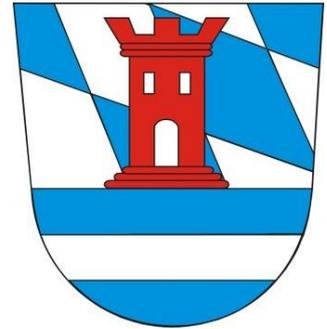

Markt Lupburg

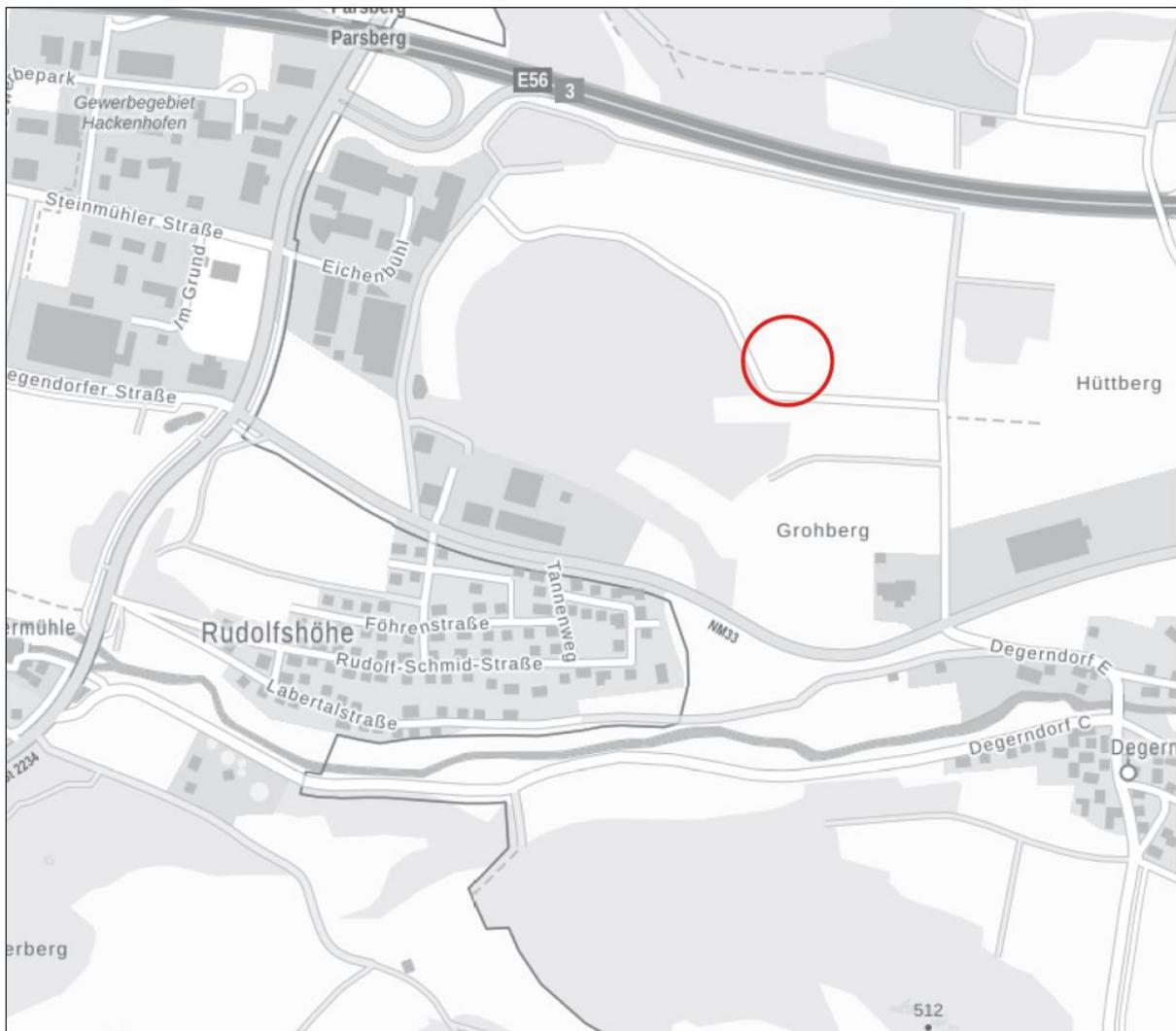
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
für das Gewerbegebiet

