Markt Lauterhofen

1. Änderung Bebauungsplan

„Gewerbepark Lauterhofen Süd I“

Begründung zum **03.09.2026**



Bearbeitung:
Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Esch, M.Sc. European Urban Studies

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Marktplaner GmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

Gliederung **Seite**

1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES 1
2. PLANUNGSERFORDERNIS 1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 1
4. ART DER NUTZUNG 3
5. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE, GRÜNORDNUNG EINGRIFFSREGELUNG 3
6. IMMISSIONSSCHUTZ 3
7. DENKMALSCHUTZ 3
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 4

1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet der Änderung liegt in der Markt Lauterhofen im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. südlich des Ortsrands des Hauptortes Lauterhofens im Gewerbegebiet. Die Änderung umfasst Teilflächen der der Flurstücke 3615, 3617,3617/2, 3617/3, 3618, 3619, 3619/4, 3629/1 und 3629, jeweils Gemarkung Lauterhofen, und hat eine Größe von ca. 0,16 ha.

2. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Lauterhofen Süd I“ des Marktes Lauterhofen trat im Jahr 2023 in Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die geplante Straßenführung aufgrund des Baus einer Stützmauer nicht wie geplant umgesetzt werden konnte. Deshalb muss die Straßenführung im Bebauungsplan geändert werden.

Der Umfang der Änderungsfläche ist auf den betroffenen Straßenabschnitt begrenzt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Die Planung dient der Anpassung der Straßenplanung im Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 BauGB aufgestellt. Das Gewerbegebiet dient der Sicherung und Schaffung von standortgebunden Arbeitsplätzen. Die Änderung der Straßenführung ermöglicht das Ansiedeln der geplanten Betriebe. Die Flächengröße liegt unter 2 ha. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegt mit dem geplanten Vorhaben nicht vor:

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan

Für die Markt Lauterhofen wurde ein Flächennutzungsplan im Jahr 2026 festgestellt. Dieser stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet Einzelhandel bzw. Gewerbefläche dar. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Retentionsbecken innerhalb des Gewerbegebiets.

Die Bebauungsplanänderung ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die verkehrliche Erschließung ist innerhalb des Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan nicht explizit dargestellt.

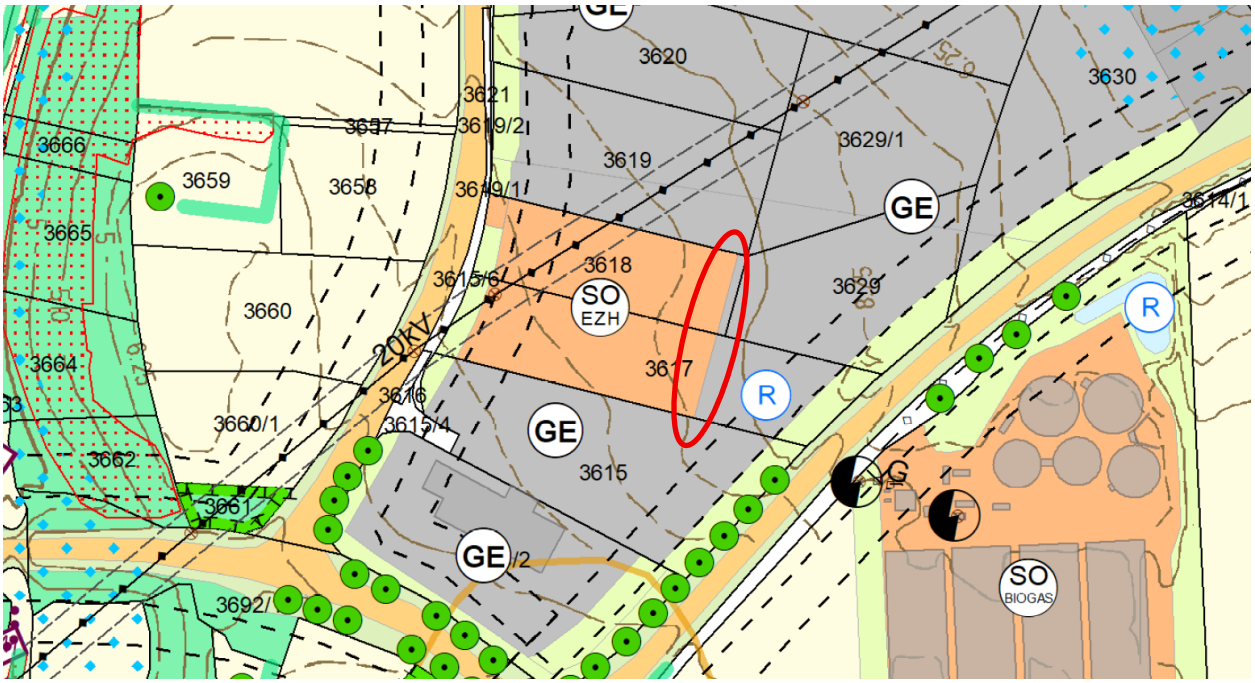


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (nicht maßstäblich)

Bebauungsplan „Gewerbepark Lauterhofen Süd I“

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Lauterhofen Süd I“ der Markt Lauterhofen trat im Jahr 2023 in Kraft.

