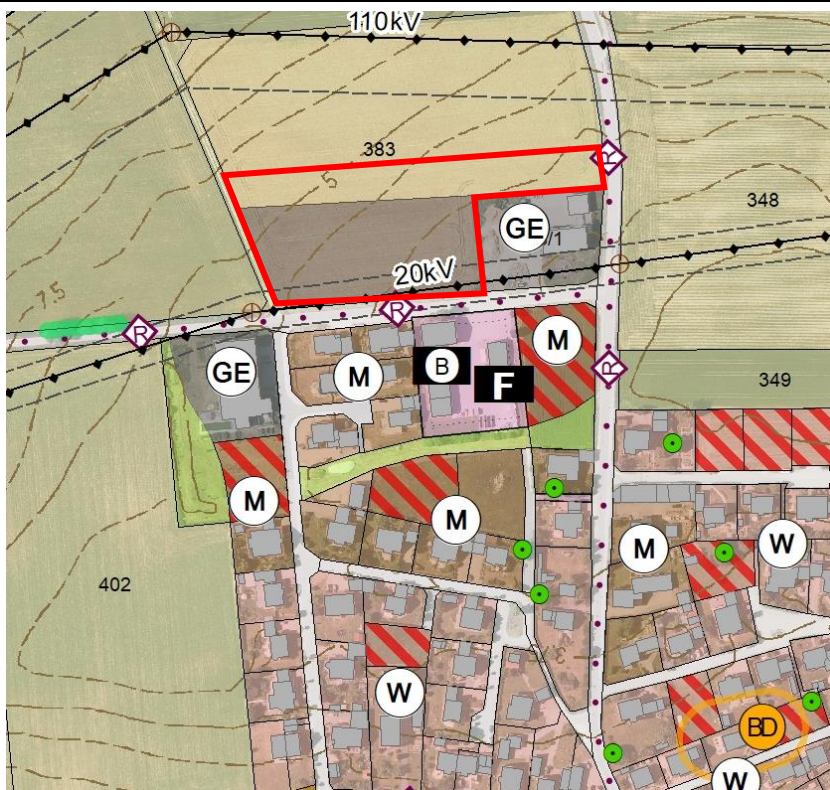
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

2. Standortalternativenprüfung

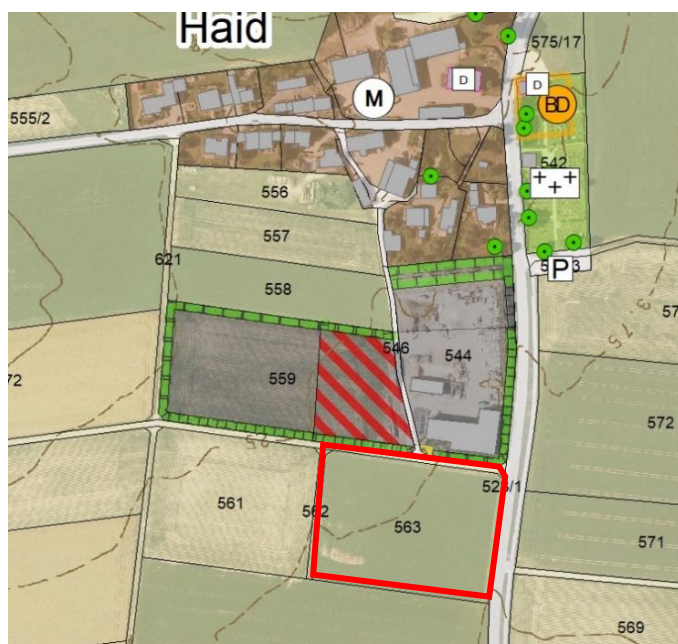
Standort-Alternative 1 – Degerndorf (GE Bairing)		
	Beschreibung:	Bewertung:
Städtebauliche Situation	Lage im nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes Bairing.	++
Erschließung	Die Fläche liegt direkt an der Kreisstraße NM 33. Die Erschließung kann über die gleiche Zufahrt erfolgen, welche auch die Fa. BayWa nutzt. Die Erschließung liegt außerhalb der gesetzlich festgelegten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die Anlage einer Linksabbiegespur und der damit verbundene Ausbau der Kreisstraße in diesem Abschnitt aus Gründen der Verkehrssicherheit könnte vom Straßenbaulastträger gefordert werden.	0
Immissionsschutz	In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich keine Wohn- oder Mischbebauung.	++
Naturschutz/Landschaftsbild	Bei den zu nutzenden Grundstücken handelt es sich um Ackerflächen. Auf den benachbarten Flächen befinden sich bereits Gewerbegebäude und eine Biogasanlage. Die Autobahn A3 ist in unmittelbarer Nachbarschaft. Es ist also schon eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorhanden.	+



