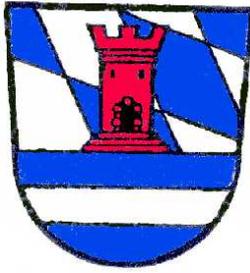


ENTWURF

Begründung



Markt Lupburg

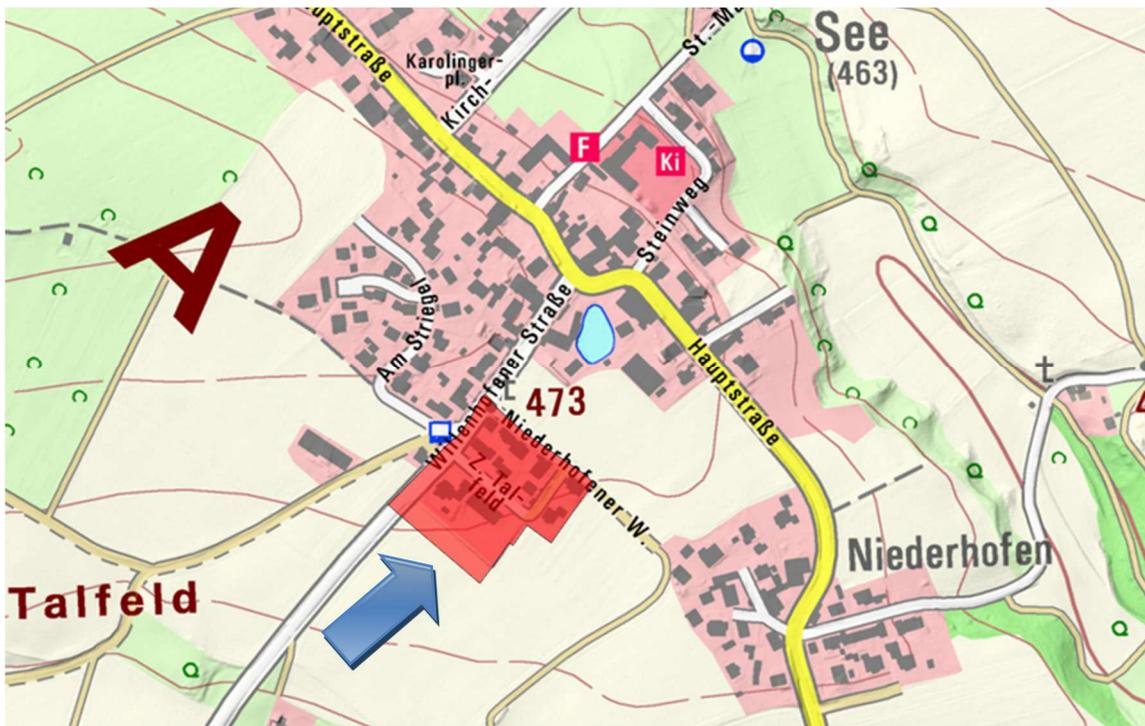
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

für das
Mischgebiet
„Zimmerei Engl“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

