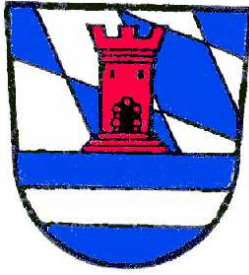


VORENTWURF

Begründung



Markt Lupburg

1. Änderung des Bebauungsplanes für das Industriegebiet „Deponie Degerndorf“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

1. Lage und Bestandssituation

1.1. Allgemeines

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Rand des Gemeindebereiches Lupburg, nördlich der Bundesautobahn A3 und östlich der Anschlussstelle Parsberg an die A3. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,6 ha.

Südwestlich des Plangebietes liegen die Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Eichenbühl, im Osten befindet sich der Autobahnparkplatz „Höll Nord“

Im Westen, Norden und Osten wird das geplante Gewerbegebiet von forstwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Im Süden und Südosten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nördlich des Plangebietes liegt außerdem der forstwirtschaftliche genutzte Heimberg mit einer Höhe von ca. 534 mNN.

Die Entfernung zu nächstgelegenen Wohnbebauungen im Süden beträgt (getrennt durch die Bundesautobahn A3) ca. 800 m.



Übersicht ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert

© Bayerische Vermessungsverwaltung



Luftbild ohne Maßstab, Plangebiet markiert

© Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2. Derzeitige Nutzung

Eine Deponienutzung bzw. eine sonstige Nutzung findet derzeit nicht statt.



Luftbild ohne Maßstab, Plangebiet markiert

© Bayerische Vermessungsverwaltung

1.3. Topographie, Untergrund

Das vorhandene Gelände fällt von ca. 520 m ü. NN im Norden auf ca. 490 m ü. NN im Süden ab.

Der Untergrund im Deponiebereich wird von dolomitisierten Riffkalksteinen des Malm gebildet. In diesen Gesteinen ist ein Karstaquifer ausgebildet, dessen Grundwasser einen Flurabstand von über 50 m bis zur Deponiesohle aufweist. Eine Grundwasserdeckschicht, die als geologische Barriere fungieren kann, existiert nicht.

Punktuell vorgefundene schlecht durchlässige Decklehme weisen nur geringe Mächtigkeiten auf. Durchlässigkeit und Mächtigkeit der Zersatzzone auf den Malmdolomiten erfüllen die Anforderungen an eine geologische Barriere ebenfalls nicht. Hochwassertechnisch sind keine Einschränkungen gegeben, ebenfalls ist das

Gebiet wasserwirtschaftlich nicht als Vorranggebiet ausgewiesen. Trinkwasserschutzgebiete im Grundwasserabstrom sind vorhanden, das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich etwa 2,5 km südöstlich des Deponiebereichs im direkten Grundwasserabstrom.

1.4. Bodendenkmäler



Luftbild ohne Maßstab, Plangebiet markiert

© Bayerische Vermessungsverwaltung / BLfD

In einem Teilbereich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal D-3-6836-0077 (Vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit Grabhügeln).

Nördlich liegt ein Ausläufer des Bodendenkmals D-3-6836-0079 (Vorgeschichtliches Gräberfeld mit mindestens vier Grabhügeln).

1.5. Vegetation / Schutzgebiete

Aufgrund der nicht mehr stattfindenden Deponienutzung hat sich im Plangebiet wieder eine Vegetation gebildet. Dabei haben sich auf den ursprünglichen Deponieflächen Hecken und Stauden angesiedelt. Im Westen befindet sich eine Waldfläche im Sinne des BayWaldG (Waldgesetz für Bayern). Die Fläche ist vorwiegend mit Nadelbäumen (Fichte, Kiefer), in geringen Umfang mit Laubbäumen bestockt.

Kartierte Biotope, FFH-Gebiete oder Landschaftsschutzgebiete liegen nicht innerhalb oder in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes.