„Grohberg - 1 Änderung“



Begründung zum Entwurf vom

13.06.2023



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Lisa Berner, B. Eng. Landschaftsplanung

Alina Odörfer, B.Sc. Stadt- und Raumplanung (FH)

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Markt Lupburg
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Grohberg – 1. Änderung“

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	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. ERSCHLIEßUNG	4
8. IMMISSIONSSCHUTZ	4
9. DENKMALSCHUTZ	4
10. GRÜNORDNUNG	4
10.1 Gestaltungsmaßnahmen	4
10.2 Eingriffsermittlung	5
10.3 Ausgleichsflächen	6

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Für das Plangebiet existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2015. In diesem Bebauungsplan ist ein zentraler Gehölzbestand zur Erhaltung festgesetzt, der zentral in der Fläche liegt. Es handelt sich um Einzelgehölze (Weiden, Holunder). Da der Flächenbedarf für weitere Erdablagerungen wächst ist es aus Sicht des Marktes Lupburg am sinnvollsten, die bestehende Fläche besser zu nutzen und die bestehenden Gehölzbestände zu entfernen. Damit kann eine Innenentwicklung ermöglicht und die Beanspruchung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen vermieden werden.

Aus den genannten Gründen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Norden von Degerndorf im Bereich eines bestehenden Gewerbebetriebes. Es umfasst die Fl.Nr. 574/1 und hat eine Fläche von ca. 0,37 ha.

Der Geltungsbereich ist bereits als Erddeponie 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. Die Planung dient der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird

deshalb gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt. Aufgrund dieser Betroffenheit einer naturnahen Teilfläche wird dennoch die Eingriffsregelung angewandt und eine entsprechende Ausgleichsfläche festgesetzt.

§ 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 stellt derzeit einen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan auf. Der Entwurf dieser Planung wurde bereits gebilligt und liegt im Juli/August 2023 öffentlich aus.

Die betreffende Teilfläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

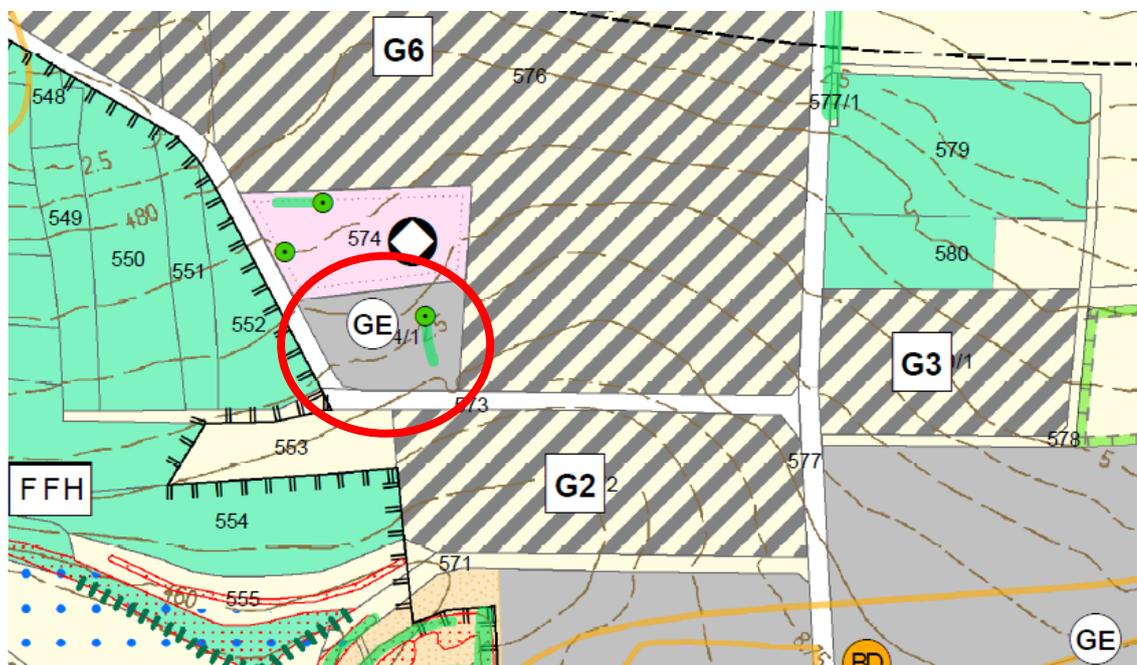


Abb.: Ausschnitt Entwurf Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
(Gehölz ist noch dargestellt, wird nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans entfernt)

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung deckt sich mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Grohberg. Die Art der Nutzung ändert sich nicht.

