

## A FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHEN

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,35	Grundflächenzahl max. 0,35
0,6	Geschossflächenzahl max. 0,6
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
---	Baugrenze
---	Straßenbegrenzungslinie
■	öffentliche Verkehrsfläche
■	öffentliche Verkehrsfläche (Feldweg)
■	öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg)
■	Straßenbegleitgrün / Wegebegleitgrün
■	öffentliche Grünflächen
■	Flächen für Sport und Spielanlagen
■	Spielanlagen / Spielplatz
■	Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Elektrizität)
●	zu pflanzende Bäume an festgesetzten Standort näher bestimmte Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen D § 7 (4)
●	zu pflanzende Bäume, Standort frei wählbar näher bestimmte Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen D § 7 (3) Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich nach D § 7 (3)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## B FESTSETZUNGEN ALS REGELQUERSCHNITTE

	<b>Bautyp "SD E+1", Parzelle 1-38</b> - maximal 2 Vollgeschosse (II) - maximale Wandhöhe (max. WH) 6,5 m - Satteldach mit mittigem First oder Zeldach - Dachneigung 10° - 30° - maximale Firsthöhe (max. FH) 9,0 m - keine Dachgauben
	<b>Bautyp "SD E+D", Parzelle 1-38</b> - maximal 2 Vollgeschosse (II) - maximale Wandhöhe (max. WH) 4,3 m - Satteldach mit mittigem First - Dachneigung 35 - 48° - maximale Firsthöhe (max. FH) 9,0 m - keine Dachgauben
	<b>Bautyp "Pultdach", Parzelle 1-38</b> - maximal 2 Vollgeschosse (II) - maximale Wandhöhe (max. WH) 6,0 m - Pultdach - Dachneigung 10 - 25° - maximale Firsthöhe (max. FH) 8,0 m - keine Dachgauben
	<b>Bautyp "versetztes Pultdach", Parzelle 1-38</b> - maximal 2 Vollgeschosse (II) - maximale Wandhöhe (max. WH) 6,5 m - versetztes Pultdach, Pultdachversatz mindestens 1,0 m - Dachneigung 10 - 30° - maximale Firsthöhe (max. FH) 9,0 m - keine Dachgauben

Die zulässige Wandhöhe wird von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen. Die zulässige Firsthöhe wird von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (Bautyp "SD E+1", Bautyp "SD E+D" bzw. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Bautyp "Pultdach", Bautyp "versetztes Pultdach") gemessen.

## C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze
	bestehende Grundstücksgrenze
	Flurnummer
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Höhenlinien (Urgelände)
	<b>Achtung:</b> Die Höhenlinien stellen das Urgelände vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen dar. Das Gelände auf den Baugrundstücken kann sich im Zuge der Erschließungsmaßnahmen deutlich ändern. Die dargestellten Höhenlinien haben also nur informativen Charakter und sind für eine Hochbauplanung nur sehr eingeschränkt verwendbar!
	ca. 750m <sup>2</sup>
	Parzellennummer
	vorgeschlagene Stellung der Hauptgebäude
	vorgeschlagene Stellung der Garagen/Stellplätze
	vorgeschlagene Grundstückseinfahrt

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauBO

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
  - Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs 3 BauNVO wird ausgeschlossen.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung**
- Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.
  - Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.  
Vollgeschosse sind gestrichelt über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.  
Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. Falls das Kellergeschoss entspr. Satz 3 ein Vollgeschoss bildet, darf das Ober- oder Dachgeschoss nicht mehr als Vollgeschoss ausgebildet werden.
  - Zulässig sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen als Bautyp "SD E+1" (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung) oder Bautyp "SD E+D" (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung) oder Bautyp "Pultdach" (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung) oder Bautyp "versetztes Pultdach" (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung).
  - Es ist pro Grundstücksparzelle nur ein Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- § 3 Bauweise**
- Es wird die offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt.
  - Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- § 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- Gewächse- und Gartengeleithäuser, Gartentauben, Pergolen und ähnliche Nebengebäude sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche bis insgesamt 12 qm und einer mittleren Wandhöhe von 2,80 m zulässig.
  - Auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine der in Absatz (1) genannten Nebengebäude errichtet werden.
  - Stellplätze, welche nicht überdacht und nicht umschlossen sind, sind allgemein auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- § 5 Garagen/Stellplätze**
- Garagen und überdachte Stellplätze ("Carports") sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Vor Garagen- und Stellplatzzufahrten ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
  - Für jede Wohneinheit sind auf dem Privatgrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
  - Abweichend von Art. 6 BayBO gilt als Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe der Garage die FOK (Fertigfußbodenoberkante) der Garage.
- § 6 Höhenlage der baulichen Anlagen**
- Alle Haupt- und Nebengebäude sind so anzulegen, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK in E) das nachfolgend festgesetzte Maß über der Bezugshöhe nicht überschreitet:  
- Hauptgebäude 0,50 m  
- Garagen/Carports 0,30 m
  - Bezugshöhe für die Hauptgebäude ist die Straßen- bzw. Gehwegoberkante auf Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes. Es ist die Mittelachse anzusetzen, die nach allgemeiner Auffassung als Hauptzugangsseite des Gebäudes zu sehen ist.
  - Bezugshöhe für die Garagen/Carports ist die Straßenoberkante in der Mitte der Zufahrt.
  - Abweichend von Absatz (1) wird für die Parzellen 14-15, sowie 22-38 festgesetzt:  
Alle Haupt- und Nebengebäude sind so anzulegen, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK in E) das nachfolgend festgesetzte Maß über der Bezugshöhe nicht überschreitet:  
- Hauptgebäude 0,80 m  
- Garagen/Carports 0,80 m
- § 7 Grünordnerische Festsetzungen**
- Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig in einer Nutzung zuzuführen.
  - Nicht überbaute private Baugrundstückflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
  - Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mind. 1 Baum oder 1 Obstbaum-Hochstamm der Liste I, Punkt 1.1. und 1.2. zu pflanzen.
  - Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) sind Laubbäume der Liste I, Punkt 1.1. in der Anzahl gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Verwendet werden heimische Gehölze, die Pflanzung von Straßenbaum-Sorten ist möglich.  
Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturlandschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
  - Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Wall-Graben-Kombination) ist eine extensiv genutzte Wiese anzulegen und zu unterhalten. Die Bewirtschaftung der Wiesenflächen wird wie folgt festgeschrieben:  
2-mahlige Mahd der entstehenden Wiesenflächen (erster Schnitt Ende Juni, zweiter Schnitt im Spätherbst), Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz, Abtransport des Mähgutes.
  - Die entstehenden extensiven Wiesenflächen sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Flächen des Straßenbegleitgrüns sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatmischung anzulegen oder mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.
  - Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.
  - Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
  - Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.
  - Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.
  - Nadelholzhecken (außer Eibe) sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauBO (Fortsetzung)

- 1.2. Obstbäume, Hochstamm, StU 10/12.  
Sorten aus der Kreisortliste Neumarkt (Auswahl):  
Apfel Birne Steinobst  
Klarapfel Güte Grape Litzelsa Frühzweitsche  
Jakob Fischer Philippsbirne Hauszweitsche  
Geheimrat Oldenburg Alexander Lucas Wangenheim  
Grahms Jubiläumspfel Gellers Butterbirne Ontariopfume  
Ingrid Marie Althaus Renekode  
Bostop Kassina Südkirsche  
Danzinger Kant Hedelfinger  
Kaiser Wilhelm Schattenerrelle
- E ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (FESTSETZUNGEN) NACH Art. 81 BayBO**
- § 1 Abstandsflächen**
- Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Art. 6 der Bayerischen Bauordnung wird ausdrücklich angeordnet. Darüberhinaus können sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben.  
Abweichend von Art. 6 BayBO gilt als Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe der Garage die FOK (Fertigfußbodenoberkante) der Garage.
- § 2 Gestaltung der baulichen Anlagen**
- Dächer
    - Die Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude sind gemäß den Festsetzungen in den Regelquerschnitten auszuführen.
    - Die Dachformen der Garagen, Carports und sonstiger Nebengebäude sind den Dachformen der Hauptgebäude anzupassen. Abweichend hiervon sind auch Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude mit Flachdach mit oder ohne Begrünung zulässig.
    - Als Dacheindeckungsmaterial sind rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazite Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Alternativ sind auch begrünte Dächer allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind im Baugebiet allgemein zulässig. Eine Aufwindung dieser Anlagen ist ausdrücklich nicht zulässig.
    - Dachüberstände sind zulässig am Ortsgang bis zu 0,30 m und an der Traufe bis zu 0,50 m. Bei Grenzbebauungen sind abweichend davon an der Grenzseite keine Dachüberstände zulässig.
  - Dachaufbauten und sonstige Dachelemente
    - Dachgauben sind nur beim Bautyp "SD E+D" zulässig, wenn sie
      - insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m, in Anspruch nehmen und
      - ihre Ansichtshöhe jeweils nicht mehr als 4 m<sup>2</sup> beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.
    - Zwerchgebel sind beim Bautyp "SD E+D" zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, mind. 80 cm niedriger sind, als der First und höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.
  - Gebäudeform  
Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfrontrichtung zu liegen.
  - An- und Vorbauten  
An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtforn und -gestaltung des Hauptbaukörpers klar unterordnen. Eine Unterdachung liegt vor, wenn die An- und Vorbauten die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten.
- § 3 Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an straßenseitigen Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszone zulässig.
  - Die Ansichtshöhe der Werbeanlage darf eine Höchstfläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Grelle Farben, sowie Leuchtreklamen sind unzulässig.
- § 4 Einfriedungen**
- Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
  - Einfriedungen sind als Mauer und Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig und als Hecken bis zu einer dauerhaft zu begrenzenden Höhe von 2,0 m zulässig.
  - Einfriedungen sind ohne Sockelmauern auszuführen.
- § 5 Geländesenke**
- Die sich in einer Geländesenke befindlichen Parzellen 3-11 sind bis zu einer Sockelhöhe von +45cm, gemessen ab Fahrbahnanrand an der tiefer gelegenen Grundstücksgrenze, mit einem druckwasserdichten UG (Keller) auszuführen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die druckwasserdichte Ausführung von Leitungseinführungen bzw. Öffnungen wie Kellerfenster zu legen.  
Außenliegende Kellerergänge sind zu vermeiden bzw. entsprechend druckwasserdicht auszuführen.
- § 6 Gestaltung der unbebauten Flächen**
- Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten.
  - Kellergeschosse dürfen nicht, auch nicht abschnittsweise durch Abhöhlen freigelegt werden.
  - Baugrundstücke sind im Bereich zwischen Straße und straßenseitiger Gebäudekante auf Straßenhöhe aufzufüllen. Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen und dem natürlichen Gelände sind als Böschungen nach Absatz (5) oder Stützmauern nach Absatz (6) herzustellen.
  - Auffüllungen und Abgrabungen müssen am Grundstücksende auf natürlichem Gelände enden. Abweichend davon können benachbarte Eigentümer in gegenseitigem Einvernehmen in gleicher Weise auffüllen oder abgraben.
  - Böschungen sind mit Neigungen von maximal 1:1,5 herzustellen und zu begrünen.
  - Soweit sich aus topographischen Gegebenheiten die Notwendigkeit zur Herstellung von Stützmauern ergibt, sind diese als max. 100 cm hohe Trockenmauern, falls nötig mit hinterliegender Betonkonstruktion oder als geputzte oder steinmetzmäßig bearbeitete Betonmauer zulässig.
- § 7 Regenwasserumutzung**
- Auf jeder Parzelle ist eine Anlage zur Regenwasserumutzung mit einem Volumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> einzubauen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat Lupburg hat in der Sitzung vom 07.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 06.05.2016 bis 06.06.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 06.05.2016 bis 06.06.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2017 bis 15.05.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2017 bis 15.05.2017 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Lupburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 06.07.2017 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Lupburg, den 24.07.2017  
(Siegel)  
Hauser, 1. Bürgermeister
- Das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05.09.2017 Nr. 43-610-10 gemäß §10 Abs.2 BauGB genehmigt.  
Lupburg, den 08.09.2017  
(Siegel)  
Hauser, 1. Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß §10 Abs.3 Halbsatz1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



- I. Liste der zu pflanzenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum "Mittlere Frankenalb"
- 1.1. Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18/20
- |                  |               |                   |                       |
|------------------|---------------|-------------------|-----------------------|
| Artenauswahl:    | Feld-Ahorn    | Prunus padus      | Traubeneiche          |
| Acer campestre   | Schwarz-Erle  | Pinus communis    | Holzlinde             |
| Alnus glutinosa  | Birke         | Sorbus aucuparia  | Eberesche             |
| Betula pendula   | Hainbuche     | Sorbus aria       | Melbire               |
| Carpinus betulus | Wildapfel     | Sorbus graeca     | Pannonsche Vogelbeere |
| Malus sylvestris | Zitter-Pappel | Sorbus torminalis | Esbeere               |
| Populus tremula  | Vogelkirsche  |                   |                       |
| Prunus avium     |               |                   |                       |

## F HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bei Bau von Unterkellern und Kellergeschossen sind notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.
- Bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze muss mit Oberflächenwasserzulauf aus höher gelegenen Bereichen gerechnet werden.
- Zur Grundwasserumleitung und Entlastung des Entwässerungssystems sollen befestigte Flächen (Stellplätze, Fußwege, Grundstückszufahrten) wasserdurchlässig gestaltet und fahrbahnbegleitende Grünstreifen und Gehölzpflanzungen angelegt werden.
- Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden dringend angeraten.
- Oberböden, die bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfallen, ist in nützbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern.
- Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
- 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. 9 Abs. 1,2 DStbG unterliegen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder mit unvermeidlichen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen zu rechnen ist, die sich durch die Bewirtschaftung der Felder zwangsläufig ergeben.