1.6. Entwicklungsplanerische Vorgaben

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Siedlungsstruktur aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023 sind bei der vorliegenden Planung relevant:

1.2.1 Demographischer Wandel- Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- [...]

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- [...]
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen [...] werden.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Gemäß dem Regionalplan Region Regensburg (Teil B – Fachliche Ziele und Grundsätze, Stand August 2020) sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze bedeutsam:

B IV Gewerbliche Wirtschaft 1.1.1

Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird.

B IV Gewerbliche Wirtschaft 1.1.2

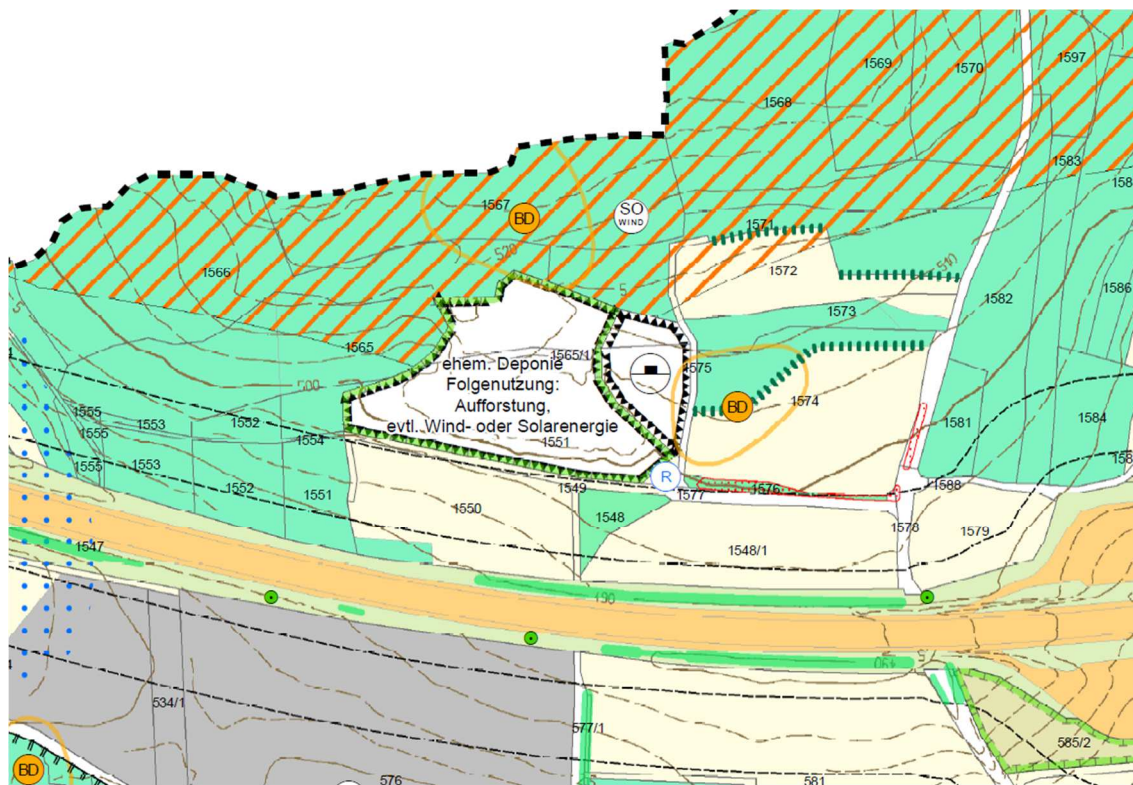
Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass

- die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,
- der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird,

- geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich, insbesondere in den Gebieten nördlich der Donau, gesichert und geschaffen werden.

Sonstige Vorgaben durch eine überörtliche Planung bestehen für das Baugebiet nicht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Lupburg ist die Deponie-/Rekultivierungsfläche bereits enthalten. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan hat den Anlass und 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 Nutzung 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.

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, die Fläche einer ehemaligen Deponie einer weiteren, nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Die Umnutzung dieser Fläche ist von großer Bedeutung, um den wirtschaftlichen und ökologischen Mehrwert für die Gemeinde zu steigern.

