



## Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates Lupburg vom 11. September 2025

### 3. Änderung Flächennutzungsplan sowie Aufstellung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Mischgebiet "Zimmerei Engl"

#### Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.05.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan, Mischgebiet "Zimmerei Engl" mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, zugleich den entsprechenden Vorentwurf gebilligt und für die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt. Die entsprechende Auslegung aller relevanten Unterlagen erfolgte im Zeitraum vom 19.05.2025 bis einschließlich 30.06.2025.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft und wie folgt abgewogen:

<p><b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung v. 30.05.2025</b> Gegen die beabsichtigte Planung - uns bekannt gegeben per E-Mail vom 09.05.2025 - bestehen von Seiten des ADBV Neumarkt i.d.OPf. keine Einwendungen im Rahmen der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Deutsche Bahn AG v. 09.05.2025</b> Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen. Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</li><li>• Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</li><li>• Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen,</li></ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung von ca. 500 m zur Bahnlinie werden keine Konflikte hierzu gesehen.</p>

<p>Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.</li> <li>• Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter:  <a href="http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen">http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen</a> und  <a href="http://www.deutschebahn.com/Gestattungen">http://www.deutschebahn.com/Gestattungen</a></li> <li>• Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.</li> </ul>	
<p><b>inexio Informatonstechnologie und Telekommunikaton GmbH v. 09.05.2025</b>  Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens. Für Auskünfte zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal "https://planauskunft.inexio.net" zur Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Kreisbrandinspektor v. 09.05.2025</b>  Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen den Vorentwurf der Planung keine Einwendungen. Auf eine Stellungnahme wird daher verzichtet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Polizeiinspektion Parsberg v. 09.05.2025</b>  Nachdem die Zufahrt und Erschließung zum neuen Mischgebiet „Zimmerei Engl“ ausschließlich über die Bestandsstraße „Zum Talfeld“ erfolgt, bestehen seitens der PI Parsberg keinerlei Einwände. Maßnahmen oder Änderungen sind aus verkehrsrechtlicher Sicht aus vorgenannten Gründen nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Staatl. Bauamt Regensburg v. 12.05.2025</b>  Die Belange des Staatlichen Bauamtes Regensburg werden durch die gegenständliche Bauleitplanung nicht berührt. Es werden daher von unserer Seite keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 08.06.2025</b>  <u>Fachbereich Landwirtschaft</u>  Bezüglich landw. Fläche ist nur die Flurnummer 128/4 betroffen, die mit 0,16 ha nicht gravierend ist. Jedoch hat dieses Feldstück mit Ackerzahl 52 überdurchsch. Bodenqualität.  Zum ökologischen Ausgleich soll eine Obstwiese angelegt werden. Im Umweltbericht werden 650 qm angegeben, in der Begründung 790 qm. Im südöstlichen Bereich liegt die Bodengüte doppelt so hoch wie im nordwestlichen Bereich. Daher sollte der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Irrtum in der unterschiedlichen Flächenangaben bzgl. der Ausgleichsflächen wird</p>

<p>nordwestliche Bereich gewählt werden. Einwendungen zu der Gewerbegebietserweiterung werden nicht erhoben. <u>Fachbereich Forsten</u> Waldrechtliche und forstfachliche Belange sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p>korrigiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz v. 06.06.2025</b> Im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt. Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bayernwerk Netz GmbH v. 26.05.2025</b> Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen 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 uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html">www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html</a> Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bund Naturschutz v. 30.06.2025</b> Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und bittet als anerkannter Naturschutzverband nach Art. 42 BayNatSchG und nach § 3 UmwRG folgende Punkte im Bebauungsplan zu ergänzen:</p>	