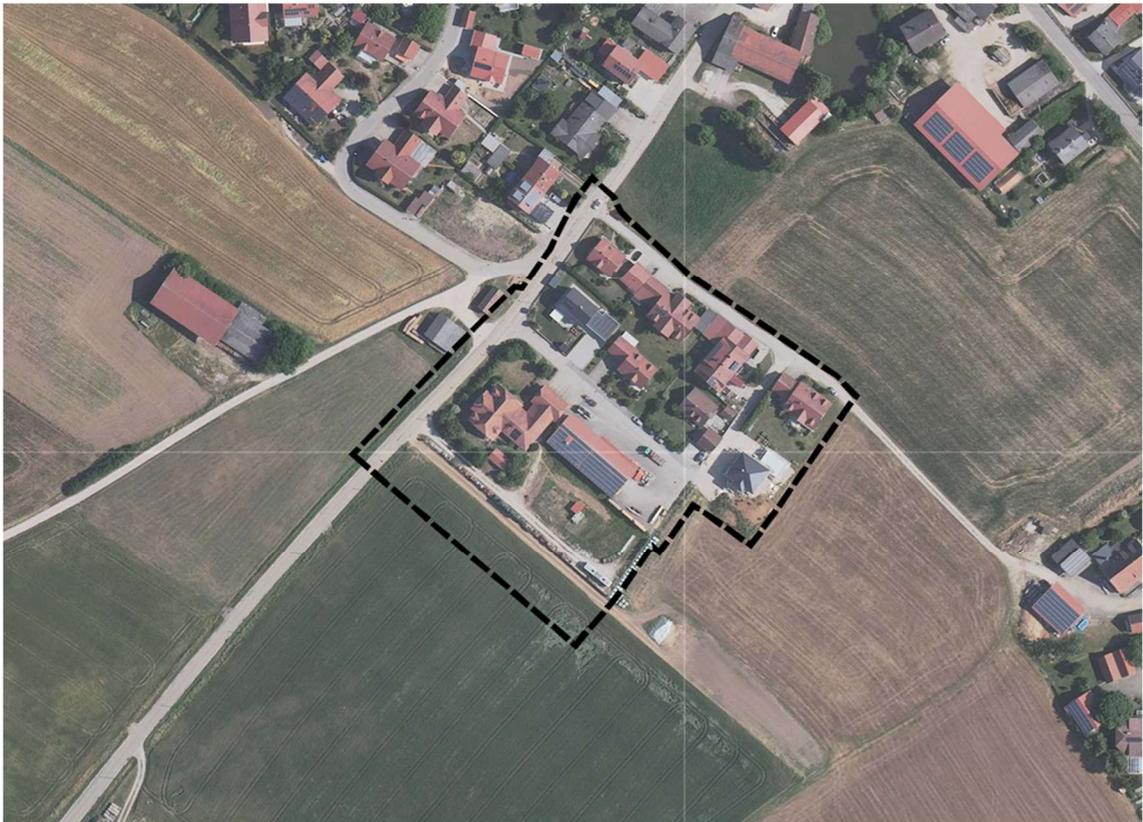
1. Lage und Bestandssituation
- 1.1. Allgemeines

Der Planbereich liegt im Süden des Ortsteils See im Gemeindegebiet des Marktes Lupburg. Er ist im Osten, Süden und Südwesten von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Im Norden streift eine Wohnbebauung den geplanten Bebauungsplan. Im Westen sind landwirtschaftliche Gebäude verortet. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 15.367 m²



Topographische Karte, Plangebiet mit Pfeil markiert

© Geodaten Bayern



Luftbild mit markiertem Geltungsbereich

© Geodaten Bayern

1.2. Derzeitige Nutzung

Im nördlichen und westlichen Plangebiet befindet sich derzeit Wohnbebauung. Das südwestliche Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Relativ mittig im Plangebiet befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche. Die öffentliche Verkehrsfläche „Zum Talfeld“ trennt die gewerblich genutzte Fläche von der Wohnbebauung im Norden. Die nordwestliche Grenze des Plangebiets wird durch die öffentliche Verkehrsfläche „Willenhofener Str.“ gebildet. Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets verläuft die öffentliche Verkehrsfläche „Niederhofener Weg“.

1.3. Topographie, Untergrund

Das natürliche Gelände steigt von ca. 468 m ü. NN im Süden (landwirtschaftliche Fläche) bis auf ca. 474 m ü. NN im Norden beim Kreuzung der Straßen „Willenhofener Str.“ und „Niederhofener Weg“. Genaue Angaben zum Untergrund bzw. aktuelle Baugrunduntersuchungen liegen derzeit nicht vor.

1.4. Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

1.5. Bodendenkmäler / Baudenkmäler

1.5.1. Bodendenkmäler

Entsprechend den Denkmaldaten des BLfD befinden sich im Plangebiet bzw. im näheren Umgriff des Plangebietes keine Bodendenkmäler.

