



**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Zimmerei Engl“ als
Mischgebiet mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes –
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §
4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes



Abbildung 1 – Lageplan

Der Markt Lupburg plant die teilweise Neu-Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Zimmerei Engl“ als Mischgebiet nach § 6 BauNVO auf den F1St. 126, 126/1-3, 126/5-9, 127, 128/1-5, sowie Teilflächen der F1St. 122 und 558, jeweils der Gemarkung See. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Das FIST. 128/4 soll dabei neu in den Bebauungsplan aufgenommen werden und im FNP entsprechend geändert werden.

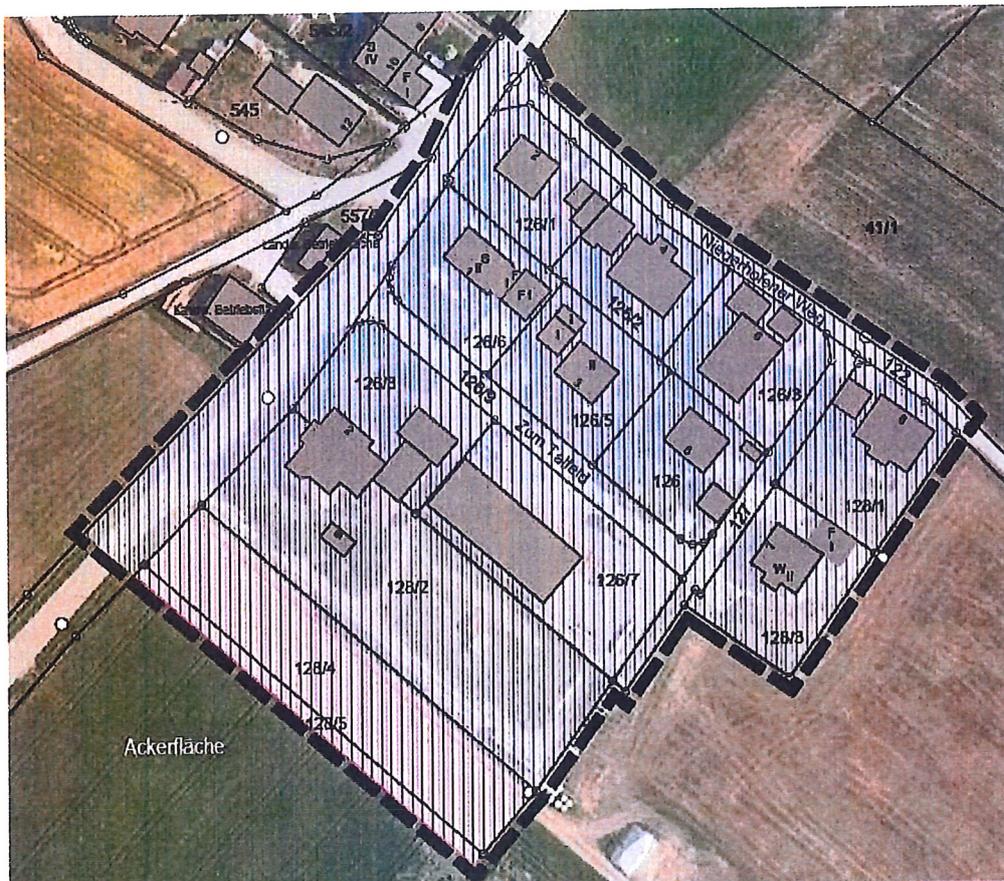


Abbildung 2 – Bestands und Eingriffsplan

Legende Eingriffsplan

Zeichnerische und textliche Festsetzungen	Fläche
Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan	15.366,80 m ²
Flächen ohne Nutzungsänderung (bestehende Bauflächen, Verkehrsflächen)	13.785,80 m ²
Eingriffsflächen:	
Eingriff in Gebiete geringer Bedeutung (Landwirtschaftliche Flächen) Gewerbeflächen geplant: Kategorie I, Typ A Kompensations-Faktor 0,5	1.581 m ²

Abbildung 3 – Legende Eingriffsplan

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.

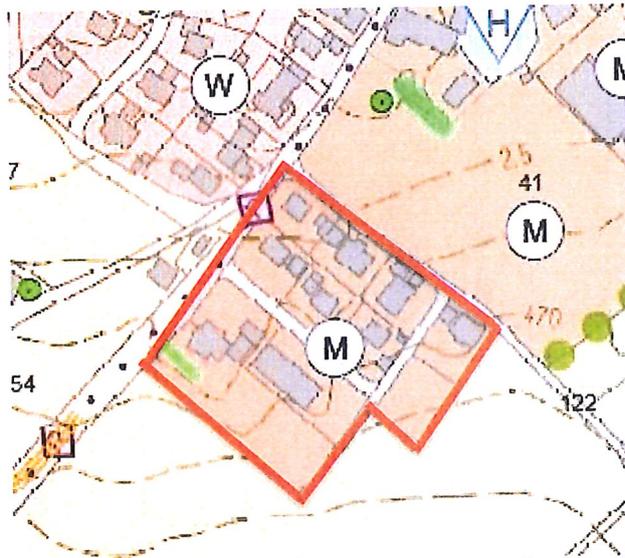


Abbildung 4 – Auszug aus dem aktuellen FNP der Gemeinde Lupburg

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.

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.

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 vorhandenen Betrieb 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.

Abbildung 5 – Auszug aus der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Lupburg

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.

Fazit

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.

i.A.

[REDACTED]

[REDACTED]

LANDRATSAMT Neumarkt i.d.OPf.
Sachgebiet 45 – Techn. Umweltschutz/ Staatl. Abfallrecht