

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/058/2014

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2014	öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Lauf a.d. Pegnitz "Am Mangarten II" -Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange -Satzungsbeschluss**

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 103 „Am Mangarten II“ wurde vom 27.08.2014 bis zum 30.09.2014 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Während der Auslegungsfrist wurden von drei Eigentümern angrenzender Grundstücke Äußerungen zur Planung vorgebracht (Siehe Anlage 1 bis 3).

Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Äußerungen:

#### Zu Anlage 1:

Für die Festlegung der Baugrenzen wurde im Entwurf die Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan zugrunde gelegt. Das östlich an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück ist in diesem Bereich auch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Faktisch ist hier aber ein Baumbestand vorhanden, der nun auch vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als Wald eingestuft wird (siehe auch Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange).

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Baugrenze im nördlichen Bereich so weit zurück zu nehmen, dass zur östlichen Grundstücksgrenze ein Abstand der Wohnbebauung von mindestens 14 m gewährleistet wird.

#### Zu Anlage 2:

Der Bebauungsplan setzt einen privaten Erschließungsweg sowie Flächen für Garagen einschließlich derer Zufahrten im Plangebiet fest. Die Nutzung von Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist für die Erschließung nicht erforderlich.

Die Baugrenze im nördlichen Bereich wird so weit zurückgenommen, dass zur östlichen Grundstücksgrenze ein Abstand der Wohnbebauung von mindestens 14 m gewährleistet wird.

#### Zu Anlage 3:

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 fest. Damit ist nach § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die mögliche überbaubare Fläche je Baugrundstück genau definiert.

Der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Heckenstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 1,50 m kann auf 2,50 m verbreitert werden. Eine Breite

von 5 m wäre unverhältnismäßig und würde die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht unwesentlich einschränken. Zum Ausgleich kann der mit bisher 4 m Breite vorgesehene Erschließungsweg auf 3, 5 m reduziert werden.

Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung festgestellt wurde, ist eine Anbindung an die Kreisstraße LAU 14 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.

Eine Reduzierung der Flächenversiegelung durch die vorgeschlagene Erschließung ist nicht erkennbar.

Der Bebauungsplan setzt einen privaten Erschließungsweg sowie Flächen für Garagen einschließlich derer Zufahrten im Plangebiet fest. Die Nutzung von Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist für die Erschließung nicht erforderlich.

---

Weiterhin wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Stellungnahme der Verwaltung hierzu und Beschlussvorschläge sind in der Anlage 4 tabellarisch aufgeführt.

Nachdem sich durch die Beteiligungen nicht nur unwesentliche Änderungen der Planung ergeben, wird nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich. Dabei kann die Auslegungsfrist auf zwei Wochen verkürzt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

- 1) Zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Am Mangarten II“ vorgebrachten Äußerungen zur Planung wird festgestellt:
  - a)  
Die Baugrenze im nördlichen Bereich wird so weit zurückgenommen, dass zur östlichen Grundstücksgrenze ein Abstand der Wohnbebauung von mindestens 14 m gewährleistet wird.
  - b)  
Der Bebauungsplan setzt einen privaten Erschließungsweg sowie Flächen für Garagen einschließlich derer Zufahrten im Plangebiet fest. Die Nutzung von Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist für die Erschließung nicht erforderlich.  
Die Baugrenze im nördlichen Bereich wird so weit zurückgenommen, dass zur östlichen Grundstücksgrenze ein Abstand der Wohnbebauung von mindestens 14 m gewährleistet wird.
  - c)  
Der Bebauungsplan setzt eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 fest. Damit ist nach § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die mögliche überbaubare Fläche je Baugrundstück genau definiert.  
Der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Heckenstreifen entlang der westlichen

Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 1,50 m kann auf 2,50 m verbreitert werden. Eine Breite von 5 m wäre unverhältnismäßig und würde die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht unwesentlich einschränken.

Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung festgestellt wurde, ist eine Anbindung an die Kreisstraße LAU 14 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. Eine Reduzierung der Flächenversiegelung durch die vorgeschlagene Erschließung ist nicht erkennbar.

Der Bebauungsplan setzt einen privaten Erschließungsweg sowie Flächen für Garagen einschließlich derer Zufahrten im Plangebiet fest. Die Nutzung von Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist für die Erschließung nicht erforderlich.

- 2) Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine Einwände vorgebracht wurden bzw. keine Äußerungen eingegangen sind von

Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach  
Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg  
Staatl. Bauamt Nürnberg  
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg  
Städt. Werke Lauf GmbH  
Gasversorgung Lauf GmbH  
Polizeiinspektion Lauf  
Vermessungsamt Nürnberg  
Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Nürnberg  
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München

Zu den bei der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen zur Planung wird festgestellt:

#### Landratsamt Nürnberger Land

Fachstelle für technische Aufgaben:

Die Festsetzung der Firstrichtung wird nach wie vor für nicht erforderlich gehalten, da das Baugebiet trotz der Ortsrandlage vom Außenbereich nicht einsehbar ist. Auch unter Betrachtung der näheren Umgebung ist keine Systematik erkennbar, die die Festsetzung der Firstrichtung zwingend erforderlich macht.

Naturschutz:

Die Ersatzaufforstung erfolgt auf dem Grundstück Fl.Nr. 256 der Gemarkung Beerbach. Die verschiedenen Arten von Nistkästen bzw. Fledermausquartieren sind im Bebauungsplan beschrieben und festgesetzt. Eine weitere Detaillierung im Bauleitplan ist nicht erforderlich. Die Nistkästen werden in Abstimmung mit den Fachplanern und der Naturschutzbehörde auf städtischen Flächen angebracht und von der Stadt unterhalten.

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth

Die Baugrenze im nördlichen Bereich wird so weit zurückgenommen, dass zur östlichen Grundstücksgrenze ein Abstand der Wohnbebauung von mindestens 14 m gewährleistet wird.

Die Ersatzaufforstung erfolgt auf dem Grundstück Fl.Nr. 256 der Gemarkung Beerbach.  
Das Bewirtschaftungsverbot wird aus dem Umweltbericht herausgenommen.

4. Das Stadtbauamt wird beauftragt, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Lauf a.d. Pegnitz, 01.12.2014  
Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Fachbereich 5  
i.A.

Mayer