Ökologische Aufwertung: Durch die Renaturierung und Begrünung der ehemaligen Deponiefläche (Teilbereich GE₂ „Rekultivierung“) wird ein wertvoller Beitrag zum Umweltschutz geleistet. Die Schaffung von Grünflächen und Anpflanzungen fördert die Biodiversität und verbessert das Mikroklima in der Umgebung.

Soziale und wirtschaftliche Vorteile: Die Umnutzung der Deponiefläche, Teilbereich GE₁ „Zwischenlager“ bietet die Möglichkeit, dringend benötigte Lagerflächen zu schaffen. Dies trägt zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region bei und ermöglicht dezentrale Lagerflächen für v.a. öffentliche Baumaßnahmen.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung: Die Planung steht im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Durch die Umnutzung von Brachflächen wird der Flächenverbrauch reduziert und die Versiegelung neuer Flächen vermieden. Dies trägt zur Schonung natürlicher Ressourcen bei und unterstützt die langfristige Entwicklung der Gemeinde.

Effiziente Nutzung als Zwischenlager: Die geplante Nutzung der ehemaligen Deponie als Zwischenlager für z.B. Aushub, Bauschutt und Recyclingmaterial bietet erhebliche logistische Vorteile. Staatliche bzw. gemeindliche Stellen können hier Erdreich aus beispielsweise Straßenbaumaßnahmen zwischenslagern, wodurch lange Transportwege vermieden werden. Dies führt zu einer Reduzierung der Transportkosten und der damit verbundenen Umweltbelastungen für Mensch und Natur.

Das Zwischenlager bietet sich an, weil es verkehrlich gut an das gemeindliche Straßennetz angebunden ist, eine sofortige Verfügbarkeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse besteht und die Flächen im ursprünglichen Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan bereits als entsprechende Flächen vorgesehen sind.

Aufgrund der Vorbelastung in Autobahnnähe, der ehemaligen Deponienutzung und der unproblematischen schalltechnischen Entfernung zu bestehenden Wohnbebauungen ist im Gemeindebereich des Marktes Lupburg derzeit kein besser geeigneter Alternativstandort für ein notwendiges Zwischenlager erkennbar.

Parallel zu der vorliegenden Bauleitplanung wurde durch ein Fachbüro eine detaillierte Planung für die Errichtung der Zwischenlagerflächen erstellt. Die Bauleitplanung erfolgt dabei in enger Abstimmung mit der Deponieplanung sowie dem Staatlichen Bauamt Regensburg.
Siehe entsprechenden Planausschnitt auf der nächsten Seite:



3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist folgende Flächenverteilung auf:

Nutzungsart:	bisher:	künftig:
Öffentliche Verkehrsfläche	2.774 m ²	2.774 m ²
Forstwirtschaftliche Nutzfläche	2.102 m ²	1.510 m ²
Allgemeine Deponiefläche	31.290 m ²	0 m ²
Regenrückhalte-/Versickerungseinrichtungen	0 m ²	1.200 m ²
Zwischenlager GE ₁	0 m ²	6.979 m ²
Rekultivierungsfläche GE ₂	0 m ²	23.703 m ²
Gesamtfläche	36.166 m ²	36.166 m ²

3.2. Art der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes ist der Planbereich als Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO ausgewiesen.

Dabei sind im Teilbereich Zwischenlager (GE₁) folgende Nutzungen zulässig.

- Lagerung folgender Stoffe: Boden, Steine, Straßenaushub, Straßenaufbruch, Baggergut und künstliche Auffüllungen.
- Lagern, Behandeln und Aufbereitung von Boden, Steinen, Bauschutt und Recyclingmaterial
- Regenrückhalte- und Versickerungseinrichtungen für das Plangebiet.