1.5.2. Baudenkmäler

Entsprechend den Denkmaldaten des BLfD befindet sich östliche des Baugebiets, in einer Entfernung von ca. 200 m Luftlinie das Baudenkmal D-3-73-143-24 mit folgender Kurzbeschreibung:
Zugehöriger Backofen mit Satteldach, Bruchstein, 1. Hälfte 19. Jh.

Weiterhin befinden sich nordöstlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 550 m Luftlinie die Denkmäler Kirche, ehem. Pfarrhaus, Grabmal, Scheune.

1.6. Vegetation / Schutzgebiete

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Es handelt sich bei dem südlichen Streifen um landwirtschaftliche Flächen, die intensiv ackerbaulich bewirtschaftet werden. Die restliche Fläche ist vollständig bebauter Bestand. Deshalb besitzt dieser Bereich in Bezug auf das Arten und Lebensräume eine untergeordnete Bedeutung.

Flächen nach §30 BNatSchG sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden. In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine kartierten Biotop.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet selbst und in dessen direkter Umgebung nicht vorhanden.

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Pexmühle des Zweckverbands der Wasserversorgungsgruppe Laber-Naab.

1.7. Emissionen/Immissionsschutz

Die Bestandssituation im Hinblick auf Lärmemissionen ist insbesondere durch den bereits vorhandenen Zimmereibetrieb Engl geprägt. Der Betrieb ist ursprünglich auf die jetzige Fläche „ausgesiedelt“. Im Laufe der Jahre ist dann sukzessive Wohnbebauung herangerückt.

1.8. 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,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

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.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]

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 II Siedlungswesen 1

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.

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.