<p>1. Im Punkt 4.11. „Entwässerung“ heißt es: „Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann über das vorhandene Kanalsystem zur öffentlichen Kläranlage abgeleitet werden. Entsprechende Kapazitäten sind noch vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser muss, wo technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich, auf dem Baugebiet selbst über zentrale oder dezentrale Versickerungsanlagen versickert werden. Falls dies aufgrund z.B. einer fehlenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht möglich ist, kann das Regenwasser an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden.“ Diese Passage ist nicht verbindlich formuliert und kann so nicht akzeptiert werden. Das Oberflächenwasser <b>muss</b> vor Ort zurückgehalten und versickert werden. Dies ist auch für die Grundwasserneubildung ein wichtiger Gesichtspunkt. Hier wäre eine Bodenuntersuchung angebracht, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens festzustellen. Bei schlechten Versickerungswerten sollten Zisternen als Alternative vorgesehen werden. Vor allem sollte die Formulierung „wirtschaftlich sinnvoll“ gestrichen werden, da sie ein Schlupfloch aus der Versickerungspflicht darstellt und den Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal von vornherein ermöglicht. Da der neue ausgewiesene Geltungsbereich überwiegend „gewerblich“ genutzt wird, ist das Oberflächenwasser wahrscheinlich nicht „unverschmutzt“. Deshalb sind für die Versickerung die Richtlinien des Merkblatts DWA-M 153 und des Arbeitsblatts DWA-A 138 einzuhalten. Die Versickerung im Karstgebiet ist an bestimmte Kriterien gebunden, deshalb ist hier eine umfassende Detailplanung erforderlich, nach Möglichkeit in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.</p> <p>2. Die Beleuchtung soll nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig sein. Hier sollten genauere Angaben gemacht werden.</p> <p>3. Für die geplanten Gebäude könnte aus Klimaschutzgründen auch eine Holzbauweise in Erwägung gezogen werden.</p> <p>4. Für Dachflächen bei gewerblich genutzten Gebäuden besteht die Verpflichtung für PV-Anlagen. Aber es sollten aber alternativ auch PV-Anlagen an Gebäudefassaden gestattet werden.</p> <p>5. Es ist bedauerlich, dass keine Ausgleichsfläche in der Nähe des Eingriffs gefunden wurde.</p>	<p>Der Hinweis zum Oberflächenwasser wird berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet. Eine verpflichtende Versickerung von Niederschlagswasser wird festgesetzt.</p> <p>Anerkannte Regeln der Technik sowie die einschlägigen Vorschriften gelten unverändert und werden nicht explizit in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Das WWA wurde an dem Bauleitplanverfahren ebenfalls beteiligt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zur Beleuchtung werden nicht getroffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch PV-Flächen auf Dächern kann der Strom für den Eigenbedarf ausreichend gedeckt werden. Die Vorschriften der BayBO werden durch die Dachflächen berücksichtigt. Eine Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen an Fassaden wird daher nicht festgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Festsetzung diesbezüglich</p>
--	---

<p>6. Da im Umweltbericht auch darauf hingewiesen wird, dass sich jede neue zusätzliche Versiegelung negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirkt, wäre es angebracht, im Gegenzug eine bereits versiegelte Fläche möglicherweise wieder zu entsiegeln.</p> <p>Wir würden uns freuen, wenn Sie uns am weiteren Verfahren beteiligen und uns die Abwägung unserer Anregungen mitteilen.</p>	<p>ist nicht vorgesehen.</p>
<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr v. 21.05.2025</b> Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Eisenbahn-Bundesamt v. 13.06.2025</b> Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Bezüglich der o. g. Planung zur Bebauungsplanaufstellung Mischgebiet „Zimmerei Engl“ der Marktgemeinde Lupburg bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aufgrund einer Entfernung des Plangebietes zur Bahnlinie 5850, Regensburg Hbf – Nürnberg Hbf, von ca. 525 m insoweit keine Bedenken. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beteiligung ist erfolgt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.</p>
<p><b>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz v. 25.06.2025</b> Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell das verfolgte Ziel, neue gewerblich nutzbare Flächen im Bedarfsfall zu schaffen und damit erforderliche Betriebserweiterungen- und Weiterentwicklungen zu ermöglichen. Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bayerisches Landesamt für Umwelt v. 18.06.2025</b> Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o.g. Belangen werden die <b>Geogefahren</b> berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Referat 102; Landesaufnahme Geologie, Geogefahren; Tel. 09281 1800-4723).</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).</p> <p>Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	
<p><b>Landratsamt Neumarkt - Bauamt v. 20.05.2025</b></p> <p>Wie bereits bei den Vorbesprechungen erläutert, ist bei der Bauleitplanung aufgrund der anschließenden Wohnbebauung nur ein MI als Gebietstypus möglich. Hierauf ist der Betrieb der Firma Engl abzustellen. Auf die immissionsschutzfachliche Bewertung wird verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Landratsamt Neumarkt - Untere Naturschutzbehörde v. 23.05.2025</b></p> <p>Die Gemeinde Lupburg möchte den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Mischgebiet „Zimmerei Engl“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans aufstellen. Das Plangebiet umfasst auf einer Gesamtfläche von 15.367 m<sup>2</sup> die Flurnummern 126, 126/1, 126/2, 126/3, 126/5, 126/6, 126/7, 126/8, 126/9, 127, 128/1, 128/2, 128/3, 128/4, 128/5 sowie Teilflächen der Flurnummern 122 und 558, jeweils in der Gemarkung See.</p> <p>Der Großteil des Plangebietes wird bereits als Wohnbebauung bzw. Gewerbe genutzt. Der südwestliche Bereich des Gebietes ist Acker. Schutzgebiete und/ oder naturschutzfachlich hochwertige Vegetationsbestände sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist zwingend an der Südwestseite des Mischgebietes zur freien Landschaft hin eine intensive Ortsrandeingrünung festzusetzen. Nur so ist sichergestellt, dass das Baugebiet sich ins Landschaftsbild einfügt. Auch bitten wir um Prüfung, ob nicht ein gewisses Maß an Durchgrünung für die neu zu bebauenden Bereiche festgelegt werden kann. Dies hätte positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima und Luft sowie das Ortsbild.</p> <p>Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung wendet die Gemeinde den alten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Ortsrandeingrünung an der Südwestseite des Mischgebietes ist aus Platzgründen nicht zu verwirklichen, da die Mindestabstände zu den landwirtschaftlichen Flächen nicht eingehalten werden können.</p> <p>Der Kompensationsfaktor wird</p>