Standort-Alternative 2 – Lupburg (Andresenweg, GE Degerndorf II)		
	Beschreibung:	Bewertung:
Städtebauliche Situation	Die Fläche befindet sich westl. des gemeindlichen Hackschnitzelwerks und gegenüber der Feuerwehr und des jetzigen Bauhofs. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich außerdem ein Mischgebiet (B-Plan), welches aber augenscheinlich überwiegend als Wohngebiet genutzt wird. Östlich der Feuerwache schließt sich ein weiteres, bisher unbebautes Mischgebiet an.	0
Erschließung	Die Fläche ist durch den Andresenweg und die Degerndorferstraße mit untergeordneten Straßen erschlossen. Aus Richtung Süden von der Kreisstraße NM 32 würde der verkehrliche Anschluss des neuen, vergrößerten Bauhofs nach wie vor durch das Wohngebiet führen.	0
Immissionsschutz	In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Mischbebauung, die aber überwiegend zu Wohnzwecken genutzt ist. Die Immissionsprobleme zwischen Gewerbe, Feuerwehr, Bauhof und Wohnnutzung würde sich bei einem vergrößerten, neuen Bauhof sicher verschärfen.	--
Naturschutz/Landschaftsbild	Bei dem zu nutzenden Grundstück handelt es sich um eine Ackerfläche am Ortsrand. Aufgrund der bisherigen Nutzung kann von keiner weiteren Landschaftsbildbeeinträchtigung ausgegangen werden.	++



Standort-Alternative 3 – Haid (Erweiterung zu GE „Fa. Wifling“)		
	Beschreibung:	Bewertung:
Städtebauliche Situation	Direkter Anschluss südlich an vorhandenes Gewerbegebiet (GE Haid, Fa. Wifling), welches sich südlich an die Ortschaft Haid anbindet. Negativ wäre die bandartige Siedlungsentwicklung entlang der Straße Richtung Süden einzuschätzen.	0
Erschließung	Die Fläche liegt direkt an der Ortsverbindungsstraße, die Lupburg und Haid verbindet und weiter Richtung Kreisstraße NM 35 führt. Erschließung über vorhandenen Flurweg gemeinsam mit Fa. Wifling möglich).	+
Immissionsschutz	In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich keine Wohn- oder Mischbebauung. Die Ortsverbindungsstraße führt östlich am Ortsrand vorbei. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde max. zwei Wohnhäuser betreffen, die unmittelbar an der Ortsverbindungsstraße liegen.	++
Naturschutz/Landschaftsbild	Bei dem zu nutzenden Grundstück handelt es sich um eine Ackerfläche. Auf dem westl. anschließenden Grundstück sind Ausgleichsflächen für das vorhandene Gewerbegebiet vorgesehen. Der Bauhof würde sich direkt südlich im Anschluss an das vorhandene Gebäude der Fa. Wifling befinden. Es ist also schon eine gewisse Störung des Landschafts- und Ortsbildes von Süden kommend vorhanden. Die wichtige Blickbeziehung Richtung Nordosten auf Lupburg bleibt komplett unverbaut.	+



Fazit:

Die Alternative 2 in Lupburg sollte auf Grund der schwierigen Gemengelage zwischen Wohnnutzung und anderen vorhandenen Nutzungen und den dadurch entstehenden Problemen mit Lärmemissionen nur nach Vorklärung des Immissionsschutzes weiter verfolgt werden. Durch eine Verlagerung des jetzigen Bauhofs an eine andere Stelle würde der Immissionsschutz hier verbessert.

Die Alternativfläche 1 im Gewerbegebiet Bairing in Degerndorf wäre geeignet. Jedoch könnte ein möglicherweise vom Straßenbaulastträger geforderter Ausbau der Kreisstraße (Linksabbiegespur etc.) hohe Kosten für die Erschließung zur Folge haben. Dies müsste auf jeden Fall im Vorfeld einer Planung dieser Fläche abgeklärt werden.

Am geeignetsten scheint die Alternativfläche 3 in Haid zu sein. Es würden keine oder nur sehr geringe Konflikte mit Anliegern durch vermehrten Lärm und Verkehr entstehen. Naturschutzfachliche- und Landschaftsbildgründe würden der Fläche auch nicht im Wege stehen. Lediglich die Art der Erschließung sollte auch hier im Vorfeld abgeklärt werden. Jedoch handelt es sich bei der Erschließungsstraße nicht um eine übergeordnete Straße (z. B. Kreisstraße), so dass z. B. durch Geschwindigkeitsreduzierung in dem Bereich einer Verkehrsgefährdung entgegengewirkt werden kann.