Wie bereits dargelegt wird zur besseren Ausnutzung der Fläche ein bestehendes Gehölz nicht mehr zum Erhalt festgesetzt und anderweitig ausgeglichen.



Abb. Ausschnitt rechtswirksamer Bebauungsplan

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist bereits als Lagerplatz für Erdaushub genutzt. In der Mitte der Fläche sind noch einzelne jüngere bzw. mittelalte Gehölze (vor allem Holunder und Weiden) vorhanden. Ansonsten ist die Fläche je nach aktueller Ablagerungssituation von jüngeren Ruderalfluren und Gras-Kraut-Fluren geprägt.

Innerhalb der Flächen wurden 2015 Zauneidechsen nachgewiesen, es ist davon auszugehen, dass immer noch einzelne Exemplare die Fläche nutzen. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von 2015 wurden aber keine Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechse für erforderlich gehalten, da sich die Nutzung der Fläche nicht wesentlich ändert. Diese Aussage gilt nach Ansicht des Marktes Lupburg weiterhin. Es sollten aber im Rahmen der Grünordnung Maßnahmen für die Zauneidechse ergriffen werden.

Kartierte Biotope oder naturnahe Bereiche sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die Lagerfläche besser zu nutzen, um damit land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zu schonen. Als Ersatz für das zu entfernende Gehölz sollen im Randbereich Pflanzungen und ergänzende Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Die Art der Nutzung bleibt gleich (Lagerplatz für Erdaushub, Sand, Schotter, Holz o.ä.). Sonstige bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Die Höhe der Auffüllungen darf maximal 6 m betragen gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt der Ablagerung.

Die Zufahrtbereiche wurden konkretisiert. Weiterhin wurden Pflanzgebote zur Eingrünung in die Landschaft an den Rändern der Fläche ergänzt.

7. Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie bisher über den Flurweg Fl.Nr. 573. Dies ist aufgrund des Nutzungszwecks der Fläche ausreichend. Der Zufahrtbereich ist im Bebauungsplan festgelegt.

Weitere Erschließungsanlagen sind aufgrund der Art der Nutzung nicht erforderlich.

8. Immissionsschutz

Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurden die zulässigen Immissionen eingeschränkt. Die festgesetzten Emissionskontingente wurden aufgrund der neuen Geometrie der emittierenden Fläche überarbeitet und sind entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 04.07.2023) festgesetzt.

9. Denkmalschutz

Im Bereich der Baufläche sind keine Bodendenkmäler bekannt.

10. Grünordnung

10.1 Gestaltungsmaßnahmen

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die Einbindung der Fläche in die Landschaft und die Minimierung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe. Hierfür sind im Wesentlichen Pflanzgebote an den Rändern der Baufläche festgesetzt. Für die Freilächengestaltung sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig.

Die Verwendung heimischer Arten ist aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes erforderlich. Nicht bepflanzte Teilflächen sind als naturnahe Gras-Kraut-Fluren zu entwickeln.

Geeignete heimische Arten sind im Anhang dargestellt.

Innerhalb des zu bepflanzenden Randstreifens sollten Steinhaufen oder Ast- und Wurzelstubben (z.B. von der Gehölzrodung) eingebracht werden, um Habitate für die Zauneidechse zu schaffen.

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

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

Einstufung lt. Leitfaden StMLU

Arten und Lebensräume	Lagerfläche für Holz und Erdaushub, intensive Wiesenflächen, Ruderalflur mit Gehölzanflug, Gehölzbestände, potenzielle Vorkommen von Zauneidechsen (geschützte Art), Kategorie II
Boden	Anthropogen geprägter Boden mit Dauerbewuchs, Lagerflächen, Kategorie I
Wasser	Fläche mit geringer Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen), Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden, Kategorie I
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet, jedoch in der Nähe einer Autobahn, Kategorie I

Landschaft Fläche zwischen flächenhaftem Schutzgebiet (FFH-Gebiet) und Autobahn in einer Agrarlandschaft, Kategorie II

Gesamtbewertung **Kategorie II**
 Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

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

Ausgleichsbedarf besteht für die Gehölzbestände, die die im rechtswirksamen Bebauungsplan bisher zum Erhalt festgesetzt sind, jedoch gerodet werden sollen. Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der hohen Versiegelung im höheren Bereich festgesetzt: Wahl des Faktors: **1,0** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,5 – 1,0).