<p>Landschaft“ aus 2003 an. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (GRZ = 0,6) ist das Baugebiet gemäß dem zitierten Leitfaden dem Typ A zuzuordnen. Das betroffene Gebiet hat nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und wurde daher richtigerweise der Kategorie I zugeordnet. Damit ist aus der Spanne von 0,3 bis 0,6 der Kompensationsfaktor in Abhängigkeit von den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu wählen. Mit dem gewählten Faktor von 0,5 besteht kein Einverständnis. Hierzu sind die grünordnerischen Festsetzungen für das Gebiet nicht entsprechend ausgewählt. Insofern ist der Ausgleichsbedarf neu zu berechnen.</p> <p>Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche auf dem Grundstück FlNr. 346 Gmk Darshofen befindet sich im selben Naturraum wie der Eingriff. Allerdings befindet sich die Wiese seit mehreren Jahren im Vertragsnaturschutzprogramm und wird extensiv bewirtschaftet. Für diese extensive Bewirtschaftung der Fläche werden staatliche Fördermittel eingesetzt. Somit scheidet eine Verwendung als Ausgleichsfläche aus - § 16 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.</p> <p>Im weiteren Bauleitplanverfahren ist auch der europäische Artenschutz zu berücksichtigen. Bisher enthalten die Unterlagen dazu keine Aussagen.</p>	<p>um 0,1 angehoben und die künftige Ausgleichsfläche mit dem Faktor 0,6 berechnet.</p> <p>Das auf der vorgeschlagenen Ausgleichsfläche momentan laufende Vertragsnaturschutzprogramm endet Ende Dezember 2025. Danach stehen die Flächen für Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die Umsetzung wird voraussichtlich im Frühjahr 2026 stattfinden.</p> <p>Die Aussagen zum Artenschutz werden ergänzt.</p>
<p><b>Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. - Fachkraft für <u>Umweltschutz</u> v. 12.06.2025</b></p> <p>Der Markt Lupburg plant die teilweise Neu-Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Zimmerei Engl“ als Mischgebiet nach § 6 BauNVO auf den FlSt. 126, 126/1-3, 126/5-9, 127, 128/1-5, sowie Teilflächen der FlSt. 122 und 558, jeweils der Gemarkung See. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert werden.</p> <p>Das FlSt. 128/4 soll dabei neu in den Bebauungsplan aufgenommen werden und im FNP entsprechend geändert werden.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt im Süden des Ortsteils See und grenzt in dessen Nordosten an ein allg. Wohngebiet nach § 4 BauNVO, sowie im Nordwesten an ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Auf diesem Mischgebiet liegt jedoch zum aktuellen Zeitpunkt keine Bebauung vor, weshalb es sich hier, wie auch bei den restlichen angrenzenden Flächen, um landwirtschaftliche Flächen handelt.</p> <p>Grund für das Planvorhaben ist der Erweiterungswunsch der Firma Engl, für welchen im März 2024 eine formlose Bauvoranfrage beim Bauamt einging (AZ: 620-E-079-24). Da die Erweiterung des Firmengeländes abseits der Wohnbebauung (auf FlSt. 128/2, 128/4) stattfinden soll, reicht der bisherige Bebauungsplan nicht mehr aus und muss entsprechend erweitert werden.</p> <p>Das geplante Mischgebiet wird auch auf die nordöstliche Wohnbebauung ausgedehnt, da ansonsten der Gebietscharakter eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO nicht erfüllt wäre, wenn nur das „Grundstück Engl“ mit Erweiterungsfläche ausgewiesen würde, da dieses lediglich einen Gewerbebetrieb und ein Betriebsleiterwohnhaus aufweist.</p> <p>Die Gemeinde verfolgt mit den Planungen folgende Ziele: Das Hauptziel der Planung ist die Ausweisung eines Mischgebiets, das sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen ermöglicht. Dies soll dem Zimmereibetrieb die notwendige</p>	

