VORENTWURF

Begründung

Stadt Parsberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

für das Sondergebiet

„Lochäcker II“

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

1. Lage und Bestandssituation

Der Planbereich liegt im nördlichen Bereich von Parsberg, unmittelbar nach dem Ortsausgang in Richtung Velburg. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha auf den Fl.-Nrn. 872, 857 (TF), 857/8 (TF) und 870 (TF), Gmkg. Parsberg.

An das Gebiet schließen im Norden landwirtschaftliche Flächen mit Heckenflächen an. Der südlichen Rand des Baugebietes wird durch die vorhandene Bahnlinie begrenzt. Im Westen des Baugebietes liegt die Staatsstraße ST 2220 und im Westen grenzen ebenfalls unmittelbar landwirtschaftliche Flächen an, ehe dann das bestehende Gewerbegebiet „Lochäcker“ anschließt.

Übersicht ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert © Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Es ist geplant, das Baugebiet als Fläche für den Gemeinbedarf auszuweisen. Im konkreten Fall besteht seitens der Stadt Parsberg der Bedarf für die Ansiedlung von Flächen für den Bauhof und für den Wertstoffhof. Die bestehende Fläche für den Bau- und den Wertstoffhof befindet sich ca. 150 m südöstlich des Plangebietes. Diese Fläche ist mittlerweile zu beengt für die vorhandenen Nutzungen, daher soll nach dem Willen der Stadt Parsberg mittelfristig ein Teil des Bauhofs und der Wertstoffhof an den neuen Standort verlegt werden.

Planungs- und Standortalternativen liegen nicht vor. Der geplante Standort ist prädestiniert für die Ansiedlung des Bau- und Wertstoffhofs, da er in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bestehenden Bauhofgelände gelegen ist und auch ansonsten gute Lagebedingungen aufweist. Wohnbebauung grenzt nicht unmittelbar an das Gebiet an. Dennoch liegt es nicht gänzlich in freier Natur, sondern ist bereits vorgeprägt durch anthropogene Siedlungsnutzung. Es verläuft bereits ein öffentlicher Rad- und Fußweg durch das Plangebiet, außerdem grenzt es direkt an die bestehende Bahnlinie Nürnberg-Regensburg an. Nördlich des Plangebietes besteht ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude. Die Lage des Bauhofs etwas abgesetzt von der nächsten Wohnbebauung dient insbesondere auch einer gebietsverträglichen nachbarschaftlichen Bodennutzung, insbesondere im Hinblick auf die teilweise erforderliche Nachtzeitnutzung des Bauhofs (z. B. Winterdienst).

Baurechtliche Zulässigkeit/Planungserfordernis
Das geplante Baugebiet liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Die geplante Nutzung als städtischer Wertstoff- und Bauhof ist nicht privilegiert nicht § 35 Abs. 1 BauGB und somit grundsätzlich im Außenbereich unzulässig. Daher ist es erforderlich, die Zulässigkeit des Vorhabens durch den Erlass eines qualifizierten Bebauungsplanes zu regeln. Da der qualifizierte Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB), wird gleichzeitig mit dessen Aufstellung auch der Flächennutzungsplan geändert (Sondersituation, siehe Punkt 3.3 dieser Begründung).

Der qualifizierte Bebauungsplan dient 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 beabsichtige 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.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß Landesentwicklungsprogramm bildet der Gemeindebereich Parsberg/Lupburg als Mittelzentrum (Mehrfachzentrum) und somit als zentraler Ort festgelegt. Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen zur Daseinsvorsorge gebündelt werden.
Dazu gehört auch eine leistungsfähige Ausstattung der Gemeinde mit den kommunalen Dienstleistungen, die typischerweise durch den Bau- und Wertstoffhof erbracht werden. Durch die stetig wachsende Bevölkerungszahl und Vergrößerung der Siedlungsfläche im Gemeindebereich Parsberg wächst auch der Bedarf an diesen kommunalen Dienstleistungen. Um diesem steigenden Bedarf gerecht zu werden, ist die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Gemeinbedarf erforderlich.