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

Teilfläche	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf 1. Änderung
Teilfläche 1	1.149 qm	x 1,0	1.149 qm
Summe			1.149 qm

10.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Waldumbau in sonstigen standortgerechten Laubwald:
 Teilfläche aus Fl. Nr. 841, Gmkg. Degerndorf, Ökokontofläche 18 des Marktes Lupburg mit einer Teilfläche von 1.149 qm für die 1. Änderung des Bebauungsplans

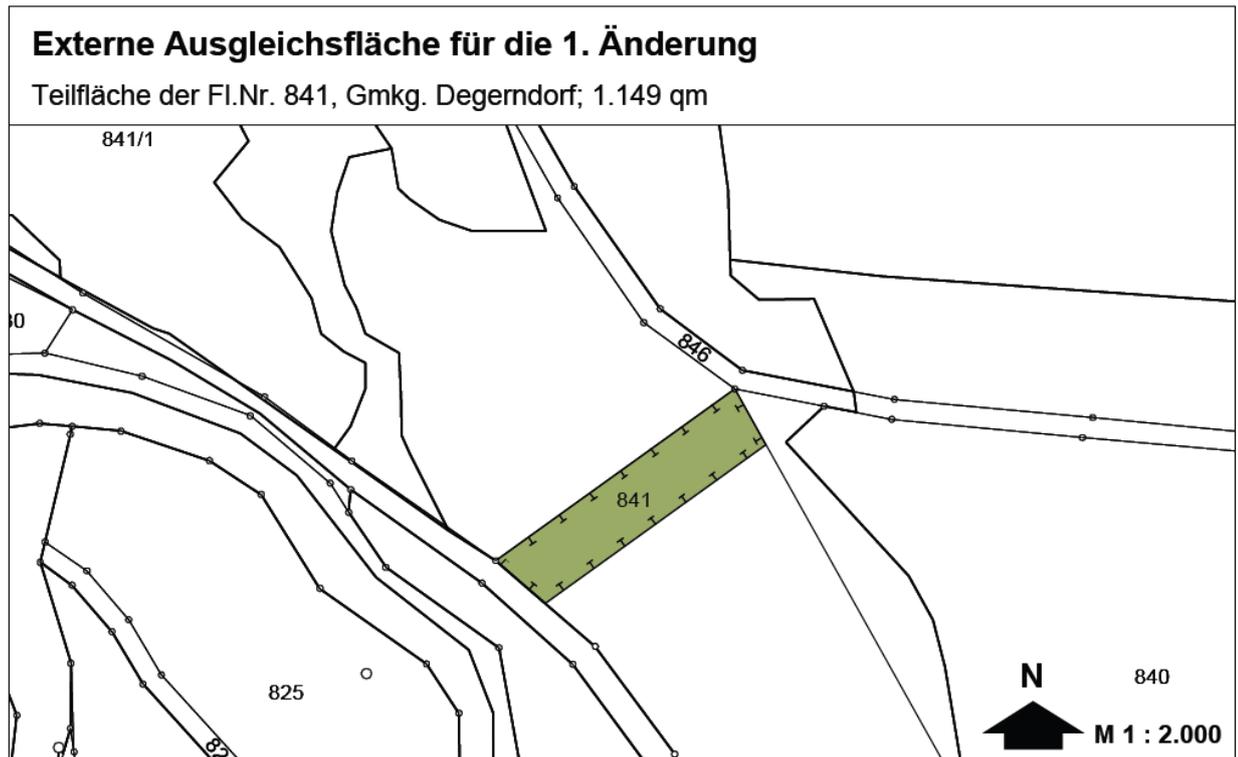
Vorschlag für Hauptbaumarten

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 pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Eine forstliche Beratung wird empfohlen.



Lageplan der Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs

Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze

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