Markt Lupburg  
Bebauungsplan  
für das allgemeine Wohngebiet  
"Hofäcker"



Datum: 03.04.2017 / ergänzt 05.07.2017 gezeichnet: Iberl

Burgstraße 7  
92331 Parsberg  
Tel. 09492/5538  
Fax. 09492/6185  
info@architekt-iberl.de

Architekturbüro  
**IBERL**  
Alois Iberl Dipl. Ing. FH Architekt

1:1.000

---

**Begründung**

---



## 1.2 Derzeitige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist unbebaut und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Entlang des westlichen und südöstlichen Randes des Gebietes liegen nicht-ausgebaute Wege/Feldwege, ebenso wird im nördlichen Bereich das Gebiet von einem Feldweg von West nach Ost bzw. umgekehrt durchquert.

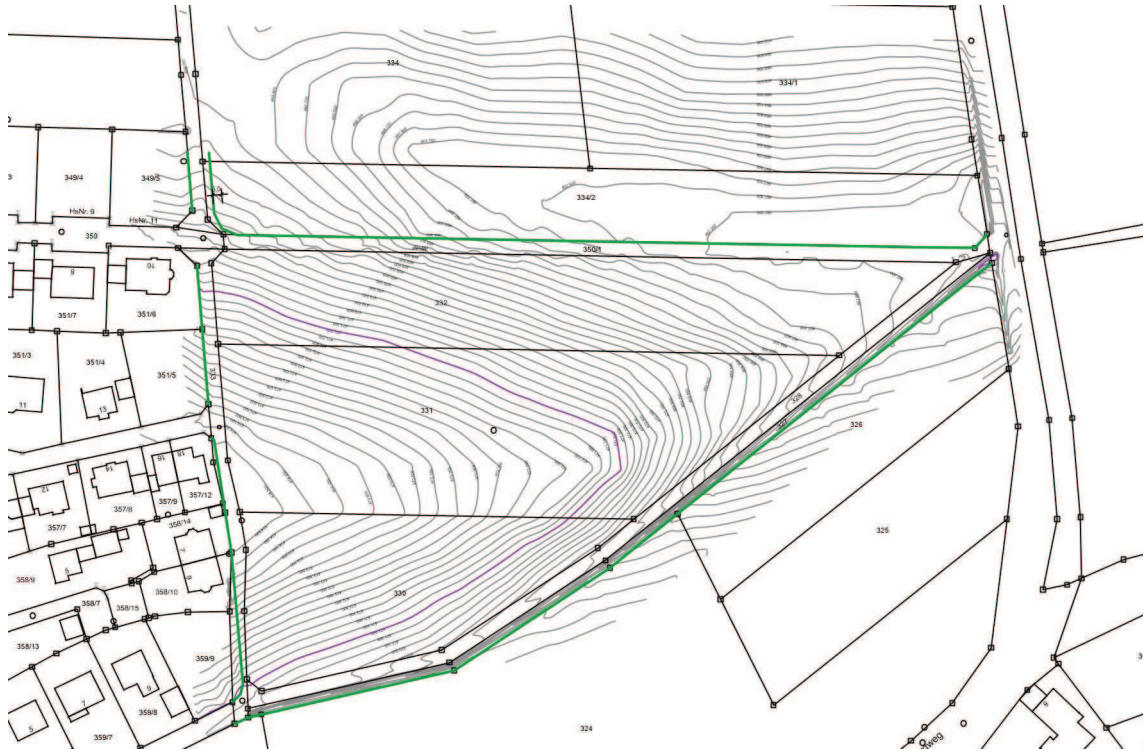


Übersicht ohne Maßstab

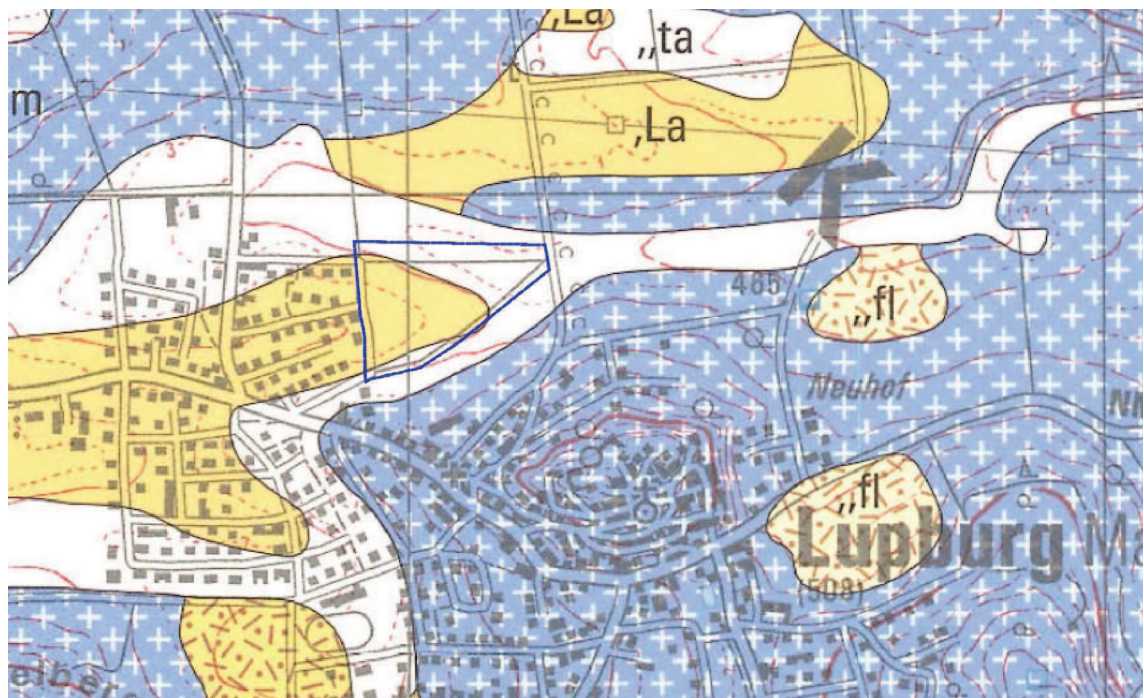
© Bayerische Vermessungsverwaltung

### 1.3 Topographie, Untergrund

Das natürliche Gelände fällt von ca. 474,5 m ü. NN im Westen auf ca. 467 m ü. NN im Nordosten ab.



Nach der geologischen Karte von Bayern, 6836 Parsberg, liegt das Plangebiet im Tertiär bis Quartär und wird im westlichen Teil von Ablehm (Rückstandslehm mit variierendem Anteil an Kieselrelikten, Bohnerz und nicht auskartierbaren äolischen Komponenten, bereichsweise höhere Anteile aus tonig bis sandigem Kreidematerial), im östlichen Teil von einer polygenetsichen Talfüllung (lehmig auf der Hochfläche, schuttereich an den steilen Hängen der Hochfläche) geprägt.



Übersicht ohne Maßstab, Plangebiet blau umrandet

© Bayerisches Landesamt für Umwelt

Baugrunduntersuchungen im Plangebiet haben unterschiedliche Böden (Ablehme weich bis steif, kiesige Steine und Blöcke mit schluffigen und sandigen Beimengungen, künstliche Auffüllungen, weiche bis steife Schluffe mit tonigen, sandigen und kiesigen Beimengungen) ergeben.  
Freies Wasser wurde zum Zeitpunkt der Untersuchungen (Feb. 2017) bis zu den Schurfendtiefen nicht angetroffen.

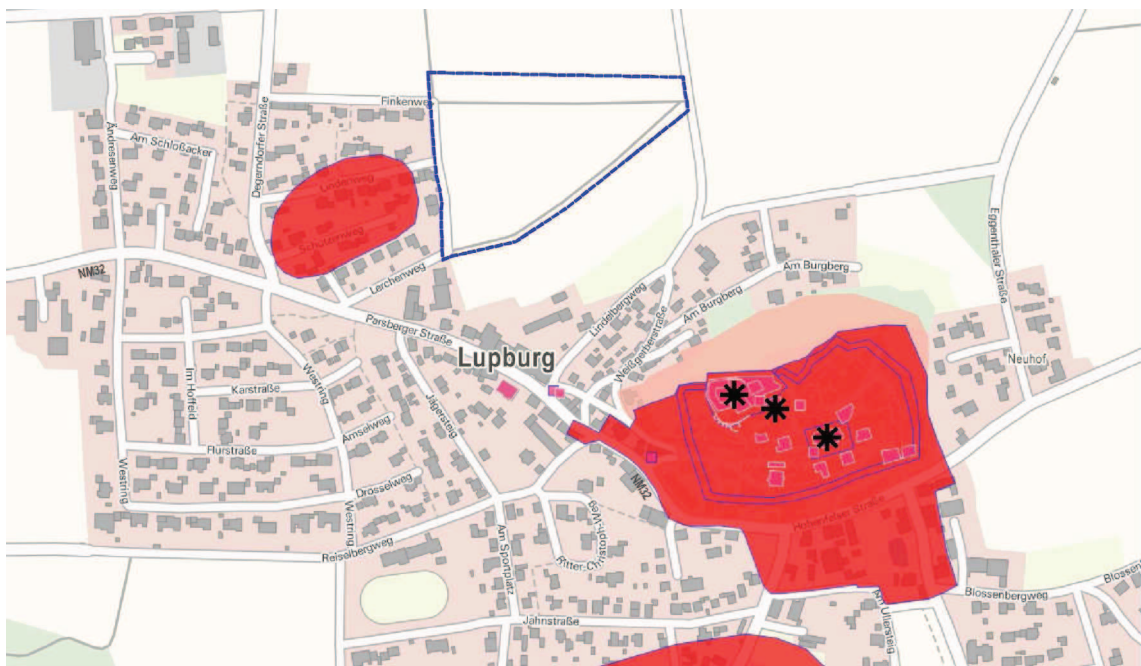
Die Planfläche liegt im nördlichen bzw. im nordöstlichen Teilbereich im Gebiet einer Flutmulde.

Es kann je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze oberflächennah Schichtwasser auftreten oder Oberflächenwasser aus den angrenzenden, höher gelegenen Flächen zulaufen.