Die Anbindung des geplanten Baugebietes an bestehende Siedlungsbereiche ist gegeben. Unmittelbar südlich des geplanten Gebietes bestehen sowohl Gewerbeflächen als auch die Flächen des bisherigen Bauhofs, die lediglich durch die Bahnlinie von dem Vorhabensgebiet getrennt werden. Nördlich in ca. 100 m

Entfernung schließt das Wohnbaugebiet „Auf der Breiten“ an. Östlich besteht ebenfalls bereits gewerbliche Bebauung durch das Gewerbegebiet „Lochäcker“.

3.2 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für die Region Regensburg (11) bildet der Gemeindebereich Parsberg/Lupburg ein Mittelzentrum.
Gem. Grundsatz Nr. 3.2.4 des Kapitels I „Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg“ soll angestrebt werden, das Mittelzentrum Parsberg/Lupburg und dessen teilräumliche Funktion als Standort für qualifizierte Arbeitsplätze insbesondere im tertiären Sektor zu stärken. Dies wird durch die Erweiterung und Stärkung des Standorts für den Bau- und Wertstoffhof als Branche der kommunalen Dienstleistung (tertiärer Sektor) gewährleistet und ausgebaut.

Das Plangebiet liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 8 des Regionalplanes für die Region Regensburg. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Dieses wird folgendermaßen beschrieben: Die in den Jura eingeschnittenen Fluss- und Bachtäler besitzen den relativ seltenen Typ des Kalkflachmoores. Die Feuchtgebiete sind zwischen den wasserarmen Karsthochflächen wichtige Stützpunkte für die Vogelwelt. Für die Erhaltung der Trockenrasen an den Hängen ist die Schafbeweidung wichtig. Die Gewinnung von Sand und Kalkstein ist nur auf den im Ziel B IV 2.1 dargestellten Bereichen vertretbar. Da es sich bei dem Standort des Baugebiets nicht um Fluss- oder Bachtal handelt, sind die Schutzgüter des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes nicht betroffen und die Festlegung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet stehen der Planung nicht im Wege.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Parsberg ist für das geplante Gebiet keine besondere Darstellung enthalten, sondern allgemein Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, wird daher auch der Flächennutzungsplan an die vorliegende Planung angepasst. Da sich der Flächennutzungsplan der Stadt Parsberg derzeit in Neuaufstellung befindet, soll die Anpassung an die vorliegende Planung im Rahmen dieses FNP-Verfahrens durchgeführt werden.

Zu einem früheren Zeitpunkt wurde ein Bebauungsplan für den Planbereich bisher nicht aufgestellt.

4. Erschließung

4.1. Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die Staatsstraße St 2220, über die auch die Haupterschließung erfolgt. Durch das Plangebiet läuft ein bestehender öffentlicher Fuß- und Radweg, der grundsätzlich in seiner Funktion bestehen bleibt und der auch als Grundlage für die Erschließung des Gebietes dient. Die Straßenquerschnitte sind so gewählt, dass ausreichende Flächen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen.

4.2. Abwasserbeseitigung

Im Norden und im Osten des Plangebietes ist die Anlage jeweils eines Versickerungsbeckens für das anfallende Niederschlagswasser geplant.
Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation kann über die bestehenden Abwasserleitungen realisiert werden.

4.3. Leitungen

Oberirdische Leitungstrassen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Unterirdische Leitungen wie die Wasserleitung HW 250, die bestehende Gasleitung oder die vorhandene Druckleitung Abwasser werden im Zuge der Erschließungsarbeiten voraussichtlich so umverlegt, dass sich Leitungen innerhalb des öffentlichen Straßenraums befinden.

4.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Netz.

4.5. Brandschutz

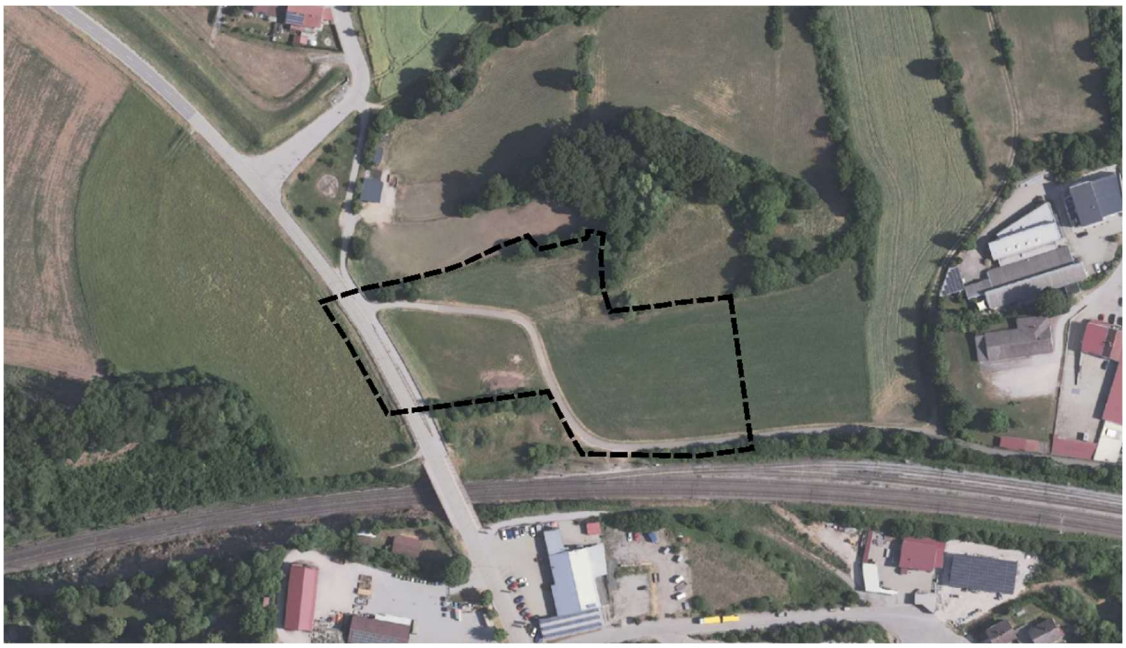
Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Parsberg ist personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr ist gegeben. Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Parsberg ist ca. 400 m Fahrstrecke vom Plangebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken wegen der Einhaltung der Hilfsfrist.

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

In der Ausführungsplanung zur Erschließung des Baugebietes werden konkrete Löschwassermengen ermittelt und festgelegt.

5. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Von der St 2220 kommend liegt ein Fuß- und Radweg, welcher durch das Plangebiet verläuft und eine Verbindung zur Hohenfelser Straße bildet.



Luftbild ohne Maßstab, Plangebiet schwarz umrandet © Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1. Topographie, Untergrund

Das natürliche Gelände fällt von ca. 505m ü. NN im Westen auf ca. 496m ü. NN im Osten ab.