Weiterhin besteht im GE₁ die Möglichkeit zur Errichtung eines Gebäudes. Dieses Gebäude dient lediglich zur Überdachung von Lagerstoffen. Die Überdachung ist notwendig, um zu verhindern, dass mögliche wassergefährdende Stoffe durch Niederschlag gelöst und abgeleitet werden können.

Im GE₂ sind Rekultivierungsmaßnahmen zulässig. Dabei sind in einem eigenen Verfahren beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. die einzelnen Rekultivierungsmaßnahmen festzulegen.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf der Zwischenlagerfläche (GE₁) sind notwendig, um eine effiziente und umweltgerechte Nutzung der Fläche zu gewährleisten.

Baugrenze für Überdachung/Lagerhalle : Die Festsetzung einer Baugrenze für ein mögliches Gebäude dient dazu, die Nutzung der Fläche klar zu definieren und sicherzustellen, dass die Überdachung bzw. Lagerhalle innerhalb eines festgelegten Bereichs erfolgt. Dies trägt zur geordneten Entwicklung des Zwischenlagers bei und verhindert eine unkontrollierte Ausbreitung der baulichen Anlagen.

Hohe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8: Die hohe GRZ von 0,8 ist erforderlich, da im GE₁ ein Großteil der Fläche aufgrund des Bodenschutzes und einen ordnungsgemäßen Betrieb der Zwischenlagerflächen mit einer Deckschicht aus Asphalt versiegelt werden müssen. Dies ermöglicht eine intensive Nutzung der Fläche, ohne dass zusätzliche unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Die Versiegelung ist notwendig, um den Boden vor Kontaminationen zu schützen und eine sichere Lagerung von Aushub, Bauschutt und Recyclingmaterial zu gewährleisten.

Maximale Trauf- und Firsthöhen: Die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen dient dazu, die bauliche Gestaltung der Überdachungen zu regulieren und sicherzustellen, dass diese sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Gleichzeitig wird dadurch verhindert, dass die baulichen Anlagen eine übermäßige Höhe erreichen, die das Erscheinungsbild der Umgebung negativ beeinflussen könnte.

3.4. Grünordnerische Festsetzungen

Ggf. im weiteren Verfahren noch zu ergänzen.

Das Waldstück im Westen des Baugebietes muss in einer Teilfläche von ca. 590 m² gerodet werden, um hier Flächen für notwendige Versickerungsanlagen zu schaffen.

3.5. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße NM 33 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.6. Versorgungsanlagen

Eine Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Strom oder Gas ist nicht erforderlich.

3.7. Entwässerung

Im Baugebiet fällt aufgrund seiner Nutzung kein Schmutzwasser im eigentlichen Sinn an.

Im Rahmen der Deponiegenehmigungsplanung wird durch ein qualifiziertes Fachbüro in den Erweiterungsbereichen eine wirksame technische Barriere an der Basis geplant und im Rahmen der Rekultivierung eine geeignete Oberflächenabdichtung und Sickerwasserfassung für die gesamte Deponie erfolgen, um eine Beeinflussung des Grundwassers durch die Ablagerung zu verhindern.

3.8. Archäologische Denkmalpflege

Zum Schutz des innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bodendenkmals werden Festsetzungen getroffen, die eine Beschädigung des Bodendenkmals ausschließen.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4. Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

5. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Wesentliche Aufgaben zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes stellt die Umsetzung der Genehmigungsplanung durch ein Fachbüro dar. Im Anschluss daran die bauliche Umsetzung mit den entsprechenden Flächenbefestigungen sowie der Errichtung von Überdachungen bzw. der Lagerhalle. Außerdem ist eine Vereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Regensburg, dem Landkreis Neumarkt i.d.OPf. und dem Markt Lupburg über die „Errichtung und den Betrieb des geplanten Zwischenlagers auf der ehemaligen Deponie Lupburg“ zu erstellen.

Aufgestellt am 06.02.2025

Architekturbüro Iberl GmbH, Parsberg

Dipl.-Ing. FH Alois Iberl
Architekt ByAK, Stadtplaner ByAK, SRL