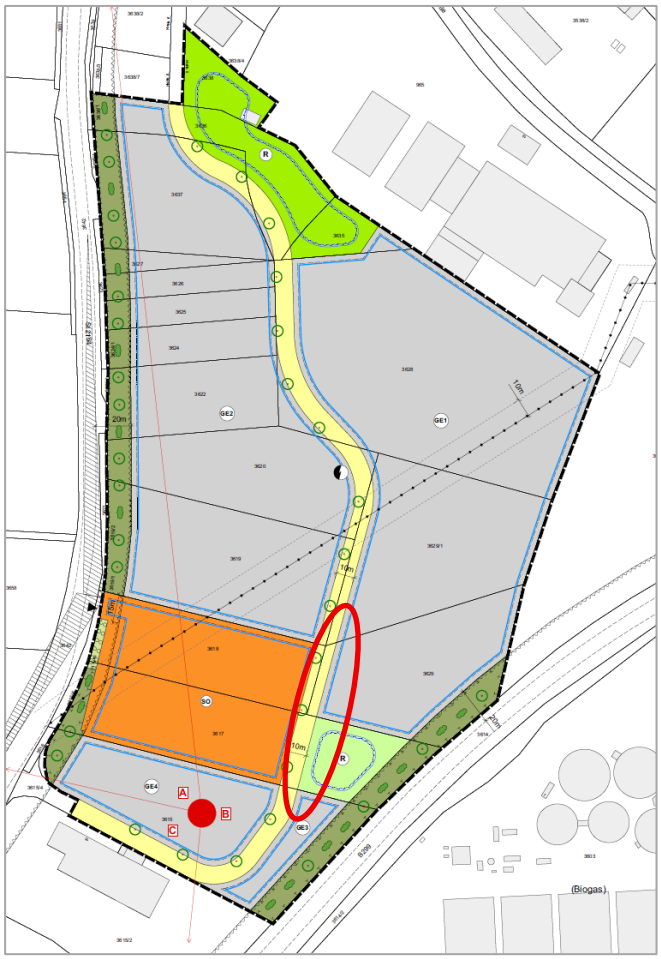


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbepark Lauterhofen Süd I“ mit Änderungsbereich roter Kringel (2023 Markt Lauterhofen)

4. ART DER NUTZUNG

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,16 ha. Davon werden 382 qm dem Sondergebiet, GE2 78 qm und dem GE4 42 qm zugeordnet. für die Änderung der Straßenführung werden insgesamt etwa 301qm von dem GE1, GE2 und der Grünfläche (Retentionsbecken) benötigt.

Neben den zeichnerischen Änderungen der Planzeichen im Geltungsbereich behalten alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Lauterhofen Süd I“ ihre Gültigkeit.

5. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE, GRÜNORDNUNG EINGRIFFSREGELUNG

Die Änderung betrifft ausschließlich Flächen des Gewerbegebiets, das überplante Retentionsbecken ist noch nicht hergestellt, die Fläche bleibt weiterhin groß genug um als Retentionsfläche für das GE zu dienen.

Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Ausführungen zum Artenschutz in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbepark Lauterhofen Süd I“ behalten ihre Gültigkeit, eine Änderung löst keinen besonderen Konflikte mit dem Artenschutz aus.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Lauterhofen Süd I“ ändert sich die Art der Nutzung nur geringfügig. Die festgesetzten Emissionskontingente sind nach Einschätzung des Marktes davon nicht wesentlich betroffen.

7. DENKMALSCHUTZ

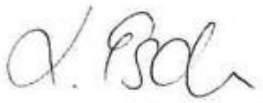
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmale. Auch Baudenkmale, die im Blickzusammenhang mit der geplanten Einbeziehungsfläche stehen, sind nicht vorhanden.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal (Siedlung der vorgeschichtlichen Metallzeiten). Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Aus den genannten Gründen ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und eine Ansiedlung eines vorgesehenen Unternehmens ermöglicht.

Bearbeiterin:



Lisa Esch

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH