

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/035/2014

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	22.07.2014	öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Lauf a.d. Pegnitz "Mangarten II"; Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - Billigungsbeschluss**

Der Bauausschuss der Stadt Lauf a.d. Pegnitz hat in seiner Sitzung vom 29.04.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 103 für das Baugebiet „Am Mangarten II“ aufzustellen und im Aufstellungsverfahren die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs vom 22.05.2014 bis zum 06.06.2014 durchgeführt. Während der Auslegungsfrist wurden von zwei Eigentümern angrenzender Grundstücke Äußerungen zur Planung vorgebracht (siehe Anlage 1 und 2).

Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Äußerungen:

- Reduzierung der zulässigen Wohngebäude von 5 auf 4 bzw. 3:  
Bei der Darstellung von 5 Wohngebäuden im Vorentwurf handelt es sich lediglich um einen Bebauungsvorschlag. Die Zahl der möglichen Gebäude wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes zur zulässigen Grundflächenzahl sowie durch bauordnungsrechtliche Vorschriften wie z.B. Abstandsflächen reglementiert.
- Verlegung der Zufahrt an die Ostseite:  
Eine Verlegung des privaten Erschließungsweges an die Ostseite der Grundstücke ist aus städtebaulichen wie ökologischen Gründen nicht sinnvoll. Die Länge des Weges und damit die versiegelten Flächen würden sich nahezu verdoppeln. Auch würde diese Variante zu Lasten der festgesetzten Grünfläche gehen.
- Breite des Zufahrtsweges:  
Der Bebauungsplanvorentwurf sieht eine Breite des privaten Erschließungsweges von 4,0 m vor. Damit ist auch eine Zufahrt von Rettungsdiensten und Lieferfahrzeugen möglich.
- Anordnung der Wegeverbindungen auf dem Grundstück selbst:  
Alle notwendigen Wege zur inneren Erschließung können auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Der Bebauungsplan sieht eine Nutzung von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Allerdings kann durch den Bebauungsplan auch nicht verhindert werden, dass eingetragene Geh- und Fahrrechte auch genutzt werden.
- Anbindung des südlichen Hauses an die Kreisstraße Lau 14:  
Eine Anbindung an die Kreisstraße LAU 14 ist aufgrund der topographischen Verhältnisse – vorhandene Böschung – nicht sinnvoll. Außerdem handelt es sich

bei der Böschung um ein amtlich kartiertes Biotop, das durch eine Straßenanbindung durchschnitten werden müsste.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.2014 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf bis zum 16.06.2014 abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind in Anlage 3 tabellarisch aufgeführt.

Nach Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 103 „Am Mangarten II“ in der Fassung vom 22.07.2014 mit Begründung (Anlage 4) durch den Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss kann im weiteren Verfahrensablauf die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Äußerungen zum Bebauungsplanvorentwurf wird festgestellt:

Reduzierung der zulässigen Wohngebäude von 5 auf 4 bzw. 3:

Bei der Darstellung von 5 Wohngebäuden im Vorentwurf handelt es sich lediglich um einen Bebauungsvorschlag. Die Zahl der möglichen Gebäude wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes zur zulässigen Grundflächenzahl sowie durch bauordnungsrechtliche Vorschriften wie z.B. Abstandsflächen reglementiert.

Verlegung der Zufahrt an die Ostseite:

Eine Verlegung des privaten Erschließungsweges an die Ostseite der Grundstücke ist aus städtebaulichen wie ökologischen Gründen nicht sinnvoll. Die Länge des Weges und damit die versiegelten Flächen würden sich nahezu verdoppeln. Auch würde diese Variante zu Lasten der festgesetzten Grünfläche gehen.

Breite des Zufahrtsweges:

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht eine Breite des privaten Erschließungsweges von 4,0 m vor. Damit ist auch eine Zufahrt von Rettungsdiensten und Lieferfahrzeugen möglich.