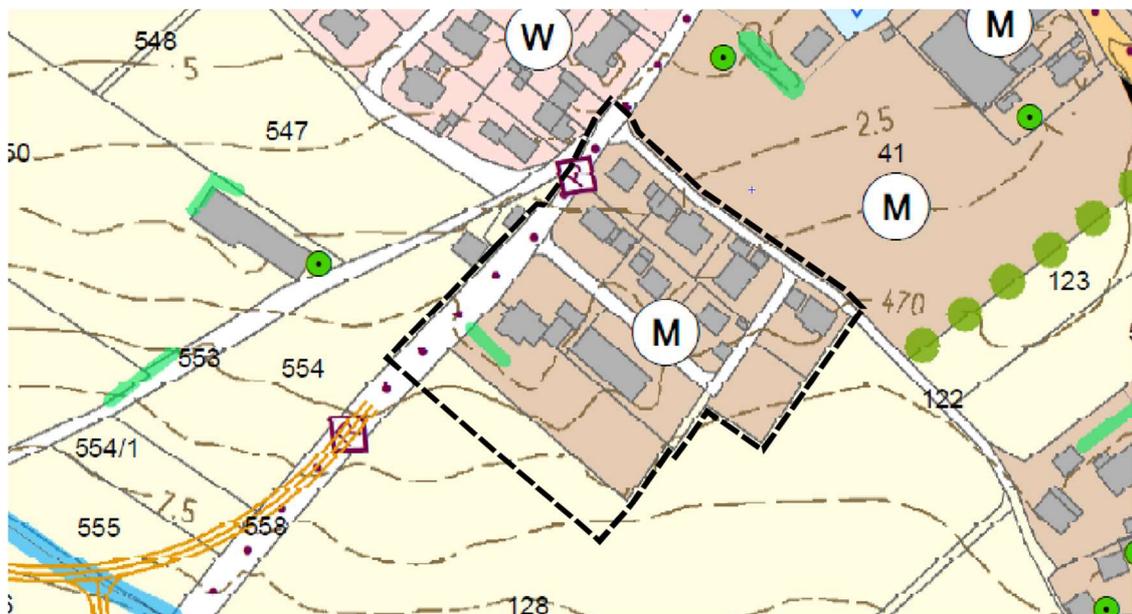
B V Arbeitsmarkt 1.1

Das Angebot und die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt sollen sich innerhalb der Region und nach Möglichkeit innerhalb jedes mittelzentralen Verflechtungsbereiches (regionaler Arbeitsmarkt) ausgleichen. Im Interesse dieses Ausgleichs soll darauf hingewirkt werden, dass für die in der Region wohnhaften Erwerbspersonen ein nach Zahl und Qualität ausreichendes Arbeitsplatzangebot zur Verfügung steht und dass andererseits die berufliche Qualifikation der Erwerbspersonen den Erfordernissen der Wirtschaft entspricht. Auf eine Erhöhung insbesondere der beruflichen Mobilität soll hingewirkt werden.

Die Planfläche liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebietes
(8) Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Laber und des Lauterachtals

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Lupburg ist das geplante Mischgebiet enthalten, nicht jedoch ein etwa 17 m breiter Streifen im Südwesten; dieser Streifen ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht vollumfänglich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert.



Ausschnitt FNP ohne Maßstab
Plangebiet markiert

© Markt Lupburg

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante Erweiterung eines örtlichen Zimmereibetriebs in See bei Lupburg. Der Zimmereibetrieb ist seit vielen Jahren ortsansässig und hat sich als mittelständischer Arbeitgeber in der Region etabliert. Aufgrund des gestiegenen Auftragsvolumens und der Notwendigkeit, die Produktionskapazitäten zu erhöhen, ist eine Erweiterung des Betriebs erforderlich. Konkrete Planungen für die Halle liegen bereits vor. Das Unternehmen grenzt direkt an die südliche Baugebietsfläche und die Fläche befindet sich im Eigentum der Firma. Im Süden des Plangebietes soll kurzfristig eine neue Halle errichtet werden.

Das Hauptziel der Planung ist die Ausweisung eines Mischgebiets, das sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen ermöglicht. Dies soll dem Zimmereibetrieb die notwendige 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.

Der Zweck der Planung besteht darin, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung zu schaffen und gleichzeitig die städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu fördern. Die Ausweisung eines Mischgebiets trägt dazu bei, die wirtschaftliche Stabilität des Zimmereibetriebs zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Darüber hinaus wird durch die Integration von Wohnnutzungen die Attraktivität des Standorts erhöht und eine nachhaltige Entwicklung gefördert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes entsprechend des beschriebenen Planungsziels geschaffen werden.

Um die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten angeordnet werden. Unter diesem Hintergrund eignet sich das Plangebiet auch unter diesen Umweltgesichtspunkten zur Ausweisung von Bauflächen, weil durch die Angliederung an bestehende Siedlungsbereiche vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt und die Erschließungsaufwendungen gering gehalten werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug der Erschließung und Bebauung des Gebietes. Er soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll aber auch ein hohes Maß an, der vorhandenen Struktur entsprechenden Nutzungsvielfalt, Gestaltungsspielraum offengehalten werden.

3. Bedarfsbegründung

Der Flächenbedarf ergibt sich ausschließlich aus dem Erweiterungsbedarf der örtlichen Zimmerei. Wegen modernerer Produktionsmethoden und aufgrund einer im Laufe der Jahre entstandenen Betriebsvergrößerung ist die Errichtung einer neuen Halle vorgesehen. Durch die Möglichkeit eines Grundstückszukaufs auf der südlichen Grundstücksseite (Streifen von ca. 17 m) kann eine mögliche neue Halle weiter weg von der Wohnbebauung platziert werden.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist folgende Flächenverteilung auf:

Nutzungsart:	bisher:	künftig:
Öffentliche Verkehrsflächen (bleiben unverändert)	2.846 m ²	2.846 m ²
Bauflächen MI	10.640 m ²	12.521 m ²
Landwirtschaftliche Nutzfläche (TF v. Fl.-Nr. 128/4 + 128/5)	1.581 m ²	--- m ²
Bestehender Flurweg auf Fl.-Nr. 128/4	300 m ²	--- m ²
Gesamtfläche	15.367 m²	15.367 m²

4.2. Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung eines Mischgebiets gemäß § 6 der BauNVO. Ziel ist es, eine ausgewogene und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern, die sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen ermöglicht.

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Rahmen dieses Bebauungsplans soll ein bestehender Zimmereibetrieb seine Betriebsflächen erweitern. Diese Erweiterung ist notwendig, um den gestiegenen Anforderungen und dem Wachstum des Betriebs gerecht zu werden. Der Zimmereibetrieb ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Wirtschaft und bietet zahlreiche qualifizierte Arbeitsplätze.

Das Mischgebiet ist so konzipiert, dass es eine harmonische Koexistenz von Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglicht. Die Erweiterung des Zimmereibetriebs wird so gestaltet, dass sie die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung im Norden nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch das bewusste Abrücken neuer Gewerbehalten weiter weg von der Wohnbebauung ein möglicher Konflikt bzgl. Immissionsschutz vermieden.

Die Erweiterung des Zimmereibetriebs trägt zur wirtschaftlichen Stärkung der Region bei und sichert Arbeitsplätze. Gleichzeitig wird durch die Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen eine lebendige und vielfältige Nachbarschaft geschaffen. Dies fördert die soziale Interaktion und trägt zur Attraktivität des Gebiets bei.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Im vorliegenden Bebauungsplan für das Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe sowie der Firsthöhe bestimmt.

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine angemessene bauliche Dichte, die sowohl den Anforderungen an Wohn- als auch an Gewerbenutzungen gerecht wird. Die GRZ von 0,6 erlaubt es, 60% der Grundstücksfläche zu überbauen, was eine effiziente Nutzung des Bodens sicherstellt. Die GFZ von 1,2

ermöglicht es, auf der überbauten Fläche bis zu 1,2-fache der Grundstücksfläche als Geschossfläche zu realisieren, was eine moderate bauliche Ausnutzung darstellt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Begrenzung trägt zur Harmonisierung des Ortsbildes bei und stellt sicher, dass die bauliche Nutzung im Einklang mit den bestehenden Einfamilienhäusern steht, die ebenfalls 1-2 Vollgeschosse aufweisen. Dadurch wird eine städtebauliche Verträglichkeit und ein einheitliches Erscheinungsbild im Mischgebiet gewährleistet.

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 Meter für Wohnhäuser und 9,00 Meter für gewerbliche Hallen. Diese Differenzierung berücksichtigt die unterschiedlichen Anforderungen und Nutzungen der Gebäudearten. Die geringere Traufhöhe für Wohnhäuser trägt zur Wahrung des Wohncharakters und zur Vermeidung von übermäßiger Verschattung und Beeinträchtigung der Wohnqualität bei. Die höhere Traufhöhe für gewerbliche Hallen ermöglicht eine funktionale und wirtschaftliche Nutzung der Gewerbeflächen, insbesondere für den Zimmereibetrieb, der seinen Betrieb erweitern möchte.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan sind darauf ausgerichtet, eine ausgewogene und verträgliche bauliche Entwicklung im Mischgebiet zu ermöglichen. Sie berücksichtigen sowohl die Bedürfnisse der Wohnnutzung als auch die Anforderungen der gewerblichen Nutzung und tragen zur Schaffung eines harmonischen und funktionalen Ortsbildes bei.

Die Festsetzung der offenen Bauweise im vorliegenden Bebauungsplan für das Mischgebiet erfolgt aus mehreren städtebaulichen und funktionalen Gründen:

Städtebauliche Integration und Harmonie:

Die offene Bauweise ermöglicht eine lockere Bebauung, die sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt. Dies ist besonders bedeutsam in einem Mischgebiet, in dem sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen koexistieren. Durch die offene Bauweise wird eine gleichmäßige Verteilung der Gebäude auf den Grundstücken erreicht, was zu einem ausgewogenen und ansprechenden Erscheinungsbild beiträgt.

Licht- und Luftzufuhr:

Weiterhin gewährleistet die offene Bauweise eine bessere Belichtung und Belüftung der Gebäude. Dies ist besonders für Wohngebäude von Bedeutung, da eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht und frischer Luft die Wohnqualität erheblich verbessert. Auch für gewerbliche Nutzungen, wie den Zimmereibetrieb, ist eine gute Belüftung vorteilhaft, um ein angenehmes Arbeitsumfeld zu schaffen.

Flexibilität und Anpassungsfähigkeit:

Die offene Bauweise bietet eine größere Flexibilität bei der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke. Dies ist besonders wichtig für den Zimmereibetrieb, der seinen Betrieb erweitern möchte. Durch die offene Bauweise können die Gebäude und Hallen so angeordnet werden, dass sie den betrieblichen Anforderungen optimal entsprechen und gleichzeitig genügend Freiflächen für Lagerung und andere betriebliche Zwecke zur Verfügung stehen.

Vermeidung von übermäßiger Verdichtung:

Schließlich trägt die offene Bauweise dazu bei, eine übermäßige Verdichtung der Grundstücke zu vermeiden. Dies ist grundlegend, um eine Überlastung der Infrastruktur zu verhindern und die Lebensqualität im Mischgebiet zu erhalten. Durch die offene Bauweise wird sichergestellt, dass genügend Freiflächen und Grünflächen erhalten bleiben, was zur Erholung und zum Wohlbefinden der Bewohner und Nutzer beiträgt.

Um ein zu enges Aneinanderrücken von Gebäuden zu vermeiden und aus Gründen des Nachbarnschutzes wurde im Mischgebiet die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften nach BayBO festgesetzt.

4.4. Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan dienen dazu, ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild im Mischgebiet zu gewährleisten und gleichzeitig den funktionalen Anforderungen der verschiedenen Nutzungen gerecht zu werden.

Die Festsetzung einer rechteckigen Gebäudeform mit Satteldächern sowie die Zulässigkeit von Zelt- und Walmdächern orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Ort, die hauptsächlich geneigte Dächer aufweist. Diese Dachformen sind traditionell und fügen sich in das Ortsbild ein. Sie tragen zur Wahrung des charakteristischen Erscheinungsbildes bei und fördern eine städtebauliche Einheitlichkeit.

Die Begrenzung der Werbeanlagen auf 2,5 m² je gewerblicher Nutzung dient dazu, eine übermäßige visuelle Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Durch diese Beschränkung wird sichergestellt, dass Werbeanlagen in einem angemessenen Verhältnis zur Gebäudegröße stehen und das Gesamtbild des Mischgebiets nicht dominieren oder stören.

Die Zulässigkeit von Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,50 m ist insbesondere für den Zimmereibetrieb von Bedeutung, da dieser eine weitgehend ebene Fläche für seine betriebliche Nutzung benötigt. Das Gelände im Mischgebiet ist leicht geneigt, und durch die Errichtung von Stützmauern kann eine ebene und funktionale Betriebsfläche geschaffen werden. Diese Maßnahme trägt zur betrieblichen Effizienz und zur optimalen Nutzung des Grundstücks bei.

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind darauf ausgerichtet, ein harmonisches und funktionales Mischgebiet zu schaffen. Sie berücksichtigen die traditionellen Bauformen des Ortes, fördern ein einheitliches Erscheinungsbild und gewährleisten gleichzeitig die notwendigen betrieblichen Anforderungen des Zimmereibetriebs. Durch die Begrenzung von Werbeanlagen und die Festsetzung von maximalen Stützwandhöhen wird zudem ein ansprechendes und einladendes Straßenbild sichergestellt.