Erweiterungsfläche bieten und gleichzeitig eine Einbindung in das bestehende Ortsbild gewährleisten. Durch die Platzierung der gewerblichen Nutzung nach Süden und somit möglichst weit entfernt von der bestehenden Wohnbebauung, sollen Belastungen für die Anwohner künftig verringert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus das Ziel verfolgt, die notwendigen Vorkehrungen gegen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu treffen.

#### Lärmimmissionen

In Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 d) TA Lärm heranzuziehen:

d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten		
	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. liegt eine überschlägige Geräuschimmissionsprognose für die Errichtung einer zusätzlichen Abbund- und Lagerhalle für die Firma Engl Holzbau GmbH, erstellt von der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz in der Fassung vom 29.07.2024 vor.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl bei geschlossenen, als auch bei geöffneten Toren, Türen und Fenstern die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in den maßgeblichen, nächstgelegenen Immissionsorten (FINrn. 128/3, 126, 126/5, 126/6) eingehalten werden.

Die Prognose kann als plausibel angesehen werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Hinweis: § 7 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB am BPlan, sollte durch folgende Formulierung ersetzt werden:  
*„Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.“* Andernfalls müsste die Nicht-Notwendigkeit eines Nachweises bereits vor Antragstellung bekannt sein/geprüft werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorschlag zur Änderung der textlichen Festsetzungen wird so übernommen.

#### Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde v. 25.06.2025

Der Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bedarf wird durch die Erweiterung des bestehenden Betriebes begründet und das dafür vorgesehene Gebiet weist eine vergleichsweise geringe Größe auf. Daher steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 8 „Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Lauer und des Lauterachtals“. In derartigen Gebieten kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Vor diesem Hintergrund ist der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes der Region Regensburg besondere Bedeutung beizumessen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

**Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern v. 26.06.2025**  
 Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Wird zur Kenntnis genommen.

<p><b>Regionaler Planungsverband Regensburg v. 27.06.2025</b>  Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:  Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 8 „Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Laber und des Lauterachtals“. In derartigen Gebieten kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund ist den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen besondere Bedeutung beizumessen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH v. 02.06.2025</b>  Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.  Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.  Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.  Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de  Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:  telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Wasserwirtschaftsamt Regensburg v. 24.06.2025</b>  Mit Schreiben vom 09.05.2025 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben um Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Zu dem genannten Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.  <b>1. Lage im Wasserschutzgebiet</b>  Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Pexmühle des Zweckverbands der Wasserversorgungsgruppe Laber-Naab. Das Schutzgebiet wurde mit Verordnung vom 24.05.2000 festgesetzt. Der Umgriff ist beispielsweise im Bayernatlas einsehbar. Die</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend geändert.</p>

Schutzgebietsverordnung findet sich u.a. auf der Webseite der Kooperation Trinkwasserschutz Oberpfälzer Jura: [https://www.trinkwasserschutz-oberpfaelzer-jura.de/schutzgebiete\\_wzv-laber-naab](https://www.trinkwasserschutz-oberpfaelzer-jura.de/schutzgebiete_wzv-laber-naab)

Durch das geplante Vorhaben sind verschiedene Verbote der Schutzgebietsverordnung berührt.