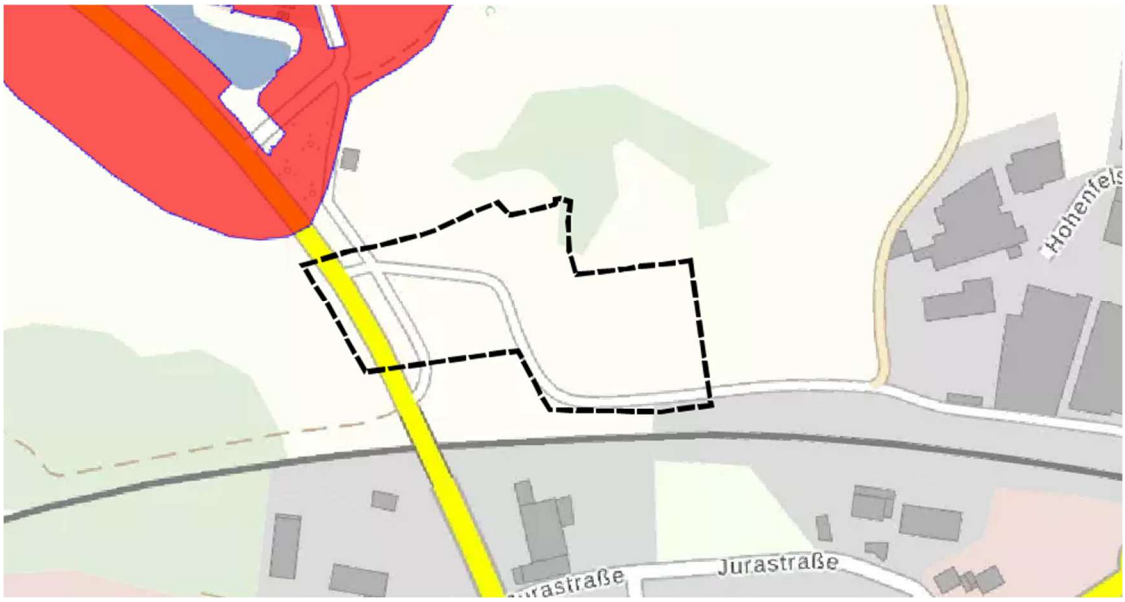
Nach der geologischen Karte von Bayern, 6836 Parsberg, liegt das Plangebiet im Oberjura (Oxfordium bis Tirhonium) und wird von Massendolomit (Riffdolomit und Tafelbankiger Dolomit) geprägt; außerdem werden polygenetsiche Talfüllungen vermutet.

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.

Baugrunduntersuchungen liegen derzeit nicht vor.

5.2. Denkmalschutz

5.2.1. Bodendenkmäler



Lageplan ohne Maßstab, Plangebiet schwarz umrandet © Bayerische Vermessungsverwaltung, BLfD

Außerhalb (nordwestlich) des Plangebietes ist ein Bodendenkmal (Aktennummer D-3-6836-0098) mit der Kurzbeschreibung „Mittelalterliche Wüstung“ kartiert. Auch wenn keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet 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.

