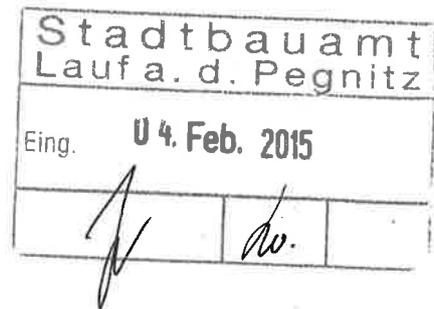


Lauf, 4.2.2015

Stadt Lauf  
Bauamt  
Urlasstr. 22  
91207 Lauf



Einspruch gegen Bebauungsplan 103, Mangarten II

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan Nr. 103, Mangarten II lege ich erneut Widerspruch ein.

Es freut mich, dass das Bauamt der Stadt Lauf mein Grundstück jetzt auch als Wald anerkennt, nachdem das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten dies jetzt wohl amtlich festgestellt hat.

Dass es sich bei dem langjährigen Baumbestand im nördlichen Teil, genauso um einen Wald handelt wie im südlichen Teil des Grundstückes, hätten die Mitarbeiter des Bauamtes bei der schon länger zurückliegenden Ortsbesichtigung leicht selbst feststellen können?!

Die Abstandsfläche zur Baugrenze soll nun 14 Meter betragen.

Der im Regelfall einzuhaltende Abstand zwischen Wald und Wohngebäude entspricht ja wohl mindestens 25 Meter; dem Plan entnehme ich nun, dass die Bebauung direkt bis zur Baugrenze erfolgen soll.

Da die Höhe der Waldbäume ganz sicher mehr als 14 Meter beträgt, ist die Gefahr für einen eventuellen Schaden des zu errichtenden Gebäudes immer noch gegeben, von der Garage od. Carport, die evtl. außerhalb der Baugrenze entstehen sollen, ganz zu schweigen.

Ich bin nach wie vor nicht bereit, für auftretende Schäden zu haften.

Gerne hätte ich die Angelegenheit in einem persönlichen Treffen mit Frau Nürnberger besprochen, ein Termin wurde mir aber leider nicht gewährt.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Lauf  
-Bauamt-  
Urlasstr. 22  
91207 Lauf a.d. Pegnitz

Stadt Lauf a. d. Pegnitz			
3. Jan. 2015			
5	do.		

Schwaig, 22.01.2015

**Bebauungsplan 103 Mangarten II, 91207 Lauf-Günthersbühl  
Einwendung gegen Hecke mit 2,50 m Breite / Grünstreifen**

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

hiermit erheben wir Einwendungen gegen den Bebauungsplan.

Die Nutzung des Grundstücks wird durch einen weiteren Grünstreifen mit einer Hecke über 2,50 m Breite neben dem sowieso schon bestehenden 3,50 m breiten Privatweg zu stark eingeschränkt.

Zudem sind nicht nur einmalige Beschaffungskosten der Heckenpflanzung, sondern auch zeit- und kostenintensive Maßnahmen auf lange Sicht durch die Pflege der Hecke und des Grünstreifens zu erwarten.

Die gewünschte Schallminderung seitens anderer Nachbarn lässt die Sinnhaftigkeit vermissen. Der Privatweg wird lediglich von zwei Grundstücksbesitzern genutzt und sorgt daher nicht für Lärmbelastung.

Daher stellen wir den Antrag, die Hecke aus dem Bebauungsplan komplett zu streichen und die Zufahrt direkt an der Grundstücksgrenze verlaufen zu lassen. Eine gepflasterte Stellfläche des einen Nachbarn liegt ebenso direkt an der Grenze.

Durch eine Asphaltierung des Privatwegs und einer blickdichten Einfriedung dürfte eine geräuscharme Nutzung des Privatwegs ausreichend gewährleistet sein.

Mit freundlichem ~~Gr~~uß

Eing. 04. Feb. 2015

An die  
Stadtverwaltung Lauf  
FB 5 Bauamt  
z.H. Frau Nürnberger  
91205 Lauf a.d. Peg.

03.02.2015

## Bebauungsplanverfahren Mahngarten II

Sehr geehrte Frau Nürnberger,

Wie aus den „Naturschutzfachlichen Angaben“ des Ing.-Büros Dr. Heimbucher hervorgeht, verändert sich das Mikroklima im Bereich des Neubaugebietes „Mahngarten II“ durch die neu zu errichtenden Gebäude.

Daher beantrage ich, die Flächennutzungszahl von derzeit geplanten 0,3 auf 0,2 zu reduzieren (vergl. dazu Gutachten Dr. Heimbucher S. 6 ff.).

Das Gutachten der Dr. Heimbucher GmbH ist auf S.11 Punkt 4.1.2.2. sachlich falsch.

Richtig ist: Im Baugebiet Mahngarten und Umgebung sind Fortpflanzungsstätten von Amphibien vorhanden. Die Erdkröte ( Bufo bufo ) ist hier weit verbreitet.