Anordnung der Wegeverbindungen auf dem Grundstück selbst:

Alle notwendigen Wege zur inneren Erschließung können auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Der Bebauungsplan sieht eine Nutzung von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Allerdings kann durch den Bebauungsplan auch nicht verhindert werden, dass eingetragene Geh- und Fahrrechte auch genutzt werden.

Anbindung des südlichen Hauses an die Kreisstraße Lau 14:

Eine Anbindung an die Kreisstraße LAU 14 ist aufgrund der topographischen Verhältnisse – vorhandene Böschung – nicht sinnvoll. Außerdem handelt es sich bei der Böschung um ein amtlich kartiertes Biotop, das durch eine Straßenanbindung durchschnitten werden müsste.

2. Es wird festgestellt, dass bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine Einwände oder Äußerungen vorgebracht wurden von

- Planungsverbandes Industrieregion Mittelfranken
- Staatl. Bauamtes Nürnberg
- Städt. Werke Lauf GmbH
- Gasversorgung Lauf GmbH

- Kabel Deutschland
- Bisping & Bisping GmbH & Co. KG
- Polizeiinspektion Lauf
- Vermessungsamt Nürnberg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bund Naturschutz OG Lauf

3. Zu den Äußerungen der Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde wird festgestellt:

Die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich wurde vom Stadtrat bereits am 27.06.2013 beschlossen und wird im Rahmen eines anstehenden Änderungsverfahrens in verschiedenen Teilbereichen umgesetzt.

Zu den Äußerungen des Landratsamtes Nürnberger Land wird festgestellt:

Fachstelle für technische Aufgaben:

Es wird analog zum Bebauungsplan Nr. 17 „Mangarten“ eine naturrote, matte Dacheindeckung vorgegeben.

Die Festsetzung der Firstrichtung wird für nicht erforderlich gehalten, da zum Einen das Baugebiet trotz der Ortsrandlage vom Außenbereich nicht einsehbar ist und zum Anderen den Bauherren die Dachausrichtung zur Solarnutzung ermöglicht werden soll.

Die Höhe von Einfriedungen wird auf 1,25 m begrenzt, Maschenzäune o.ä. entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude sollen außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Naturschutz:

Ein Umweltbericht unter Berücksichtigung der Vorgaben wurde mittlerweile erstellt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird derzeit durchgeführt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth wurde beteiligt. Einwendungen zur Bebauung wurden nicht erhoben.

Zu den Äußerungen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg wird festgestellt:

Eine Trennkanalisation ist aufgrund eines fehlenden Vorfluters in diesem Bereich wirtschaftlich nicht umsetzbar. Grundsätzlich muss das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert werden. Nur wenn aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung unmöglich ist, kann Niederschlagswasser ausnahmsweise in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Dies wird durch ein Bodengutachten geprüft.

Zu den Äußerungen der N-ERGIE Netz GmbH wird festgestellt:

Die Hinweise werden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan bzw. in die Begründung übernommen.

Zu den Äußerungen der Deutsche Telekom AG, Nürnberg wird festgestellt:

Im Bebauungsplan wird der private Erschließungsweg als eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

Auf die Notwendigkeit der Eintragung einer Dienstbarkeit wird in der Begründung hingewiesen.

Zu den Äußerungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth wird festgestellt:

Eine geeignete Fläche aus dem Ökokonto kann für eine Ersatzaufforstung zur Verfügung gestellt werden.

Die Kosten hierfür sind von den Grundstückseigentümern zu übernehmen.

Zu den Äußerungen des Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Nürnberg wird festgestellt:

Die entsprechenden Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu den Äußerungen des Herrn Kreisbrandrat Norbert Thiel wird festgestellt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 für das Baugebiet „Am Mangarten II“ im Ortsteil Günthersbühl in der Fassung vom 22.07,2014 wird beschlussmäßig gebilligt.

Im weiteren Verfahrensablauf ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Lauf a.d. Pegnitz, 16.07.2014  
Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Fachbereich 5  
i.A.

Mayer