#### 1.4 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

#### 1.5.1 Bodendenkmäler

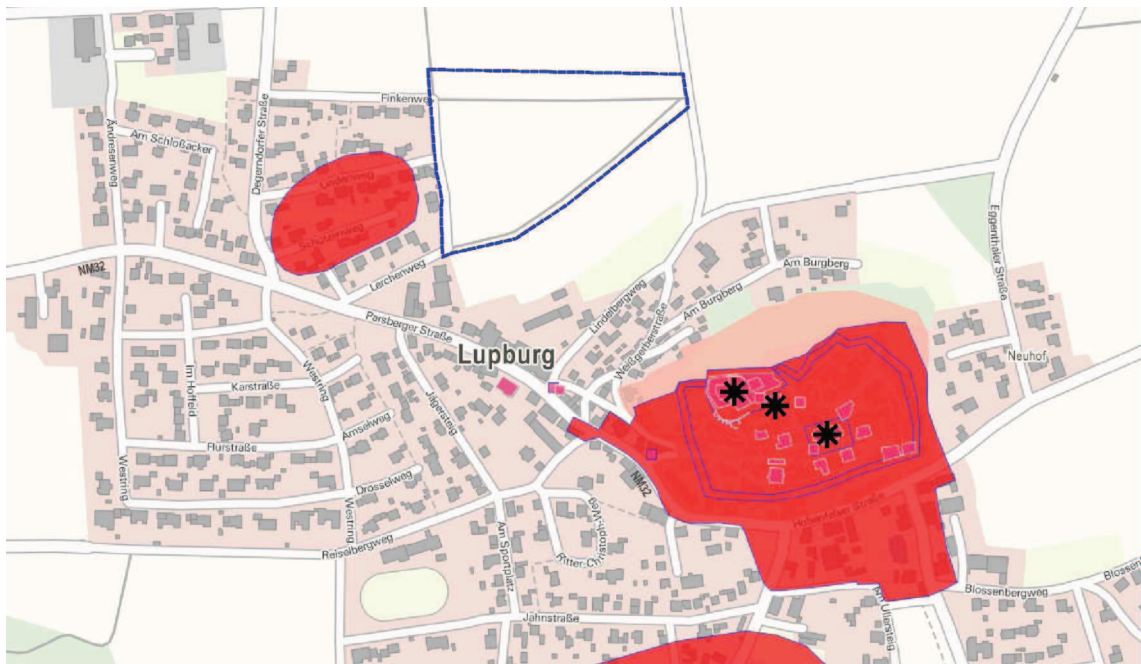


Übersicht ohne Maßstab, Plangebiet blau umrandet

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Nach derzeitigem Erkenntnisstand bestehen keine Hinweise für das Vorhandensein historisch wertvoller Bodendenkmäler im Plangebiet selbst. Westlich des Plangebiets im Bereich der bestehenden Bebauung befindet sich unter der Denkmalnummer D-3-6836-0033 ein Bodendenkmal (Siedlung aus der Bronzezeit).

## 1.5.2 Baudenkmäler



Übersicht ohne Maßstab, Plangebiet blau umrandet

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

In einer mittleren Entfernung von rund 350 m befindet sich das Baudenkmal der Burg Lupburg mit dem ensemblesgeschützten Burgberg. Die Burg liegt auf einer Höhe von ca. 515 mNN.

## 1.6 Vegetation / Schutzgebiete

Die Vegetation wird geprägt durch eine landwirtschaftliche Nutzung.

Im südlichen Bereich des Plangebiets (dreieckiges Grundstück mit Flur-Nr. 330) befindet sich auf einer Fläche von ca. 0,5 ha eine extensive Wiesenfläche (Ackerbrache).

## 1.7 Bestehende Leitungen

In dem bestehenden Feldweg entlang des südlichen Randes des Plangebiets befindet sich ein 20 kV Erdkabel.

Im westlichen Weg entlang der bestehenden Bebauung befinden sich in einem Teilbereich Gasleitungen.

In allen vorhandenen Wegen im Plangebiet befinden sich bestehende Mischwasserkanäle.

## 1.8 Entwicklungsplanerische Vorgaben

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, Abschnitt 3., soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Vorgaben durch eine überörtliche Planung bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt für den Gemeindebereich Lupburg nicht vor.

Es wird daher ein „vorzeitiger Bebauungsplan“ gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt. Dazu liegen folgende dringende Gründe vor:

Im Hauptort Lupburg stehen keine der Allgemeinheit zugänglichen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Um bauwilligen Personen und Familien, die konkrete Absichten zur Errichtung von Wohnhäusern haben, geeignete Grundstücke anbieten zu können, ist es dringend erforderlich, Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und den Planungsleitsätzen des § 1 (5) BauGB. Außerdem gibt die angrenzende Wohnbebauung die Randbedingungen für die künftige Nutzung des Planbereiches als Wohngebiet vor.

Ein Bebauungsplan wurde für den Planbereich bisher nicht aufgestellt.



## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Marktes Lupburg ist es, eine Siedlungsentwicklung für die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Bewohner zu ermöglichen. Für die Sicherung eines intakten Baulandmarktes ist es dabei wichtig, dass der Nachfrage ein angemessenes Angebot an Bauland gegenübersteht. Angestrebt wird den Gemeindebereich als Lebensraum zu bewahren und einer Abwanderung und Landflucht durch Bereitstellung von attraktivem Wohnbauland entgegen zu wirken.

Die verfügbaren Baulandreserven in Lupburg allein reichen zur Deckung des Bedarfes nicht aus, so dass im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung die Ausweisung von Neubauf Flächen geboten ist.

Bereits nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses für den vorliegenden Bebauungsplan sind zahlreiche Bauwillige an die Gemeinde herantreten und haben Interessen am Kauf von Baugrundstücken bekundet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Baugrundstücke innerhalb eines sehr kurzen Zeitraum vergriffen sein werden. Darüber hinaus ergibt sich durch aktuelle und umfangreiche Ansiedlungen und Erweiterungen von Gewerbebetrieben im Gemeindebereich Lupburg ein hoher Bedarf an zusätzlichen Arbeitskräften und damit verbunden mit einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnbauland. Auch die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2035 des Bayerischen Landesamts für Statistik aus dem Jahr 2016 geht für den Landkreis Neumarkt von einer „zunehmenden“ Einwohnerzahl aus.

[Auf der folgenden Seite ist eine Wohnlandbedarfsberechnung für die Kommune Lupburg eingefügt:](#)

## Wohnbaulandbedarfsberechnung

### Für die Kommune Lupburg

#### Grundlagendaten des Statistischen Landesamtes:

##### Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2015: **2.365**  
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %): **2,4**  
für einen Zeitraum von: **12**

##### Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner: **435**  
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): **2,299**  
Wohnungen pro ha Gebäude- und Freifläche **9**

#### Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in % **0,3**      Prognosezeitraum (Jahre): **13**

#### Prognoseergebnis für das Jahr 2028:

Ab-/Zunahme der Einwohner:   
Bedarf an Wohnungen:  aus der Bevölkerungsentwicklung  
und:  aus der Auflockerung  
Bedarf an Wohnungen gesamt:   
**Wohnbaulandbedarf:**   
steht einem  
Innenentwicklungspotenzial von  ha gegenüber

Der Planbereich ist aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbauflächen und der bestehenden Anbindungsmöglichkeiten an das vorhandene Erschließungssystem für eine Wohnbebauung besonders geeignet. Zudem ermöglichen Gebietsgröße und -zuschnitt die Entwicklung eines den ortsspezifischen Verhältnissen entsprechenden überschaubaren Wohnquartiers, dessen kurzfristige Realisierung durch die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer gegeben ist.

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. Zudem bietet sich das Plangebiet auch deshalb in hervorragender Weise an, weil es durch bestehende Erschließungsstraßen verkehrlich optimal an das überörtliche Netz angebunden ist.

Der Bebauungsplan dient somit der Vorbereitung einer notwendigen baulichen Nutzung und hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet außerdem die Grundlage für den Vollzug der weiteren Maßnahmen wie die innere Erschließung und Bebauung, Begrünung und sonstige beabsichtigte 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. Gleichzeitig soll aber auch ein hohes Maß an, der vorhandenen Struktur entsprechenden Nutzungsvielfalt, Gestaltungsspielraum offen gehalten werden.

### 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 einschl. Straßenbegleitgrün	4.756 m <sup>2</sup>	8.968 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	--- m <sup>2</sup>	1.979 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	--- m <sup>2</sup>	24.381 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Nutzfläche	30.572 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	35.328 m <sup>2</sup>	35.328 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Planerisches Konzept

Leitidee des Bebauungsplanes ist es, eine bauliche Entwicklung im verträglichen Umfang zu ermöglichen und dabei die gewachsene Siedlungsstruktur innerhalb des zusammenhängenden Ortsbereiches zu bewahren, verträglich zu ergänzen und nach Nordosten hin abzurunden.

Um die Zielsetzung einer maßstäblichen Einfügung von Neubauten zu erfüllen wurden eine ortsbildverträgliche Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude vorgeschrieben und bauordnungsrechtliche Festsetzungen entwickelt, die jedoch ein ausreichendes Maß an individuellem Spielraum für Einzelbaumaßnahmen offen halten.

Vorschriften über Werbeanlagen, Stellplatzausführung, Abgrabungen und Einfriedungen sowie über die Gestaltung der unbebauten Flächen sollen zusätzlich zur Erfüllung der Gestaltungsabsichten beitragen.

Das Erschließungskonzept ist so aufgebaut, dass an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Finkenweg, Lindenweg und Lerchenweg) direkt angeknüpft wird. Ausgehend von diesen Anknüpfungen wird das neue Plangebiet durch die bestehende Verbindung in Ost-West-Richtung im Norden (Verlängerung Finkenweg) sowie durch zwei neue Querverbindungen von Südwesten nach Nordosten erschlossen. Eine Anbindung an den Lindelbergweg im Osten ist nicht vorgesehen, um keinen Durchgangsverkehr zu fördern.

Ausgehend von dem zentralen Spielplatz werden auch fußläufige Verbindungen zum südöstlichen Feldweg ermöglicht.

Als Hausformen wurden entsprechend der örtlichen Nachfrage freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Die durchschnittliche Parzellengröße von rund 640 m<sup>2</sup> bei den 38 Einzelhausgrundstücken bewegt sich im Hinblick auf einen möglichst geringen Flächenverbrauch im unteren Bereich der bisher gängigen örtlichen Bandbreite.

Durch eine Bauweise mit einer Grund- und Geschossflächenzahl unterhalb der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstgrenze wird der Versiegelungsgrad infolge der zu erwartenden Hochbaumaßnahmen auf ein notwendiges Maß begrenzt. Damit kann insbesondere auch eine übermäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden.

Im Norden des Plangebiets verbleibt ein Streifen in einer Breite von 5 m in öffentlicher Hand, um in Abstimmung mit dem Tiefbauplaner und dem Wasserwirtschaftsamt eine Geländeböschung zu errichten, welche die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelzen verringert.

### 3.3 Art der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um Störungen zu vermeiden, aber auch um Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten bzw. im Ortskern zu konzentrieren, wurden diese Nutzungen, soweit möglich, im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

### 3.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Damit wird über das rechtliche Minimum hinaus derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Ortsstruktur und seine Durchgrünung notwendig ist. Gleichwohl ist eine entsprechende wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

Um Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und eine möglichst verträgliche Einfügung zu erreichen wurde die Höhenentwicklung der Bebauung auf 2 Vollgeschosse und durch maximal zulässige Wand- und Firsthöhen begrenzt. Die zulässige Wandhöhe wurde dabei in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Fernwirkung der möglichen Bautypen differenziert festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen ergeben sich neben der Grundflächenzahl auch aus den festgesetzten Baugrenzen. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren, sollen aber auch der Entwicklung einer räumlichen Ordnung dienen. Eine Beeinträchtigung durch zu dichtes Aneinanderrücken benachbarter Bauten ist durch die Anordnung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO ausgeschlossen.

Da die oben genannten und erläuterten Festsetzungen allein nicht ausreichen, um maßstabssprengende Baukörper auszuschließen, ist zusätzlich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf höchstens zwei beschränkt. Diese Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen, um sog. „unechte Einzelhäuser“ mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, entsprechend großem Bauvolumen sowie relativ hohem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, für das die Verkehrsanlagen nicht bemessen sind, zu vermeiden.

### 3.5 Städtebauliche Struktur, Gestaltungsvorschriften

Die im Rahmen von Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Gestaltungsvorschriften wurden im Sinne eines „schlanken“ Bebauungsplanes auf das Minimum für eine durchgängige und dem dörflichen Charakter angepasste Gestaltungsabsicht beschränkt. Damit sollen Einschränkungen für die künftigen Bauherren möglichst vermieden und ein hohes Maß an individuellem Gestaltungsspielraum für einzelne Baumaßnahmen offen gehalten werden.

In diesem Sinne wurden hinsichtlich der Baukörpergestaltung lediglich Festsetzungen zu den das Gesamtbild wesentlich prägende Elementen wie Dach- und Gebäudeform getroffen.

Ergänzt werden diese Festsetzungen nur noch durch gestalterische Anforderungen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind, wie die Höhenlage der Gebäude, die Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes und die Lage und Höhe von Zäunen.

Prägend für den Planbereich soll dabei die traditionell vorhandene Dachform des geneigten Daches sein.

### 3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter Natur und Landschaft bei.

Eine wirksame Begrünung im gesamten Ortsbild kann nur erreicht werden, wenn neben öffentlichen Flächen auch die unbebauten Bereiche der privaten Baugrundstücke begrünt, insbesondere mit Bäumen bepflanzt werden. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan auch grünordnerische Festsetzungen für private Baugrundstücke getroffen. Diese zielen vor allem auf eine allgemeine Durchgrünung ab.

Im Norden des Baugebiets verbleibt ein Streifen von 5,0 m Breite als Grünfläche in öffentlicher Hand. Die dadurch entstehende extensive Wiesenfläche trägt ebenfalls zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter Natur und Landschaft bei.

Flächen des Straßenbegleitgrüns werden mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung angesät oder mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden bepflanzt.

### 3.7 Verkehrliche Erschließung

Lupburg ist über die Kreisstraße NM 32 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße NM 32 erfolgt über die bestehenden Straßen Finkenweg, Lerchenweg und Lindenweg, die an die Kreisstraße NM 32 bzw. die Degerndorfer Straße angeschlossen sind.

Ausgehend von den bestehenden Straßen wird das neue Plangebiet in Ost-West-Richtung im Norden (Verlängerung Finkenweg) sowie durch zwei neue Querverbindungen von Südwesten nach Nordosten erschlossen. Eine Anbindung an den Lindelbergweg im Osten ist nicht vorgesehen, um keinen Durchgangsverkehr zu fördern.

Die Straßenquerschnitte sind im Übrigen so gewählt, dass ausreichende Flächen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen.

Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken in Form von Garagen/Carports/Stellplätzen ausgewiesen.

Ausgehend von dem zentralen Spielplatz werden auch fußläufige Verbindungen zum südöstlichen Feldweg ermöglicht.

### 3.8 Versorgungsanlagen

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die örtliche zentrale Versorgungsanlage erfolgen. Über das Wasserversorgungsnetz kann auch der Brandschutz sichergestellt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG und ist sichergestellt. Unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz ist auch die Erschließung mit Erdgas vorgesehen.

### 3.9 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser kann über eine Erweiterung des vorhandenen Kanalsystems zur öffentlichen Kläranlage abgeleitet werden. Entsprechende Kapazitäten sind noch vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg nach einer entsprechenden Vorbehandlung der schwarzen Lauer zugeleitet.

### 3.10.1 Archäologische Denkmalpflege

Auch wenn keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vorliegen, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 (1-2) DSchG unterliegen.

### 3.10.2 Baudenkmalpflege

Aufgrund der geographischen Lage des Plangebietes entstehen keine nennenswerten Beeinträchtigungen von wichtigen Sichtachsen zum ensemblesgeschützten Burgberg. Insbesondere die Höhenlage (Höhenunterschied des Plangebietes zur Burg beträgt ca. 45 m) lässt eine Beeinträchtigung nicht erwarten.

### 3.11 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 externen Ausgleichsflächen kompensiert.

Aufgrund freier Kapazitäten bei den Einrichtungen der Infrastruktur bedingt die Ausweisung des Baugebietes neben der Erschließungsaufwendung und der Aufwendung für die Errichtung der Ver- und Entsorgungsanlagen voraussichtlich keine weiteren Investitionen.

#### 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 Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### 5. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Markt Lupburg hat alle Flächen des Baugebietes bereits erworben. Maßnahmen zur Bodenordnung werden daher nicht erforderlich sein.

Wesentliche Aufgaben zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes stellen neben der Verkehrserschließung der Anschluss des Gebietes an die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung dar, sowie die Umsetzung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgestellt am 03.04.2017 / ergänzt am 05.07.2017

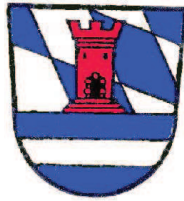
Architekturbüro Iberl, Parsberg  
Dipl.-Ing. FH Alois Iberl  
Architekt

Der Marktrat Lupburg hat am ..... die obige Begründung zum Bebauungsplan für das Wohngebiet „Hof-  
acker“ beschlossen.

Lupburg,

Markt Lupburg  
Hauser  
1. Bürgermeister





# Markt Lupburg

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### für das allgemeine Wohngebiet

# „HOFÄCKER“

---

## Umweltbericht mit SaP

Der Markt Lupburg erlässt gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 619), i.V.m. Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) diese Satzung.



Verfasserin:

**MARIA BOSSLE**  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Am Buchberg 12 92331 Parsberg

## Inhaltsverzeichnis:

Teil 1 - Grünordnungsplan mit Umweltbericht.....	3
1 Einleitung.....	3
1.1. Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes .....	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	4
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	4
2.1. Schutzgut Mensch/ Gesundheit .....	4
2.2. Schutzgut Arten und Lebensräume .....	5
2.3. Schutzgut Boden.....	7
2.4. Schutzgut Wasser .....	8
2.5. Schutzgut Luft/ Klima.....	9
2.6. Schutzgut Landschaft/ Erholung.....	9
2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	10
2.8. Biologische Vielfalt.....	11
2.9. Abfälle/ Abwässer .....	11
2.10. Wechselwirkungen .....	12
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	12
4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	12
4.2. Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....	13
5. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	15
6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen .....	15
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	15
8. Zusammenfassung und Abwägung.....	16
Teil 2 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) .....	19

# Teil 1 - Grünordnungsplan mit Umweltbericht

---

## 1 Einleitung

Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern, wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet (§2 Abs.4 BauGB).

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bebauungsplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise wird eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

### Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss: 07.07.2016

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 11.07.2016

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 11.07.2016 - 09.09.2016

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Beteiligung der Behörden
- Abstimmung der Nachbargemeinden
- Anpassung an Ziele der Raumordnung

### 1.1. Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes

Der Marktgemeinderat Lupburg hat am 07.07.2016 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Hofäcker" beschlossen. Das geplante Baugebiet (Fl.Nrn. 327, 328, 330, 331, 332, 333, 334/2, 350/1) befindet sich im Nord-Osten von Lupburg und schließt an den nord-östlichen Ortsrand von Lupburg an. Es handelt sich vorwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker) und eine trockene, extensive Wiesenfläche aus einer Ackerbrache (Fl.Nr.330).

Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich, neben der Siedlungsstruktur von Lupburg, ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flurstücke und kleinere Gewerbebetriebe. Im Süden schließen an das geplante Baugebiet großflächig Weiden für Pferdehaltung an.

Erschlossen wird das Gebiet aktuell über die bestehende Ortsstraße ab der Parsberger Straße über den Lerchenweg und im Osten über den Lindlbergweg.

Auf einer Fläche von ca. 3,5 ha sind 38 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen zwischen 520 und 750 m<sup>2</sup> geplant. Es ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die Verkehrserschließung des geplanten Baugebietes erfolgt künftig über die Lerchenstraße im Westen und den Lindlbergweg im Osten.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Die für die Planung zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind im Wesentlichen in den einschlägigen Fachgesetzen, Programmen und Fachplanungen enthalten, wie z. B. im Naturschutzgesetz, im Baugesetzbuch, in den nachgeordneten Rechtsbestimmungen sowie im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan.

Wesentliches Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Erschließung von Bauland soll dem kurz- bis mittelfristigen Siedlungsdruck des Marktes Rechnung tragen und dabei vorhandene Strukturen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes soweit wie möglich schonen.

Die Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" durchgeführt.

Trinkwasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden.

Fachpläne und -programme z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.1. Schutzgut Mensch/ Gesundheit**

Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet liegt in direkter Nähe zur bestehenden Siedlungsstruktur des Marktes Lupburg und soll Bauland v.a. für die einheimische Bevölkerung sicherstellen.

Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche im Planungsgebiet bestehen in erster Linie durch die Landwirtschaft (Ackerland).

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zwei Gewerbebetriebe mit einer potentiellen Lärmquelle (Verkehrslärm) vor allem durch das Bewegen von Fahrzeugen und Maschinen.

Bei dem Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 359/2 handelt es sich um den Forst- und Landschaftspflegebetrieb Roider. Auf dem Betriebsgelände selbst fallen außer An- und Abfahrten und gelegentlichen Werkstattarbeiten keine weiteren Arbeiten an.

Der Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 323 ist der Maurerbetrieb Johann Vogl, der keine Mitarbeiter beschäftigt.

Bei beiden Betrieben fallen keine Arbeiten in der Nachtzeit an.

Im Westen und Süden führen bestehende Feldwege im Randbereich am Plangebiet entlang. Da der Markt Lupburg über keinen Flächennutzungsplan verfügt, sind für die Planflächen auch keine Ziele zur weiteren Entwicklung festgelegt. Für übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich aber keine erkennbare Funktion auf.

#### Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein ortsnaher Bereich aufgefüllt, der im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung steht. Bei der Ausweisung von Baugebieten in bestehenden Ortschaften sind in der Regel geringfügige Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Durch eine, im Verhältnis zum Verkehr auf vorhandenen Straßen, Erhöhung der Verkehrszahlen im Umfeld des geplanten Baugebietes sowie durch die Beheizung der neu entstehenden Gebäude, können nachteilige Auswirkungen in Form von Lärm oder Abgasen entstehen. Da im Rahmen der neuen Bebauung zusätzlich zu einem bereits bestehenden 38 Einfamilienhäuser errichtet werden sollen, werden der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wie auch die zusätzlichen Emissionen aus Hausbrand etc., nach allgemeinem Kenntnisstand, zu einer leichten Verschlechterung der bestehenden Situation führen.

Es bleibt aber darauf hinzuweisen, dass in Anbetracht der landwirtschaftlich geprägten Umgebung eine erhöhte Immissionsbelastung (Geruchsemission, Staubemission sowie Lärmemission) durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung und die Pferdehaltung, als auch durch die bestehenden beiden Gewerbebetriebe (Staubemission sowie Lärmemission) gegeben sein kann. Auf die künftig im Bearbeitungsgebiet lebenden Menschen werden die Emissionen keine erheblich negativen Auswirkungen haben. Die Käufer sollten aber vor dem Erwerb der Grundstücke unbedingt auf diese möglichen Beeinträchtigungen hingewiesen werden.

Durch die Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, die jedoch aufgrund ausreichend vorhandener anderer Flächen in der näheren Umgebung von untergeordneter Bedeutung sind.

Baubedingt kann es durch die Straßenerschließung wie auch durch die Bebauung der einzelnen Grundstücke zu erhöhter Lärmentwicklung sowie Staubbelastung kommen. Diese sind jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

#### Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

## 2.2. Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Beschreibung

Für die Beurteilung des geplanten Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt ist v.a. die durch die vorliegende Planung betroffene Fläche zu bewerten.

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Es handelt sich um vorwiegend landwirtschaftliche Flächen, die intensiv ackerbaulich bewirtschaftet werden. Lediglich auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 333 befindet sich eine extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche (Acker-Brachfläche).

Flächen nach §30 BNatSchG sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden.

Zur Tierwelt wurden keine speziellen Erhebungen vorgenommen. Eine Potentialabschätzung wurde aber durchgeführt (siehe SaP - Teil 2).