Längs der Westgrenze des Grundstücks „Mahngarten II“ befand sich vor der Rodung ein 5 bis 6m breiter Grünstreifen, bewachsen von Bäumen und Sträuchern. Dieser Grünstreifen war jedes Jahr Aufzucht- und Ruheplatz für Tausende von Jungkröten, die dann von dort aus Richtung Wald gewandert sind.

Ein 2,50m breiter Heckenstreifen längs der Westgrenze des Grundstücks reicht nicht aus, um das zerstörte Biotop wiederherzustellen.

Da Sie in der Bauausschusssitzung vom 9.12.14 von falschen Voraussetzungen ausgegangen sind, beantrage ich nochmals, den Grünstreifen an der Westgrenze des Grundstücks auf mindestens 5m zu verbreitern, um das bisherige Biotop wieder herzustellen und damit dem Schädigungs- und Störungsverbot der FFH-Richtlinie gerecht zu werden.

Da die direkt an den vorgesehenen Heckenstreifen an der Westgrenze des Grundstücks anschließende Erschließungsstraße ebenfalls dem Schädigungs-, Störungs-, und Tötungsverbot der FFH-Richtlinie widerspricht (auch diesbezüglich fand in der Bauausschusssitzung vom 9.12.14 keine Erörterung statt) beantrage ich hiermit erneut, die Erschließungsstraße auf die Ostseite der geplanten Häuser-Reihe zu verlegen.

Darüber hinaus beantrage ich, die Zufahrten für die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Garagen ebenfalls in den Bebauungsplan einzuzeichnen.

Mit freundlichen Grüßen:

Anlage 4 zu FB 5/024/2015

Bebauungsplan Nr. 103  
„Mangarten II“

Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Fachbereich 5

Finz. - 5. Feb. 2015

no.			
-----	--	--	--

Stadtverwaltung Lauf  
FB 5 Bauamt

z.Hd. Frau Nürnberger

91205 Lauf a.d.Pegnitz

Lauf, den 05.02.2015

**Betr. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr.103  
Bebauungsplanverfahren Am Mangarten II**

**Sehr geehrte Frau Nürnberger,**

**aus dem Bebauungsplanentwurf geht nicht hervor, wie die an der  
östlichen Grundstücksgrenze geplante Garage zu erreichen ist.**

**Daher beantrage ich die Zufahrt zu den Garagen in den Bebauungs-  
plan mit einzuzeichnen.**

**Auch der Mindestabstand der angrenzenden Waldfläche ist zu  
gering, da es sich hierbei um ein Landschaftsschutzgebiet  
handelt.**

**Mit freundlichen Grüßen**

# Rechtsanwälte Schmauß, Weber & Pompl



Georg Schmauß +  
Rechtsanwalt von 1947 bis 1991

**Lothar Schmauß**  
**Ulrich Weber**  
**Rüdiger Pompl**  
Altbürgermeister

**Anlage 5 zu FB**  
**5/024/2015**  
**Bebauungsplan**  
**Nr. 103**  
**„Mangarten II“**

Kanzlei Schmauß, Weber & Pompl Postfach 100222 91192 Lauf

Stadt	
Lauf a. d. Pegnitz	
Eing.. - 4. Dez. 2014	
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
z.Hd.Herrn 1.Bürgermeister Benedikt Bisping  
Urlasstraße 22

91207 Lauf

Per TELEFAX voraus: 09123/184-183

91207 Lauf a.d. Pegnitz  
Simonshofer Straße 18

Telefon (091 23) 2001 + 2002  
Fax (091 23) 125 53  
E-Mail [rae.schmauss-weber@t-online.de](mailto:rae.schmauss-weber@t-online.de)  
Internet [www.schmauss-partner.de](http://www.schmauss-partner.de)

Bankverbindung: Sparkasse Nürnberg  
BLZ: 76050101 Konto: 240 120 105  
IBAN: DE45 7605 0101 0240 1201 05 · BIC: SSKNDE77XXX

Den

03.12.2014

Anfragen an

RA Pompl/ew

14/000355

Betreff:

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan der  
Stadt Lauf „Mangarten II“ im Ortsteil Günthersbühl  
Fl.Nr.77/2 und 77/4, Gemarkung Günthersbühl

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir in o.g. Angelegenheit

anwaltlich vertreten.

Originalvollmacht liegt bei.

Der Bebauungsplan der Stadt Lauf „Mangarten II“ im Ortsteil Günthersbühl befindet sich in  
der Aufstellung. Im Aufstellungsverfahren hat der Bebauungsplanentwurf Änderungen erfah-  
ren.