Verboten sind gemäß § 3 Abs. 1:

- Nr. 2.1 Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche in Gebieten mit wirksamen Deckschichten mit einer Mächtigkeit < 10 m. Im Planungsbereich sind in der digitalen geologischen Karte zwar Decklehme über dem Jurakarst dargestellt. Von einer Mächtigkeit > 10 m ist ausgehend von der Topografie und der kleinräumigen Ausbreitung der Überdeckung nicht auszugehen.
- Nr. 4.7 Anlagen zur Versickerung oder Versenkung des von Dachflächen abfließenden Wassers zu errichten oder zu erweitern für gewerbliche Anlagen bei Ableitung in den offenen Karst. Der offene Karst ist gemäß Anlage zur Schutzgebietsverordnung definiert als Jurakarst ohne bzw. mit lehmiger Überdeckung von > 3 m. Je nachdem, wo die Versickerung des Dachflächenwassers stattfindet, kann es sich gemäß dieser Definition durchaus um offenen Karst handeln.
- Nr. 5.13 Durchführung von Bohrungen, ausgenommen bis zu 1 m Tiefe im Rahmen von Bodenuntersuchungen
- Nr. 6.1 Bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern, ausgenommen nicht gewerbliche Einzelbauvorhaben, wenn eine ausreichende Abwasserreinigung erfolgt. Die geplante Halle ist gewerblich genutzt und fällt demnach unter den Verbotstatbestand.

Ausnahmegenehmigungen von den Verboten sind möglich, müssen aber beim Landratsamt Neumarkt beantragt werden.

Aus fachlicher Sicht ergeben sich verschiedene Hinweise und Empfehlungen zur Bauleitplanung.

Vorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans:

Im Flächennutzungsplan ist das Wasserschutzgebiet bereits dargestellt (blaue Linie, blaue Kreise mit Benennung der Schutzzonen). Wir empfehlen, die Markierung des Wasserschutzgebiets in die Legende des Plans zur Flächennutzungsplanänderung mit aufzunehmen, damit die Planzeichen nachvollziehbar sind.

Vorschlag zur Änderung des Umweltberichts:

Im Umweltbericht findet sich an zwei Stellen die Aussage, ein Wasserschutzgebiet läge nicht vor (Kap. 1.2, Kap. 2.4). Dies ist nicht richtig. Wir bitten die entsprechenden Passagen zu ändern und das Vorliegen des Wasserschutzgebiets in die Überlegungen des Umweltberichts mit einfließen zu lassen.

In Kap. 2.4 des Umweltberichts findet sich außerdem der Satz „Es liegt ein hoher, intakter Grundwasserflurabstand [...] vor.“ Es ist zwar richtig, dass der Abstand von Erdoberfläche zum Grundwasserspiegel vergleichsweise hoch ist, der Jurakarst erfüllt aufgrund seiner Klüftigkeit jedoch keine Schutz- und Reinigungsfunktion. Schützende Deckschichten stellen lediglich die nicht flächendeckend vorhandenen Decklehme dar. Auch hier bitten wir, die Gegebenheiten vor Ort im Umweltbericht zu berücksichtigen.

Vorschlag für Hinweise zum Bebauungsplan:

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Empfehlung wird gefolgt und die Markierung in die Legende der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend geändert und ergänzt.

Wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend geändert und ergänzt.

Der Hinweis wird so in den Bebauungsplan aufgenommen.

„Das Planungsgebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Pexmühle des Zweckverbands der Wasserversorgungsgruppe Laber-Naab. Das Schutzgebiet wurde mit Verordnung vom 24.05.2000 festgesetzt. Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche und das Errichten von baulichen Anlagen zur gewerblichen Nutzung sind gemäß § 3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung verboten und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung. Diese ist beim Landratsamt Neumarkt, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.“

„Für Bohrungen mit > 1,0 m Tiefe ist eine Ausnahme von der Wasserschutzgebietsverordnung zu beantragen“ (ergänzend zum Hinweis Nr. 3 im Vorentwurf zum Bebauungsplan)

## 2. Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Neumarkt zu erfragen.

## 3. Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Gemäß Bebauungsplan ist anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder, falls dies nicht möglich ist, im gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Aufgrund der Lage im offenen oder gering bedeckten Karst ist ein besonderes Augenmerk auf eine geordnete, unschädliche Niederschlagswasserbeseitigung zu richten.