Aufgrund der Lage am Ortsrand und unter Berücksichtigung der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bereich als anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen.

Ferner ist die räumliche Nähe zur bestehenden Siedlung mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, als bestehende Vorbelastung zu werten.



Abbildung 1: Auszug aus der Biotopkartierung (Baugebiet gelb)

#### Auswirkungen:

Unterlagen über Tier- und Pflanzenarten mit besonderer Gefährdung sind im betroffenen Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet selbst und in dessen direkter Umgebung nicht vorhanden. Erst in größerer Entfernung des Marktes Lupburg befinden sich im Westen das FFH-Gebiet 'Schwarze Laaber'.

Durch die Bebauung und die Umgestaltung zu Gartenflächen ist mit einer gewissen Beeinträchtigung angrenzender Lebensraumbereiche zu rechnen. Jedoch sind keine besonders empfindlichen Arten kartiert, so dass keine weiteren Maßnahmen zur Reduzierung von Lärmeinträgen, wie etwa Pufferflächen, unbedingt erforderlich werden.

Während des Baubetriebes muss allerdings mit gewissen vorübergehenden Beeinträchtigungen, wie beispielsweise Lärm oder Emissionen gerechnet werden. Diese sind jedoch nur von kurzer Dauer. Durch den Bebauungsplan werden Parzellen erschlossen und bebaubar gemacht. Landwirtschaftlich genutzte Flächen und extensive Wiesenflächen werden teilweise überbaut oder zu Gartenflächen umgestaltet. Die Lebensraumfunktionen der betroffenen Bereiche werden verringert, gehen jedoch nicht ganz verloren, da andere Arten, wie z.B. bestimmte Vogelarten, in Gartenflächen neue Lebensräume finden können. Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna.

Die neu entstehenden Siedlungslebensräume (Hausgärten) auf den verbleibenden, nicht durch Versiegelung und Überbauung beanspruchten Flächen, haben eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Flächen von hoher oder mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild wie standorttypische naturnahe Wälder oder Biotope werden durch den Bebauungsplan nicht überbaut oder wesentlich verändert.

Ergebnis:

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Planungsgebiet in zwei Gebiete eingeteilt werden muss. Zum einen in Flächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen) und zum anderen in Flächen mittlerer Bedeutung (extensive Wiesenflächen). Teile mit hoher Bedeutung sind von der Überbauung nicht betroffen.

### 2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb der Naturraumeinheit 'Mittleren Frankenalb'. In der Geologischen Karte 1:500.000 liegt Lupburg in der geologischen Einheit Malm (weißer Jura), Mergel-, Kalk- und Dolomitstein.

Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Der Boden der Ackerflächen ist bearbeitet, die Wiesenfläche liegt seit zwei Jahren brach und hat sich daher positiv hinsichtlich der Artenvielfalt entwickelt. Man kann insgesamt von Ackerböden mit mittlerer Ertragsleistung ausgehen. Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten. Seltene und gefährdete Böden sind nicht vorhanden.

Zu Altlasten, Altablagerungen oder über archäologische Bodenfunde ist in diesem Bereich nichts bekannt.

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Durch die Anlage der Gebäude (GRZ bis 0,35) werden maximal 35 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird im Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge einer Änderung der Bodennutzung (Gebrauchsrasen, Zierpflanzungen etc.) erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

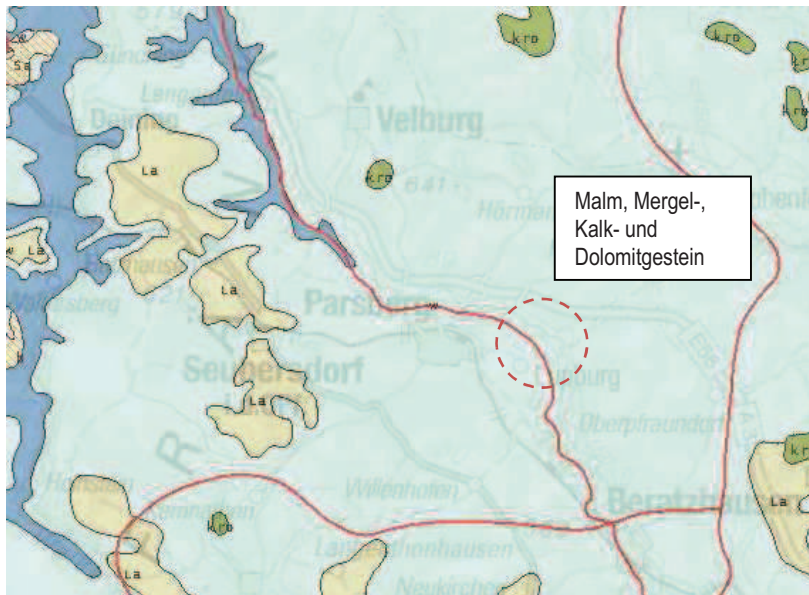


Abb.2: Geologische Karte 1:100.000, bis.bayern.de - Auszug

### Ergebnis

Es sind aufgrund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## 2.4. Schutzgut Wasser

### Beschreibung

Im überplanten Gebiet liegen keine Gewässer.  
Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.



Abbildung 3: Auszug aus Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern

Es liegt ein durchschnittlicher, intakter Grundwasserflurabstand mit einem Eintragsrisiko aus der Landwirtschaft vor.



## Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegendem Boden zu rechnen. Es ist mit einem geringen Restrisiko der Beeinträchtigung des Grundwassers durch stoffliche Einträge zu rechnen, das zusätzlich während der Bauzeit erhöht ist.

Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen zur versickerungsfähigen Oberflächengestaltung sowie empfohlene Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung) können die Auswirkungen der Versiegelung reduzieren.

Verpflichtend ist das Sammeln des Niederschlagswassers in Zisternen, das dann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser verwendet werden kann.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Pumpanlage im Trennsystem zur Kläranlage Parsberg . Durch die vorgesehene qualifizierte Trennkanalisation werden die betriebs- und anlagenbedingten Auswirkungen reduziert.

## Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 2.5. Schutzgut Luft/ Klima

### Beschreibung

Das Klima im Bearbeitungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem atlantischen zum kontinentalen Bereich. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt mit 7 bis 8 °C, im Mittelbereich für Bayern. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen bei 650 bis 850 mm.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor.

### Auswirkungen

Die Versiegelung freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Durch das Heizen der Gebäude und den Ausstoß von Emissionen, z.B. über die Heizung ist eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima nicht zu vermeiden.

Durch die relativ locker geplante Bebauung sind jedoch keine größeren Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten.

### Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima ist eine geringe Erheblichkeit der Auswirkungen zu erwarten.

## 2.6. Schutzgut Landschaft/ Erholung

### Beschreibung

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind landwirtschaftliche Flächen (Äcker) sowie eine Wiesenfläche (ehemalige Ackerfläche).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen und Osten durch Straßenkörper begrenzt, im Westen erfolgt die Anbindung an die bestehende Bebauung. Das heißt, durch die geplante Errichtung von

Einfamilienhäusern und den Bau einer Erschließungsstraße, wird ein ortsnaher Bereich aufgefüllt, der bereits von ähnlichen Strukturen umgeben ist. Im Südwesten befindet sich ein bestehender Gewerbebetrieb. Aus diesem Grund ist hier durch die Planung mit keiner erheblichen Verschlechterung für das Schutzgut Landschaft/ Erholung zu rechnen.

#### Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine Erweiterung vorhandener Siedlungsstrukturen dar.

Durch die Errichtung der Einfamilienhäuser werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut. Das Landschafts- und Ortsbild wird dadurch natürlich verändert. Von der Bebauung sind aber keine besonders exponierten Bereiche betroffen. Die Durchgrünung des Gebietes im Rahmen der Privatgärten führen zu einer Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild. Langfristig ist mit keiner entscheidenden Verschlechterung des Schutzgutes Landschaft/ Erholung zu rechnen.

#### Ergebnis

Es sind durch die Bebauung mittel erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

## 2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung

Innerhalb des Baugebiets befinden sich lt. Bayerischem Denkmal-Atlas weder Baudenkmäler oder Naturdenkmäler. Im westlich anschließenden Wohngebiet liegen Siedlungen der Bronzezeit (Denkmalnummer: D-3-6836-0033), diese bleiben aber von der neuen Bebauung unberührt. Über das Vorkommen von Bodendenkmälern liegen keine Hinweise vor.

#### Auswirkungen

Es sind durch die Bebauung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.



Abb.4: Bayerischer Denkmal-Atlas - Auszug

## 2.8. Biologische Vielfalt

### Beschreibung

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsbereich ist für den Landschaftsraum als durchschnittlich zu bezeichnen. Besonders seltene oder gefährdete Arten und Gesellschaften wurden nicht festgestellt. Die vorliegende Fläche ist durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung bereits erheblich beeinträchtigt, insbesondere für empfindliche Arten.

### Auswirkungen

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung wird nicht erkannt.  
Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.

## 2.9. Abfälle/ Abwässer

### Beschreibung

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises. Es erfolgt ein Anschluss an das örtliche Kanalsystem.

### Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

Ergebnis

Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **2.10. Wechselwirkungen**

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Belassen der vorliegenden Fläche im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da hier weiterhin eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung erfolgen würden.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### 4.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Die Durchgrünung des Baugebietes (Pflanzgebote), vor allem in den Privatgärten bewirken eine Einbindung in das Landschaftsbild. Auch entsprechende Festsetzungen zu den Gebäuden (Dachform, Dachfarbe, ...) unterstützen diese Einbindung.

#### 4.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die geplante Durchgrünung des Baugebietes in öffentlichen sowie in privaten Flächen führt zu einer gewissen Verminderung des Lebensraumverlustes für die Fauna. Da die vorgesehene Flächen derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt werden, entstehen durch die genannten Eingrünungen, aber auch Gärten, neue Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Aus diesem Grund wird die Anlage naturnaher Bereiche in den Gärten empfohlen.

Ferner führt die Festsetzung zur Ausführung ohne Sockel bei Zäunen zur stärkeren Durchlässigkeit des Baugebietes insbesondere für Kleintiere, wie beispielsweise Igel (Ausschluss Tiergruppen schädigender Anlagen).

Mittel bedeutende Lebensräume werden durch die vorliegende Planung im Bereich der Wiese (Fl.Nr. 333) überbaut. Diese höherwertigen Flächen werden im Rahmen der Eingriffsregelung mit einer Erhöhung des Ausgleichsfaktors und entsprechenden gleichwertigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

#### 4.1.3 Schutzgut Boden

Durch die Empfehlungen zur Begrenzung der Versiegelung und die Verwendung sickerfähiger Beläge ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert.

#### 4.1.4 Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser sollte innerhalb der Bauparzellen versickert werden. Zudem sind Zisternen zur Regenwassernutzung empfohlen.

Die Auswahl des Erschließungskonzeptes mit auf das notwendige Minimum beschränkten Straßenquerschnitten reduziert die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Zur Minimierung der Versiegelungseffekte im Planungsgebiet ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge empfohlen.

#### 4.1.5 Schutzgut Landschaft / Erholung

Die vorgesehene Durchgrünung fördert die Einbindung des neuen Wohngebietes in die Landschaft.

Die Anpassung der Gebäude an das vorhandene Ortsbild, betten das Gebiet in die bestehende Landschaftsstruktur ein.

## 4.2. Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen zur Folge.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung', 2003 durchgeführt.

### **Ermittlung der Ausgleichsflächen – Prüfung, ob ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt**

Die geplante Bebauung bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes und ist gemäß BauGB §1 und BNatSchG § 15 durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Planung aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht. Mit Hilfe der "Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise", Abb. 2 des Leitfadens, wird im folgenden geprüft, ob ein vereinfachtes Vorgehen Anwendung finden kann.

### **0. Planungsvoraussetzungen**

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

### **1. Vorhabenstyp**

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung:

Die festgesetzte GRZ wird größer als 0,30 sein.

## **2. Schutzgut Arten und Lebensräume**

2.1. Im Baugebiet erfahren auch Flächen, die eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft haben (extensive Wiesenflächen lt. Kategorie II, Oberer Wert) eine Nutzungsänderung.