4.5. Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es eigentlich, eine landschaftsgerechte Eingrünung des Mischgebietes zu gewährleisten sowie die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren bzw. auszugleichen. Auch die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Erfordernisse schlagen sich in den grünordnerischen Festsetzungen nieder.

Durch die begrenzten Verhältnisse der Flächen im Mischgebiet ist eine sinnvolle fachgerechte Eingrünung in diesem Fall nicht mehr durchführbar. Daher findet der Ausgleich auf einer externen Fläche des gleichen Naturraums in der Nähe von Darshofen statt (siehe Eingriffsregelung).

Wesentliche Beiträge zum Schutz der Ressourcen sind die unzulässige Versiegelung der sonstigen Freiflächen durch Beläge aus Asphalt oder Pflaster. Lagerflächen sollten hier geschottert werden und sind damit nur teilversiegelt.

Begrünungs- und Pflanzzeitpunkt:

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme anzulegen. Diese Festsetzung soll dafür Sorge tragen, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Gestaltung der Ersatzmaßnahme, wie Erd- und Pflanzarbeiten sowie die Umwandlung des Grünlandes werden vom Antragsteller erbracht.

Die Ausgleichspflicht umfasst dabei auch die zur Herstellung der Biotopfunktionen erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Für die Gemeinde fallen - mit Ausnahme der Verwaltungs- bzw. Verfahrenskosten für die Durchführung der Bauleitplanverfahren - keine weiteren Kosten an.

4.6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird ausführlich im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die Kompensation des Eingriffs unter Hinzuziehung eines Kompensationsfaktors von 0,6 ca. 950 m² Ausgleichsfläche nachzuweisen sind. Diese kann vollständig außerhalb des Geltungsbereichs auf der Teilfläche aus Fl. Nr. 346 Gmkg. Darshofen in Form einer Streuobstwiese nachgewiesen werden.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum von Privatpersonen. Die dauerhafte Sicherung der Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen muss selbst durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag und durch Eintragung einer dinglichen Sicherung sowie einer Reallast. über Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden. An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

4.7. Emissionen/Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans für das Mischgebiet wird besonderer Wert auf den Immissionsschutz gelegt, insbesondere im Hinblick auf die Schallemissionen, die durch den Zimmereibetrieb verursacht werden. Die Erweiterung des Mischgebiets nach Süden und die Errichtung neuer Hallen weiter entfernt von der bestehenden Wohnbebauung im Norden tragen maßgeblich zur Reduzierung der Schallbelastung bei.

Durch die Verlagerung der neuen gewerblichen Hallen in den südlichen Teil des Mischgebiets wird eine größere Distanz zur bestehenden Wohnbebauung im Norden geschaffen. Diese räumliche Trennung führt zu einer signifikanten Verringerung der direkten Schallemissionen, die die Wohnhäuser erreichen. Die größere Entfernung wirkt als natürliche Barriere, die den Schallpegel, der die Wohngebiete erreicht, deutlich reduziert.

Die Reduzierung der Schallbelastung trägt wesentlich zur Verbesserung der Lebensqualität der Anwohner bei. Durch die geplante Anordnung der neuen Hallen wird sichergestellt, dass die Wohngebiete weniger von den betrieblichen Geräuschen betroffen sind, was zu einer ruhigeren und angenehmeren Wohnumgebung führt.

Die Maßnahmen zur Reduzierung der Schallemissionen entsprechen den geltenden Immissionsschutzrichtlinien und -normen. Diese Richtlinien zielen darauf ab, die Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen und eine nachhaltige und verträgliche Entwicklung der Gebiete zu gewährleisten. Die geplante

Erweiterung und die damit verbundene Verlagerung der Lärmquellen sind daher ein wichtiger Schritt zur Einhaltung dieser Vorgaben und zur Sicherstellung eines hohen Immissionsschutzstandards.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Verlagerung der neuen gewerblichen Hallen in den südlichen Teil des Mischgebiets tragen entscheidend zur Reduzierung der Schallbelastung für die Wohnbebauung im Norden bei. Die Maßnahmen sind somit ein wichtiger Bestandteil einer nachhaltigen und verträglichen städtebaulichen Entwicklung.