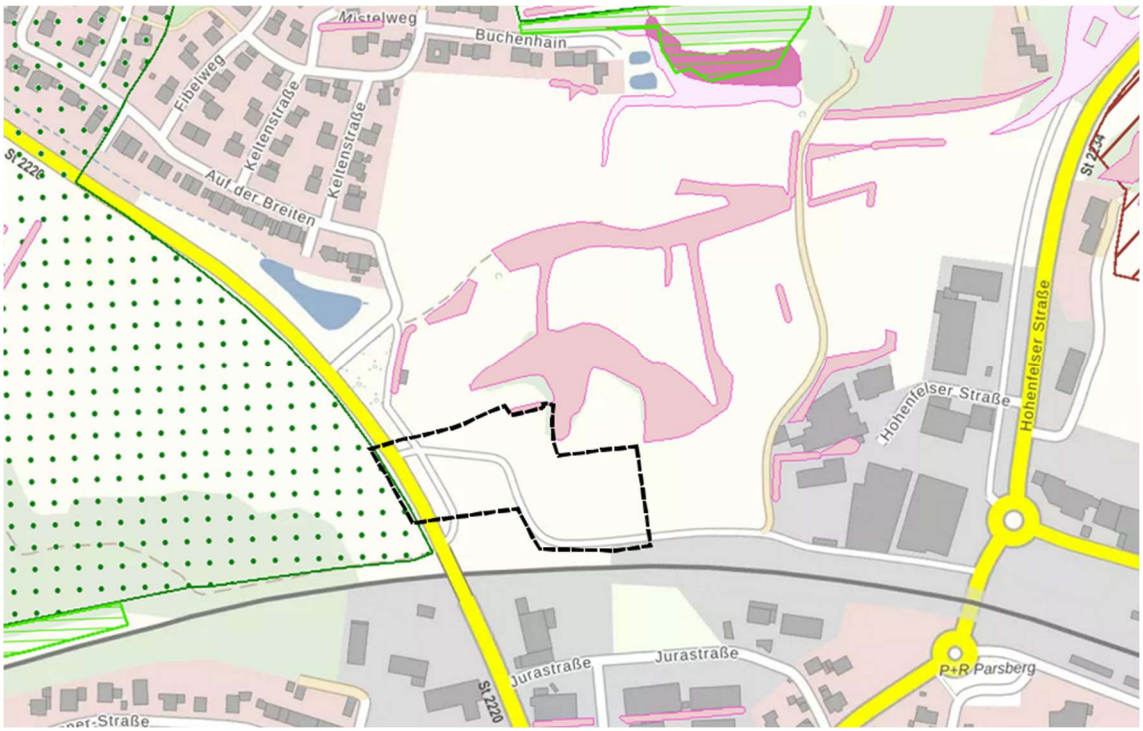
5.2.2. Baudenkmäler

Baudenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet und auch nicht in unmittelbarer Nähe. Aufgrund der geographischen Lage des Plangebietes entstehen keine nennenswerten Beeinträchtigungen von wichtigen Sichtachsen zum Burgberg der Burg Parsberg.

5.3. Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Neumarkt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

5.4. Vegetation / Schutzgebiete



Lageplan ohne Maßstab, Plangebiet schwarz umrandet © Bayerische Vermessungsverwaltung, BLfU

Die Vegetation wird primär geprägt durch eine landwirtschaftliche Nutzung (intensive und extensive Nutzung).

Nördlich an das Baugebiet schließen bestehende Heckenbereich an, die als Biotop kartiert sind (Gehölzstrukturen und einzelne Altgrasfluren zwischen Parsberg und Steinmühle). Die bestehenden Biotop- und Gehölzstrukturen sollen durch die Erschließung des Baugebietes nicht beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan werden einzelne zu erhaltende Gehölze bezeichnet. Im Grenzbereich hin zu den Biotopflächen soll innerhalb des Bebauungsplanes lediglich ein Versickerungsbecken und keine Baufläche entstehen.

Auf der westlichen Seite des Plangebietes liegt, gegenüber der St 2220, das Landschaftsschutzgebiet Parsberg. Dieses wird durch die Ausweisung des Baugebiets nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 8 des Regionalplanes für die Region Regensburg an. Dieses wird folgendermaßen beschrieben: Die in den Jura eingeschnittenen Fluss- und Bachtäler besitzen den relativ seltenen Typ des Kalkflachmoores. Die Feuchtgebiete sind zwischen den wasserarmen Karsthochflächen wichtige Stützpunkte für die Vogelwelt. Für die Erhaltung der Trockenrasen an den Hängen ist die Schafbeweidung wichtig. Die Gewinnung von Sand und Kalkstein ist nur auf den im Ziel B IV 2.1 dargestellten Bereichen vertretbar.
Ein Widerspruch zu diesem Vorbehaltsgebiet ist nicht gegeben, da das Plangebiet zum einen nur randlich angrenzt und es sich hierbei um zum anderen nicht um ein geschütztes Fluss- oder Bachtal handelt, die nach den Vorgaben des Regionalplanes hier besonders zu schützen sind. Diese Festlegung des Regionalplanes steht dem Vorhaben daher nicht entgegen.

5.5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet selbst liegt weder im überschwemmungsgefährdeten Bereich noch sind sonstige wasserwirtschaftlich relevante Belange betroffen. Gem. den Angaben im Umweltatlas Bayern zu Oberflächenabfluss bzw. Sturzflutrisiken ist das Plangebiet nicht in relevanter Weise betroffen. Dennoch liegt das Gebiet topographisch in einer natürlichen Abflussmulde, so dass der Planung der Niederschlagsentwässerung hier eine besondere Bedeutung zukommt.

5.6. Fernwirkung/Erholungsfunktion

Durch das Plangebiet führt der sogenannte Burgensteig, ein regionaler Wanderweg. Die Begehbarkeit des bereits bestehenden Weges bleibt gewahrt, er wird als öffentliche Verkehrsfläche beibehalten.