Schutzwürdige Flächen nach BayNatSchG, Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden durch die geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen.

2.2. Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

- grünordnerische Maßnahmen (Baumpflanzungen, Verkehrsbegleitgrün)
- öffentliche Grünflächen

## **3. Schutzgut Boden**

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt:

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdbmassenbewegungen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

## **4. Schutzgut Wasser**

4.1. Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor, die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

4.3. Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge Tiefbaumaßnahmen
- Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken durch geeignete Anlagen

## **5. Schutzgut Luft/ Klima**

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

## **6. Schutzgut Landschaftsbild**

6.1. Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

6.2. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

6.3. Einbindung in die Landschaft:

für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen:

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Veränderungen der Oberflächenformen

## **Ergebnis: Vereinfachtes Verfahren ist nicht anwendbar!**

### **Begründung:**

- Im Bebauungsplangebiet liegen auch Flächen, die eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben
- die GRZ ist größer als 0,3

In diesem Planungsfall wird deshalb das Baugebiet mit dem Regelverfahren bewertet.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die neue Bebauung und die Baugebietsausweisung an anderer Stelle.

Alternativen brächten ferner einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende Bebauung in ortsnahe Lage bei Lupburg. Verschiedene Bauungs- und Erschließungskonzepte wurden im Vorentwurf geprüft. Aus zwingenden Gründen (Anschluss Erschließungsstraße, Wirtschaftlichkeit, wie auch zur Minimierung der versiegelten Flächen), wurden alternative Straßenvarianten verworfen.

## **6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen**

Da es sich bei der Planung um einen relativ überschaubaren Bereich zur Wohnbebauung mit geringer Dichte der Baukörper handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und das direkte Umfeld begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten.

Weiterführende Gutachten zu Spezialgebieten waren aus Sicht der Gemeindeplanung nur im Rahmen der Prüfung des Artenschutzes (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - SaP) erforderlich.

Die vorliegenden Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und die Bewertung sowie als Datenquellen werden Informationen des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz, des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bundesamtes für Naturschutz verwendet. Des Weiteren dienen Angaben der Fachbehörden als Grundlagen.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand, es ist aber von einem eher niedrigen Grundwasserstand auszugehen.

Die bei der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern wurden mit aufgenommen.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten kann der Markt Lupburg zusammen mit dem Landratsamt Neumarkt (Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde) eine Besichtigung zur Überprüfung der naturschutzfachlichen Belange durchführen.

## **8. Zusammenfassung und Abwägung**

Für einen Geltungsbereich von rund 3,5 ha wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hofäcker“ aufgestellt. Dadurch werden 38 neue Parzellen bebaubar gemacht und durch die geplanten Erschließungsstraßen erschlossen. Die anhaltend starke Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und die Nichtverfügbarkeit vorhandener Bauparzellen veranlasste den Markt, die Baulandausweisung durchzuführen.

Der Bedarf an neuen Bauplätzen wird durch die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Oberpfalz (2006-2026) des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung untermauert.

Es sind von der Planung auch mittelwertige Lebensräume betroffen. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt und können diese durch entsprechende Maßnahmen kompensieren. Auch durch die grünordnerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet:

### **Schutzgut Mensch/ Gesundheit**

Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**

Die überwiegend niedrige Ausgangsqualität der Fläche führt zu einem insgesamt geringen Verlust an Lebensraum. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.

### **Schutzgut Boden**

Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu an Ort und Stelle nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird flächig verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

### **Schutzgut Wasser**

Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung und geringeren grundwasserneubildungsrate. Verpflichtungen, wie der Bau von Zisternen und Empfehlungen, wie die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, minimieren diesen Eingriff. Es erfolgt zudem ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

### **Schutzgut Luft/ Klima**

Die Versiegelung größerer Flächen führt geringfügig zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Das Klima wird jedoch nicht spürbar beeinträchtigt.

### **Schutzgut Landschaft/ Erholung**



Die vorgesehene Bebauung befindet sich im Nord-Osten von Lupburg, im Zusammenhang mit bereits bebauten Flächen. Durch Maßnahmen zur Durchgrünung und Erhaltung bestehender Grünstrukturen wird eine Einbindung in das Landschaftsbild erreicht. Die Erholungsfunktion wird nicht gestört.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

### **Abfälle/Abwässer**

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern für das Planungsgebiet ist gewährleistet.

## Quellen

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FINWeb)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:  
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID: Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung.  
1. Auflage, Berlin 2005

KNOCH, K.: Klimaatlas von Bayern. Bad Kissingen, 1952

KÖPPEL ET AL: Praxis der Eingriffsregelung. Stuttgart 1998

KUNZE, R. ET AL: BauGB Novelle 2004. Weka Media GmbH & Co KG, Kissing, 2004

SEIBERT, P.: Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht. 1968

## Teil 2 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

---

### 1. Durchgeführte Begehung:

18.02.2017

### 2. Allgemeine Grundlagen und Erfassungsziele:

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden zwei Artengruppen zu berücksichtigen:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

*Anmerkung: Die grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigenden „Verantwortungsarten“ nach §54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG müssen erst in einer neuen Bundesartenschutzverordnung bestimmt werden. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit aber nicht bekannt.*

Die nach nationalem Recht als streng und besonders geschützt eingestuft Arten sind nicht bzw. nicht mehr Gegenstand der saP. Für diese Arten gelten nach § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG die Zugriffsverbote des Absatzes 1 nicht. Inwieweit derart geschützte Arten bei einer Neufassung der Bundesartenschutzverordnung künftig als „Verantwortungsarten“ wieder zu Prüfungsgegenständen der saP werden, bleibt vorerst dahingestellt.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass dieses Artenspektrum bei der naturschutzfachlichen Bewertung völlig außer Betracht bleibt. Die Eingriffsregelung als naturschutzrechtliche Auffangregelung hat mit ihrer Eingriffsdefinition und Folgenbewältigungskaskade einen umfassenden Ansatz, der auch den Artenschutz insgesamt und damit auch diese Arten als Teil des Naturhaushalts erfasst (§14 Abs.1 i.V.m.§1 Abs.2 und 3 BNatSchG). Grundsätzlich werden dabei über vorhandene Biotopstrukturen und Leitarten Rückschlüsse auf die nach allgemeinen Erfahrungswerten vorhandenen Tier- und Pflanzenarten gezogen. Eine über diesen indikatorischen Ansatz hinausgehende exemplarbezogene vollständige Erfassung aller Tier- und Pflanzenarten wäre angesichts der hier zu berücksichtigenden Artenzahl weder erforderlich noch verhältnismäßig (vgl. hierzu auch BVerwG, Beschluss v. 21.2.97, Az. 4 B 177.96). Sofern sich dabei schutzwürdige Artvorkommen wie bsp. Arten der Roten Listen ergeben, sind diese im Einzelfall im Rahmen der Eingriffsregelung vertieft zu betrachten.

Es wurden keine eigenen Datenerfassungen zum Vorkommen betroffener Tier- und Pflanzenarten durchgeführt, es erfolgte eine naturschutzfachliche Abschätzung. Zudem wurde die Fläche nach Fundorten der Artenschutzkartierung, des Artenhilfsprogramms für bedrohte Pflanzenarten sowie der Biotopkartierung abgeprüft. Hierzu liegen keine Daten vor.

### 3. Lage des untersuchten Gebietes

In nachfolgendem Luftbild ist die Lage des geplanten Baugebietes „Hofäcker“ am Ortsrand von Lupburg ersichtlich (siehe nächste Seite):

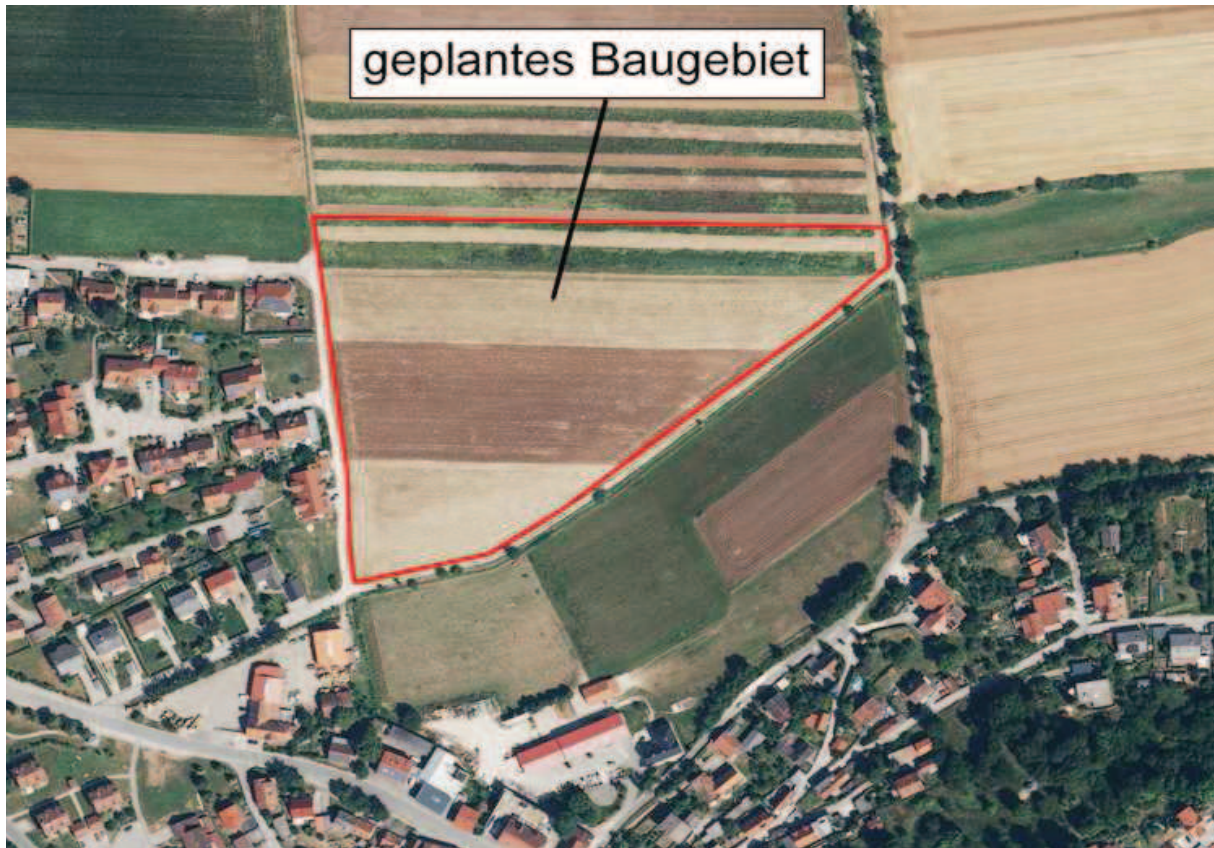


Abbildung 1) Lage des geplanten Baugebietes am Ortsrand von Lupburg

#### 4. Ergebnisse der Erfassungen und Auswirkungen auf Arten bzw. Artengruppen:

##### 4.1 Fledermäuse und sonstige Säugetiere:

Auf der Fläche fanden keine speziellen Fledermausuntersuchungen statt. Im weiteren Umfeld sind Vorkommen von ca. 15 Fledermausarten nachgewiesen. Durch das Bauvorhaben gehen keine Quartiere bzw. keine bedeutenden Jagdhabitats verloren. Lediglich am Südrand der Fläche ist eine extensive Wiese vorhanden, auf welcher ein höheres Insektenaufkommen zu erwarten ist. Da die meisten Fledermäuse aber an oder in Gehölzen und Waldbeständen jagen ist nicht mit einem Verlust wertvoller Jagdhabitats zu rechnen.

Weitere Vorkommen von Säugetierarten (Biber, Haselmaus) können ausgeschlossen werden, da geeignete Lebensräume fehlen (Biber) bzw. keine Nachweise aus der Umgebung (Haselmaus) vorliegen.

**Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Säugetierarten (Fledermäuse, Biber, Haselmaus) können ausgeschlossen werden.**

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

ja

nein

##### 4.2 Kriechtiere und Lurche:

Vorkommen prüfungsrelevanter Arten (*Sumpfschildkröte, Schlingnatter, Zauneidechse, Östliche Smaragdeidechse, Mauereidechse, Zauneidechse, Äskulapnatter, Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Kleiner Wasserfrosch, Moorfrosch, Springfrosch, Alpensalamander, Kammolch*) sind nicht zu erwarten. Die extensive Wiesenfläche im Südteil ist erst aufgrund der möglichen Baugebietsausweisung in eine hochwertigere Fläche überführt worden. Vorher wurde diese als

Acker genutzt. Da diese gemäht oder gemulcht wird und kaum Versteckmöglichkeiten bietet, ist nicht mit dem Vorkommen der Zauneidechse bzw. der Schlingnatter zu rechnen.

**Es sind keine Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Arten erfüllt.**

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:  ja  nein

#### 4.3 Fische:

Ein Vorkommen derartiger Arten (*Balons Kaulbarsch*) kann ausgeschlossen werden, da dieser im Wirkraum nicht vorkommt und keine Lebensräume vorhanden sind.

**Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Arten können ausgeschlossen werden.**

#### 4.4 Libellen:

Ein Vorkommen prüfungsrelevanter Arten (*Asiatische Keiljungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Grüne Keiljungfer, Sibirische Winterlibelle*) kann ausgeschlossen werden, da diese im Wirkraum nicht vorkommen bzw. keine entsprechenden Lebensräume vorhanden sind.

**Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Arten können ausgeschlossen werden.**

#### 4.5 Schmetterlinge (Tagfalter und Nachtfalter):

Ein Vorkommen von in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Schmetterlingsarten (*Quendel-Ameisenbläuling, Wald-Wiesenvögelchen, Moor-Wiesenvögelchen, Heckenwoll-after, Kleiner Maivogel, Haarstrangwurzeleule, Gelbringfalter, Großer Feuerfalter, Blauschillernder Feuerfalter, Schwarzblauer Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Apollofalter, Schwarzer Apollo, Nachtkerzenschwärmer*) kann im Gebiet ausgeschlossen werden, da die Nahrungspflanzen fehlen bzw. diese im Wirkraum oder im Naturraum nicht vorkommen.

**Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Arten können ausgeschlossen werden.**

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:  ja  nein

#### 4.6 Käfer:

Vorkommen der fünf zu prüfenden Arten (*Großer Eichenbock, Scharlach-Prachtkäfer, Breitrand, Eremit, Alpenbock*) können im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden, da keine entsprechenden Habitate vorhanden sind.

**Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Arten können ausgeschlossen werden.**

#### 4.7 Weichtiere:

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (*Zierliche Tellerschnecke, Gebänderte Kahnschnecke, Gemeine Flußmuschel*) können ausgeschlossen werden, da die Arten im Naturraum nicht vorkommen, bzw. keine entsprechenden Habitate vorhanden sind.

**Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Arten können ausgeschlossen werden.**

#### 4.8 Gefäßpflanzen:

Ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (*Europäischer Frauenschuh, Lilienblättrige Becherglocke, Kriechender Sellerie, Braungrüner Streifenfarn, Dicke Trespe, Herzlöffel, Böhmisches Fransenezian, Sumpf-Siegwurz, Sand-Silberscharte, Liegendes Büchsenkraut, Sumpf-Glanzkrout, Froschkraut, Bodensee-Vergißmeinnicht, Finger-Küchenschelle, Sommer-Wendelähre, Bayerisches Federgras, Prächtiger Dünnfarn*) kann im Wirkraum ausgeschlossen werden, da die Arten im Naturraum nicht vorkommen oder keine entsprechenden Habitate vorhanden sind. In der extensiven Wiesenfläche im Südteil des geplanten Baugebietes könnten möglicherweise Arten der Vorwarnliste bzw. der Roten Liste auftreten. Dies sollte bezüglich der Ausgleichsflächenauswahl im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt werden, d.h. für diesen Flächenanteil wäre es wünschenswert, wenn entsprechend Wiesen- oder Magerrasenflächen als Ausgleich entwickelt werden könnten.

**Schädigungs- und Störungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Arten sind nicht erfüllt.**

#### 4.9 Vögel:

Bei den Vögeln sind im Wirkraum insbesondere Arten der Feldflur zu erwarten, da Gehölze kaum vorhanden sind. Mit einem Vorkommen der Feldlerche muss gerechnet werden. Aufgrund der Ortsrandlage (Störungen) und der intensiven Nutzung des überwiegenden Teils der Fläche als Äcker sind Vorkommen seltenerer Arten, wie des Rebhuhns oder der Wachtel sehr unwahrscheinlich. Lediglich die Wiesenfläche im Südteil wird extensiver genutzt, ist aber von der Fläche her recht klein und wird gemäht bzw. gemulcht. Das Störungspotential ist groß, da diese direkt neben der Wohnbebauung bzw. neben einem von der Ortschaft Lupburg kommenden Feldweg liegt.

**Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für die zu behandelnden europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie können ausgeschlossen werden.**

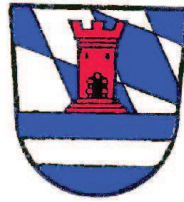
- Konfliktvermeidende Maßnahmen (CEF) erforderlich:  ja  nein

Als konfliktvermeidende Maßnahmen sind folgende Hinweise zu beachten:

- Sollte die Rodung von Gehölzen notwendig werden, muss diese außerhalb der Vogelbrutzeiten stattfinden und zwar im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Dies gilt ebenso für die Baustelleneinrichtung bzw. von Bauarbeiten im Gelände selbst (Bruthabitat Feldlerche).
- Als Ausgleich für mögliche Bruthabitate der Feldlerche sollte im Rahmen der Eingriffsregelung eine Ausgleichsfläche entwickelt werden, welche eine Extensivierung von intensiv genutzten Acker- oder Grünland in eine extensiv genutzte Fläche beinhaltet. Die Flächengröße sollte sich an dem Ausgleichsbedarf für die artenreichere Grünlandfläche im Südteil des Baugebietes orientieren.

#### 5. Fazit

Durch das geplante Neubaugebiet im Bereich der „Hofäcker“ in Lupburg ergeben im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten (insb. Feldlerche) konfliktvermeidende Maßnahmen (siehe Punkt 4.9), welche im Zuge der Eingriffsregelung (Flächenausgleich) oder durch andere Maßnahmen geregelt werden können. Falls Gehölze gerodet werden müssen ist auf die Vogelbrutzeit zu achten (siehe Punkt 4.9). Diese gilt ebenso für Arbeiten im Gelände selbst, da dieses von der Feldlerche als Bruthabitat genutzt wird. Für das mögliche Vorkommen bedrohter Pflanzenarten (siehe 4.8) auf der extensiven Wiese im Südteil der Fläche wäre es wünschenswert, wenn im Zuge des Flächenausgleichs dieser Lebensraumtyp Berücksichtigung finden könnte.



# Markt Lupburg

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

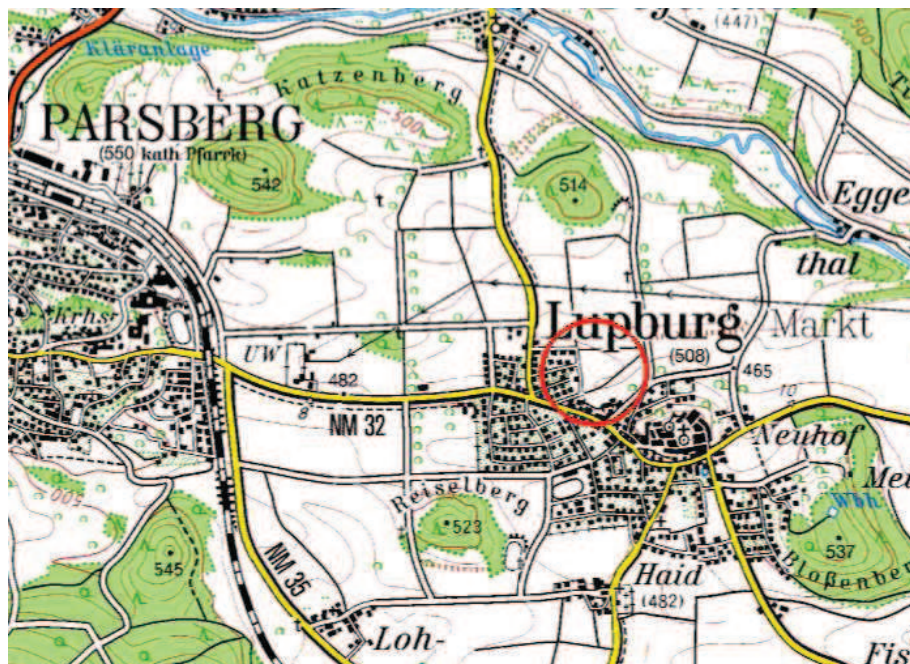
für das allgemeine Wohngebiet

# „HOFÄCKER“

---

## Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Markt Lupburg erlässt gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 619), i.V.m. Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) diese Satzung.



Verfasserin:

**MARIA BOSSLE**

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Am Buchberg 12 92331 Parsberg

## Teil 1 - Erläuterung zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

---

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Nachfolgend wird das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet:

### 1. Prüfung, ob ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Eine vereinfachte Vorgehensweise kann nach Prüfung der Checkliste (Abb. 2 des Leitfadens) nicht angewendet werden, da:

- Im Bebauungsplangebiet liegen auch Flächen, die eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben
- die GRZ ist größer als 0,3

### 2. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Qualität des Landschaftsbildes

#### 2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vor der Bebauung

Zu untersuchen sind die Eingriffe, die durch die Ausweisung eines Baugebietes dauerhaft oder vorübergehend entstehen und die Auswirkungen auf die folgenden Umweltgüter haben. Die Einteilung erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Der Spalte drei der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, in welche Kategorie nach der Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbildes das Schutzgut einzuordnen ist und ob ein Ausgleich erforderlich ist.



Umweltgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Ausgleich
<b>Arten und Lebensräume</b>	Landwirtschaftliche Nutzflächen keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope	Kategorie I oben <b>Ausgleich erforderlich</b>
	Extensive Wiesenfläche (seit 2 Jahren Acker-Brachfläche) keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope	Kategorie II oben <b>Ausgleich erforderlich</b>
<b>Boden</b>	Anthropogen geprägter Boden unter Bewirtschaftung oder Dauerbewuchs, Böden mit mittlerer Ertragsfunktion	Kategorie II unten <b>Ausgleich erforderlich</b>
<b>Wasser</b>	Gebiet mit durchschnittlichem, intakten Grundwasserflurabstand (genaue Angaben sind nicht vorhanden), Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	Kategorie II unten <b>Ausgleich erforderlich</b>
<b>Klima</b>	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	Kategorie II unten <b>Ausgleich erforderlich</b>
<b>Landschaftsbild</b>	Bisherige Ortsrandbereiche aber ohne bestehende Eingrünungsstrukturen, ausgeräumte und strukturarme Agrarlandschaften	Kategorie II unten <b>Ausgleich erforderlich</b>

## 2.2. Bewertung und Einstufung


Aufgrund der Einordnung und Beurteilung lt. obiger Liste kann das Gesamtgebiet in die **Kategorie II** (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft werden, da Schutzgüter vorwiegend der Kategorie II zugewiesen werden.

## 2.3. Übergeordnete Planungsvorgaben, Schutzgebiete

### 2.3.1 Naturraum

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturraum „Mittlere Frankenalb“ (081) am nord-östlichen Ortsrand des Marktes Lupburg, Landkreis Neumarkt.