Informationen über den Verlauf gemeindlicher Regenwasserkanäle liegen uns nicht vor. Da die geplante Gewerbefläche südlich tiefer liegt als die angrenzenden Ortsflächen ist eine Ableitung über den Ortskanal jedoch wahrscheinlich nicht ohne größere technische Maßnahmen möglich. Informationen über die Sickerfähigkeit der anstehenden Bodenschichten liegen uns nicht vor. Erfahrungsgemäß ist in den bindigen Decklehmen aber keine nennenswerte Versickerung möglich. Eine direkte Einleitung in den Karst ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig. Ebenso sind unterirdische Sickeranlagen unzulässig. Die Versickerung von Niederschlagswasser muss über bewachsenen Oberboden erfolgen. Ein Mindestabstand vom höchsten anzusetzenden Grundwasserstand von 1,0 m ist einzuhalten. Aufgrund der sensiblen Geologie (Karst) ist zum Schutz des Grundwassers der Beginn des Felsersatzes als Grundwasserstand anzunehmen.

Wir weisen außerdem darauf hin, dass die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Wasserschutzgebieten nicht anwendbar ist. Eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist also nicht möglich. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Neumarkt zu beantragen. Je nach Lage der Versickerungsanlage kann eine Ausnahme von den Verboten der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebiets Pexmühle erforderlich werden (s.o.).

Vom Vorhabenträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen. Hierfür ist auch die Sickerfähigkeit der anstehenden Böden zu überprüfen. Wir bitten, im Entwurf zum Bebauungsplan konkrete Aussagen zur Sickerfähigkeit und zur beabsichtigten Niederschlagswasserbeseitigung aufzunehmen. Die entsprechende Passage in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzupassen (Kap. 4.11). Etwaige erforderliche Flächen für die

Der Hinweis wird so im Bebauungsplan unter Hinweis Nr. 3 ergänzt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung im Kap. 4.11 wird entsprechend überarbeitet.

<p>Rückhalten, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser können nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt werden.</p> <p>Wir bitten außerdem, folgende textliche Hinweise in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <p><b>„Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Neumarkt zu beantragen. Eine erlaubnisfreie Versickerung ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht möglich.“</b></p> <p><b>„Die Versickerung von Niederschlagswasser muss über bewachsenen Oberboden erfolgen. Ein Mindestabstand vom höchsten anzusetzenden Grundwasserstand von 1,0 m ist einzuhalten. Aufgrund der sensiblen Geologie (Karst) ist zum Schutz des Grundwassers der Beginn des Felszersatzes als Grundwasserstand anzunehmen. Eine direkte Einleitung in den Karst oder in Dolinen ist unzulässig“</b></p> <p><b>4. Zusammenfassung</b></p> <p>Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan noch die oben genannten Informationen zu erheben und in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Wir bitten die Hinweise zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen.</p>
<p><b>Tennet v. 09.05.2025</b></p> <p>Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich <b>keine</b> Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.</p> <p>Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Markt Hohenfels v. 12.05.2025</b></p> <p>Der Markt Hohenfels hat zur angefragten Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Mischgebiet „Zimmerei Engl“ mit einer gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans keine Einwände und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Stadt Parsberg v. 26.05.2025</b></p> <p>Zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Mischgebiet „Zimmerei Engl“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans werden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB von Seiten der Stadt Parsberg keine Einwände erhoben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Im Rahmen der erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen

Es wird empfohlen, auf eine Einzelbeschlussfassung zu den jeweiligen Abwägungspunkten zu verzichten und stattdessen einen Gesamtbeschluss über die erfolgte Abwägung aller vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen zu fassen.

**Beschluss:**

1. Der Markt Lupburg beschließt, die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Abwägung zu berücksichtigen.  
Die Abwägung der Anregungen und Hinweise erfolgt in ihrer Gesamtheit- auf eine Einzelbeschlussfassung zu den jeweiligen Punkten wird verzichtet.
2. Die vorliegenden Entwürfe zur Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Lupburg sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Mischgebiet „Zimmerei Engl“ der Architekturbüros Iberl GmbH vom 11.09.2025 werden gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB) und diese vorab ortsüblich bekannt zu machen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB).

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

Marktrat Engl ist nach Art. 49 GO persönlich beteiligt.

Von 15 Gremiumsmitgliedern waren 13 anwesend.

---

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Markt Lupburg, den 19. September 2025

Franziska Federl