6. Straßenrecht

Das Plangebiet grenzt im Westen an die bestehende St 2220 an. Für Staatsstraßen schreibt das Bayerische Straßen- und Wegesetz (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 101 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist) vor, dass bestimmte Abstände zur Fahrbahnkante einzuhalten sind. Diese Abstände (Anbauverbotszone – 20m zur Fahrbahnkante und Anbaubeschränkungszone – 40m zur Fahrbahnkante) sind in der Planzeichnung bemaßt und beschrieben. Mit den geplanten Baugrenzen sollen diese Abstände unterschritten werden, da ansonsten die westlich geplante Parzelle nicht sinnvoll nutzbar gemacht werden kann.

Durch die Unterschreitung des Mindestabstands sind keine negativen Auswirkungen auf die Sichtverhältnisse der Verkehrsteilnehmer verbunden, da die Strecke weiterhin gut einsehbar und übersichtlich bleibt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen innerhalb des 40m-Abstands zur St 2220 eine maximale Gesamthöhe von 7,0 m nicht überschreiten dürfen.

Entgegenstehende Belange der Straßenbaubehörde (Bebauungsabsichten, Straßenbaugestaltung) sind nicht erkennbar. Neben der St 2220 läuft bereits ein vorhandener Fuß- und Radweg, der bestehen bleiben soll.

7. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist folgende Flächenverteilung auf:

Nutzungsart:	bisher:	künftig:
Gemeinbedarfsflächen	0 m²	6.298 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.960 m²	2.844 m²
Bestehende Baum- und Heckenstrukturen	347 m²	347m²
Öffentliche Grünflächen (ohne Versickerung)	0 m²	394 m²
davon Ausgleichsfläche A1		*(250 m²)*
Öffentliche Grünflächen (mit Versickerung)	0 m²	1.799 m²
Landwirtschaftliche Nutzfläche	9.375 m²	0 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	11.682 m²	11.682 m²

7.2. Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Hier vorliegend wird eine Fläche für die Sondernutzung „städtischer Wertstoffhof und/oder städtischer Bauhof“ festgelegt. Zulässig sind dabei diesen Nutzungen dienende Lagerhallen, Containerstellplätze, Flächenbefestigung und Stellplätze, sowie Freilagerflächen und Garagen.

7.3. 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 im Rahmen der in der BauNVO genannten Orientierungswerte festgesetzt. Damit wird derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den privaten Belangen einer wirtschaftlichen Nutzung ausreichend berücksichtigt.

Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe sollen eine maßstäbliche Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild sicherstellen.

7.4. Gestaltungsvorschriften

Um die Zielsetzung einer verträglichen Einfügung von Neubauten in die Landschaft zu erfüllen, sind neben der Bauhöhenbegrenzung bauordnungsrechtliche Festsetzungen entwickelt worden, die jedoch ein für die geplante Nutzung ausreichendes Maß an individuellem Spielraum für Einzelbaumaßnahmen offenhalten.

Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen, Photovoltaik- und Solarwärmeanlagen, Werbeanlagen, Freileitungen, Einfriedungen und Außenbeleuchtungen sollen zusätzlich zur Erfüllung der Gestaltungsabsichten beitragen.

7.5. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Qualität sowie zur Förderung der biologischen Vielfalt werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese dienen dem Erhalt und der Neuanlage von Vegetationsstrukturen (hier: Anlage von extensiven Wiesenflächen auf externer Ausgleichsfläche) und der Eingrünung des Plangebietes (hier: Sukzessionsfläche zur Entwicklung von Heckenstrukturen).
Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und dem Erhalt und Sicherung von Boden und vorhandenen Grünflächen (Heckenbestand) und deren Schutz und Pflege.

8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

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

Weitere Investitionen in Bezug auf zusätzlich notwendig werdende Ver- und Entsorgungsanlagen sind durch die Gebietsausweisung nicht zu erwarten, da es sich bei der Zweckbestimmung des Gebietes um eben solche Ver- und Entsorgungsanlagen handelt.

9. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Umweltbericht

Teil dieser Begründung ist ebenfalls der Umweltbericht für diesen Bebauungsplan. Der Umweltbericht enthält auch die Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

10. 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.

Aufgestellt am 22.07.2025

Architekturbüro Iberl GmbH, Parsberg

Dipl.-Ing. FH Alois Iberl
Architekt, Stadtplaner