## 2.3.2 Geschützte und schutzwürdige Flächen und Objekte

betroffene Schutzgebiete	Name
	<p>Es befinden sich keine Schutzgebiete auf der Bebauungsplanfläche !</p>  <p>Foto 1: Lageplan mit geplantem Wohngebiet (gelb)</p>

### 3. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Entsprechend der Planung ist das Gebiet in folgenden Versiegelungs- und Nutzungsgrad einzuteilen:

Wohnbaugbiet mit **GRZ bis 0,35** und Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ( **Typ B** )

### 4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung von Schritt 1 und Schritt 2 ergibt sich aus Abb 7 des Leitfadens (Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren) die Beeinträchtigungsintensität:

**Kategorie II, Typ B** mit den Spannen von **Kompensationsfaktoren 0,5 – 0,8**

#### 4.1. Begründung der Kompensationsfaktoren 0,5/ 0,7

Durch folgend aufgeführte **Vermeidungsmaßnahmen** lt. Liste 2 ( Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen), erscheint die Verwendung des **Kompensationsfaktors 0,5** bei Ackerflächen und **Faktor 0,7** bei extensiven Wiesenflächen gerechtfertigt:

## Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen (nur eine neue Erschließungsstraße, sonst Erschließung über bestehende Straße)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile z.B. Sockelmauern bei Zäunen

### **Maßnahmen zum Artenschutz (Konfliktvermeidende Maßnahmen aus SaP)**

- Brutplätze für die Feldlerche, welche verloren gehen, werden im Baugebiet auf der Ausgleichsfläche „Extensive Wiesenfläche“ (Teilfläche 334/2 Gmkg. Lupburg) ausgeglichen. Diese Fläche befindet sich am Rande von großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Äcker), die in diesem Fall als Reviergebiet für die Feldlerche geeignet sind.
- Baustelleneinrichtung und Bauarbeiten auf Flächen mit extensiver Wiesenfläche (Bruthabitat Feldlerche) nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (Ende Februar und Anfang Oktober).

## Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in privaten Zisternen verpflichtend
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

## Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweisen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens

## Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Eingrünung von offenen Stellplätzen

#### 4.3. Flächenbilanz und Kompensationsbedarf

Flächenkategorie	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Baugebiet	<b>35.328,00</b>		
<b>Wohnbauflächen und Erschließungsstraßen auf Acker, geplant</b> in Kategorie II /Typ B	24.484,30	0,5	12.242,15
<b>Wohnbauflächen und Erschließungsstraßen auf extensiven Wiesenflächen, geplant</b> in Kategorie II /Typ B	4.717,10	0,7	3.301,97
<b>Flächen ohne Nutzungsänderung</b> (öffentliche Grünflächen, Grünflächen an Straßen, bestehende Straßen, Feldwege)	6.126,60	keine	keine
<b>Gesamtkompensationsfläche lt. Leitfaden</b>			<b>15.544,12</b>

#### 5. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen

##### 5.1. Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche innerhalb Baugebiet :</b>  Extensive Wiesenfläche	<b>Teilfläche aus Fl. Nr. 334/2 Gmkg. Lupburg</b>	1 Anhebung um eine Wertstufe (Ausgangssituation Acker, Grünland - angestrebte Maßnahme lt. Teil C, Leitfaden: extensive Wiesenfläche) Gleichzeitig konfliktvermeidende Maßnahme für den Artenschutz (Feldlerche)	1.500,00
<b>Ausgleichsfläche außerhalb Baugebiet :</b>  Waldumbau in naturnahen Laub-Mischwald	<b>Teilfläche aus Fl. Nr. 1273 Gmkg. See</b>  <b>Ökokontofläche 17</b> des Marktes Lupburg mit einer Teilfläche von 14.000 m <sup>2</sup> (Gesamtfläche 18.150 m <sup>2</sup> )	1 Anhebung um eine Wertstufe (Ausgangssituation Acker, Grünland - angestrebte Maßnahme lt. Teil C, Leitfaden: Waldumbau)	14.000,00

<div data-bbox="831 248 1173 461" style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p><b>Ersatzmaßnahme zum B-Plan "Hofäcker" Lupburg</b> Umwandlung des Nadelwaldes in Laub- Mischwald auf einer Teilfläche von <b>14.000 m<sup>2</sup></b> von Fl.Nr. 1273, Gmkg. Degerndorf Pflege: keine Dauerpflege, nur Auslichtungs-, bzw. Erhaltungsschnitt</p> </div> <div data-bbox="831 472 1173 685" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Ersatzmaßnahme zum B-Plan "Grohberg" Lupburg</b> Umwandlung des Nadelwaldes in Laub- Mischwald auf einer Teilfläche von <b>1.427,50 m<sup>2</sup></b> von Fl.Nr. 1273, Gmkg. Degerndorf Pflege: keine Dauerpflege, nur Auslichtungs-, bzw. Erhaltungsschnitt</p> </div> <div data-bbox="204 808 545 1021" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Ersatzmaßnahme zum B-Plan "GE Bairing Erweiterung I" Lupburg</b> Umwandlung des Nadelwaldes in Laub- Mischwald auf einer Teilfläche von <b>1.000 m<sup>2</sup></b> von Fl.Nr. 1273, Gmkg. Degerndorf Pflege: keine Dauerpflege, nur Auslichtungs-, bzw. Erhaltungsschnitt</p> </div>	
<p><b>Ausgleichsflächen insgesamt</b></p>	<p><b>15.500,00</b></p>

## 5.2. Festsetzungen auf Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes: Extensive Wiesenfläche

Als extensive Wiesenfläche wird im Gegensatz zu Intensivgrünland durch Reduzierung der Pflegeintensität eine Grünfläche verstanden, die im Sinne von 'Blumenwiese' nur zweimal jährlich gemäht und nicht gedüngt wird. Es gilt, diese Flächen anzulegen und sie von zunehmender Verbuschung durch regelmäßige Pflege zu schützen.

Um die Entwicklung der Artenvielfalt zu unterstützen, erfolgt eine Ansaat mit Wildpflanzenmischungen mit heimischen Arten, z.B. 05 Mager- und Sandrasen, Produktionsraum 7 (keine RSM-Mischungen).

Lieferrnachweis: Rieger-Hofmann GmbH oder gleichwertig

Die Zusammensetzung der Flora und Fauna und die Artenvielfalt hängt stark vom Nährstoffreichtum des Bodens ab. Zur Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in extensives Grünland sollte bei diesem nährstoffreichen Standort in den ersten Jahren drei- bis fünfmal gemäht werden und das Mähgut abtransportiert werden.

### Dauerpflege:

Damit die Fläche nicht verbuscht, ist eine gelegentliche Mahd erforderlich.

Die Bewirtschaftung wird wie folgt festgeschrieben:

- Pflege durch 2malige Mahd erforderlich (1. Gang nicht vor dem 1.Juli)
- Verzicht auf Düngung, Bodenmotivation und chemischen Pflanzenschutz
- Abtransport des Mähgutes

### 5.3. Festsetzungen auf Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes: Waldumbau in naturnahen Laub-Mischwald

Wälder weisen die längsten Entwicklungszeiträume auf. Als Entwicklungsziel sind überwiegend naturnahe und vielschichtige Waldstrukturen gefordert. Bei der Aufforstung sind daher Entwicklungspflegemaßnahmen wie Durchforstungen notwendig, um die naturnahe Artenzusammensetzung wie auch den entsprechenden Altersaufbau zu erhalten.

- es dürfen ausschließlich heimische Baumarten verwendet werden z.B.

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Pyrus communis	Holz-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Pinus sylvestris	Kiefer

Um Wildverbiss zu vermeiden, wird empfohlen, die gesamte Fläche mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen.

Bei der Pflanzung der Laubbäume sind folgende Gesichtspunkte zu beachten:

- gepflanzt wird Forstware gemäß forstlichen Herkunftsgebietsempfehlungen, vorzugsweise nach ZüF-Zertifizierung
- um Wildverbiss zu vermeiden, wird die gesamte Fläche mit einem Wildschutzzaun eingezäunt

Es erfolgt Bestandschluß mit den vorhandenen Waldbereichen.

#### Pflege:

- keine Dauerpflege, nur Auslichtungs-, bzw. Erhaltungsschnitt aufgrund der Verkehrssicherungspflicht
- Zaunkontrolle, Kultursicherung mit Rücknahme der Begleitvegetation

### 6. Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes

1. Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.
2. Nicht überbaute private Baugrundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
3. Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mind. 1 Baum oder 1 Obstbaum-Hochstamm der Liste I, Punkt 1.1. und 1.2. zu pflanzen;
4. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) sind Laubbäume der Liste I, Punkt 1.1. in der Anzahl gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Verwendet werden heimische Gehölze, die Pflanzung von Straßenbaum-Sorten ist möglich.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen. Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Wall-Graben-Kombination) ist eine extensiv genutzte Wiese mit Mager- und Sandrasensaatgut anzulegen und zu unterhalten. Die Bewirtschaftung der Wiesenflächen wird wie folgt festgeschrieben:  
ca. 2-mahlige Mahd der entstehenden Wiesenflächen (erster Schnitt nicht vor 1. Juli, zweiter Schnitt im Spätherbst), Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz, Abtransport des Mähgutes.
6. Die entstehenden extensiven Wiesenflächen sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten
7. Flächen des Straßenbegleitgrüns sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen oder mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.
8. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.
9. Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
10. Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.
11. Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.
12. Nadelholzhecken (außer Eibe) sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

# Anlage

---

## I. Liste der zu pflanzenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb“

### 1.1. Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18/20

#### Artenauswahl:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus graeca	Pannonische Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

### 1.2. Obstbäume, Hochstamm, StU 10/12,

#### Sorten aus der Kreissortenliste Neumarkt (Auswahl):

##### Apfel

Klarapfel  
Jakob Fischer  
Geheimrat Oldenburg  
Grahams Jubiläumsapfel  
Ingried Marie  
Boskop  
Danzinger Kant  
Kaiser Wilhelm

##### Birne

Gute Graue  
Philippsbirne  
Alexander Lucas  
Gellerts Butterbirne

##### Steinobst

Lützelsa. Frühzwetschge  
Hauszwetschge  
Wangenheimer  
Ontariopflaume  
Althans Reneklode  
Kassins Süßkirsche  
Hedelfinger  
Schattenmorelle



# Legende

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

--- Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan 35.327,00 m<sup>2</sup>

□ Flächen ohne Nutzungsänderung 6.125,60 m<sup>2</sup>

Eingriffsflächen:

□ Eingriff in Gebiete geringer Bedeutung (Landwirtschaftliche Flächen) Wohnbauflächen geplant Kategorie II, Typ B, Komp. Faktor 0,5 24.484,30 m<sup>2</sup>

□ Eingriff in Gebiete mittlerer Bedeutung (extensive Wiesenflächen, Brachfläche) Wohnbauflächen geplant Kategorie II, Typ B, Komp. Faktor 0,7 4.717,10 m<sup>2</sup>

Fläche

35.327,00 m<sup>2</sup>

6.125,60 m<sup>2</sup>

24.484,30 m<sup>2</sup>

4.717,10 m<sup>2</sup>



## MARKT LUPBURG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS WOHNBAUGEBIET "HOFÄCKER"



### EINGRIFFSREGELUNG - KATEGORIEN

**MARIA BOSSLE**  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
Am Buchberg 12, 92331 Parsberg  
Tel.: 09492/90 26 13  
Fax: 09492/90 26 14

DATUM	GEZ.	MASSTAB	PROJ.-NR.
03.04.2017	mB	1 : 1000	485
PLOT	TEILBILD	PLAN-NR.	INDEX
		0101	

- URHEBER- UND NUTZUNGSRECHTE VORBEHALTEN -



# Legende

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

--- Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan

□ Extensive Wiesenfläche als Ausgleichsfläche (1.500 m<sup>2</sup>)

□ Straßenbegleitgrün/ Wiese

● Baum zu pflanzen

■ Straßen geplant



MARKT LUPBURG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS WOHNBAUGEBIET "HOFÄCKER"



### MASSNAHMENPLAN (innerhalb Baugebiet)

MARIA BOSSLE

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Am Buchberg 12, 92331 Parsberg

Tel.: 09492/ 90 26 13

Fax: 09492/ 90 26 14

DATUM  
03.04.2017

GEZ.  
mB

PROJ.-NR.  
485

PLOT

TEILBILD  
0101

PLAN-NR.  
INDEX

- URHEBER- UND NUTZUNGSRECHTE VORBEHALTEN -