4.8. Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr

Das Baugebiet ist vollumfänglich mit öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzbedarf bezieht sich dabei auf die Stellplatzsatzung des Marktes Lupburg und legt diese als zu beachtende Satzung mit fest.

4.9. Wasserversorgung

4.9.1. Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die örtlichen zentralen Versorgungsanlagen der gemeindlichen Wasserversorgung von Lupburg erfolgen. Grundlage hierfür bildet die örtliche Satzung des Zweckverbandes der Wasserversorgungsgruppe Laber-Naab.

4.9.2. Löschwasser

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 BauGB. Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen.

In der Ausführungsplanung bzw. im Brandschutzkonzept werden konkrete Löschwassermengen ermittelt und festgelegt.

4.10. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das örtliche Energieunternehmen und ist sichergestellt. Für die konkreten Baumaßnahmen sind die Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung vom Vorhabenträger zu beantragen.

Für den Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig vor Baubeginn mit dem Energieversorger abgestimmt wird.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da ansonsten die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt sein kann. 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 dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4.11. Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Das eventuell anfallende Schmutzwasser kann über das vorhandene Kanalsystem zur öffentlichen Kläranlage abgeleitet werden. Entsprechende Kapazitäten sind noch vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Eine entsprechende Fläche hierfür steht auf der Flur-Nr. 128, Gemarkung See zur Verfügung. Die für die Versickerung vorgesehene Fläche befindet sich direkt östlich angrenzend an die Parzellenummer 9. Mit dem Eigentümer der Flur-Nr. 128 wird eine privatrechtliche Vereinbarung über die Duldung der Versickerung abgeschlossen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist diese Vereinbarung nicht Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan. Die Vereinbarung kann aber dem Wasserwirtschaftsamt auf Wunsch zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt werden.

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.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist wegen der Lage im Wasserschutzgebiet nicht anwendbar. 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.

Vom Vorhabenträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen. Hierfür ist auch die Sickerfähigkeit der anstehenden Böden zu überprüfen.

4.12. Brandschutz

Die FF Lupburg und See ist personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr für den Erstangriff ist gegeben.

Das Gerätehaus der FF See ist ca. 350 m Fahrstrecke vom Plangebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist.

4.13. Denkmalpflege

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse sind keine bodendenkmalpflegerischen Belange von der Baugebietsausweisung betroffen.

Dennoch wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

Die archäologische Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Das in ca. 200 m Luftlinie liegende Baudenkmal „Zugehöriger Backofen mit Satteldach, Bruchstein, 1. Hälfte 19. Jh.“ ist vom Plangebiet aus nicht sichtbar. Eine Beeinträchtigung des Denkmals ist nicht erkennbar.

Auch die weiteren Denkmäler im Ort (Kirche, ehem. Pfarrhaus, Grabmal, Scheune) sind durch die Planung nicht betroffen.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im oder in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten. Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch Festsetzungen zur Begrünung und zu internen und externen Ausgleichsflächen kompensiert.

Aufgrund freier Kapazitäten bei den Einrichtungen der Infrastruktur bedingt die Ausweisung des Baugebietes voraussichtlich keine weiteren Investitionen durch die öffentliche Hand.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil dem Bebauungs- und Grünordnungsplan bei. Er enthält auch die Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen und ggf. erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

7. Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

8. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Eigentümer der Zimmerei hat die Flächen des Erweiterungsgebietes bereits erworben. Maßnahmen zur Bodenordnung werden daher nicht erforderlich sein.

Wesentliche Aufgaben zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes stellt die Umsetzung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen dar.

Aufgestellt am 11.09.2025



Architekturbüro Iberl GmbH, Parsberg

Dipl.-Ing. FH Alois Iberl
Architekt, Stadtplaner