# Rechtsanwälte Schmauß, Weber & Pompl



Georg Schmauß †  
Rechtsanwalt von 1947 bis 1991

**Lothar Schmauß**  
**Ulrich Weber**  
**Rüdiger Pompl**  
Altbürgermeister

Kanzlei Schmauß, Weber & Pompl Postfach 100222 91192 Lauf

Stadt Lauf a. d. Pegnitz			
Eing. - 4. nov. 2015			
5	do.		

Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
**Bauamt**  
Urlasstraße 22

91207 Lauf

Per TELEFAX voraus: 09123/184-183

91207 Lauf a.d. Pegnitz  
Simonshofer Straße 18

Telefon (091 23) 2001 + 2002  
Fax (091 23) 125 53  
E-Mail [rae.schmauss-weber@t-online.de](mailto:rae.schmauss-weber@t-online.de)  
Internet [www.schmauss-partner.de](http://www.schmauss-partner.de)

Bankverbindung: Sparkasse Nürnberg  
BLZ: 76050101 Konto: 240120105  
IBAN: DE45 7605 0101 0240 1201 05 · BIC: SSKNDE77XXX

Den

03.12.2014  
Anfragen an

RA Pompl/ew  
14/000355

Betreff:

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.103 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Mangarten II“ im Ortsteil Günthersbühl gemäß § 4 a Abs.3 BauGB Fl.Nr.77/2 und 77/4, Gemarkung Günthersbühl

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 3.12.2014 haben wir für unseren Mandanten  
gem Bebauungsplan Bedenken und Anregungen vorgebracht.

zu obi-

Da dieser Bebauungsplan erneut in der Zeit vom 22.1.2015 bis 6.2.2015 öffentlich ausgelegt ist, verweisen wir auf unsere Bedenken und Anregungen vom 3.12.2014 und wiederholen diese, d.h. die bereits vorgebrachten Bedenken und Anregungen gelten auch für die erneute öffentliche Auslegung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Rechtsanwalt

Unser Mandant wendet sich vor allen Dingen gegen die Festsetzung eines 2,5 m breiten Grünstreifens an der Westgrenze seines Grundstücks Fl.Nr.77/2, Gemarkung Günthersbühl.

Unser Mandant hat am 17.12.2014 Antrag auf Vorbescheid bei der Stadt Lauf eingereicht. In der Bauausschusssitzung vom 14.1.2014 wurde dem Antrag zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr.77/2 der Gemarkung Günthersbühl das Einvernehmen erteilt. Diesem Antrag lag eine Bebauungsplanung zugrunde, die an der westlichen Grundstücksgrenze einen Privatweg mit einer Breite von 3,50 m beinhaltete und keinen Grünstreifen. Es widerspricht dem Grundsatz des Vertrauensschutzes, wenn jetzt eine zusätzliche Grünfläche an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt wird. Im Vertrauen auf die damalige Planung und Aussage der Stadt Lauf wurden zwischenzeitlich Grundstückskaufverträge geschlossen mit notarieller Beurkundung und Eintragung von Auflassungsvormerkungen. Unser Mandant hat im Vertrauen auf die vom Bauausschuss der Stadt Lauf zugestimmte Planung ohne die Festsetzung eines Grünstreifens Grundstücksdispositionen durchgeführt, die er nicht mehr rückgängig machen kann.

Im Bebauungsplanentwurf sind für das relativ kleine Baugebiet mit vier Bauparzellen Grünflächen in einer Größe von über 1.000 qm festgelegt, und zwar an der Ostseite des Geltungsbereichs. Es ist nicht einzusehen, dass für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nochmals an der westlichen Grundstücksgrenze und Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein 2,5 m breiter Grünstreifen festgesetzt werden soll. Es handelt sich hierbei um ein Übermaß, dem widersprochen werden muss.

Wir **b e a n t r a g e n** deshalb im Namen unseres Mandanten,

**an der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr.77/2 und 77/4, Gemarkung Günthersbühl, des Bebauungsplanentwurfs der Stadt Lauf „Mangarten II“ im Ortsteil Günthersbühl keinen 2,5 m breiten Grünstreifen bzw. überhaupt keinen Grünstreifen festzusetzen.**

Wir regen an, nachdem diese Einwendungen relativ kurz vor der Bauausschusssitzung am 9.12.2014 wegen der späten Beauftragung eingebracht werden können, die Behandlung des Tagesordnungspunktes auf die nächste Bauausschusssitzung zu verschieben, damit eine ausreichende Diskussion über diese Einwendungen möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

<b>Beteiligter TÖB</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach</p>	<p>Stellungnahme vom 29.09.2014 wird aufrechterhalten: Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben, sofern der Flächennutzungsplan geändert wird</p>	<p>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. Kein Beschluss erforderlich</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Planungsverband Industrie-region Mittelfranken, Nürnberg</p>	<p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich; keine Einwendungen</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Landratsamt Nürnberger Land, Bauordnung (Verwaltung), Bauleitplanung, Denkmalschutz</p>	<p>Mit den Festsetzungen besteht Einverständnis. Es wird allerdings nochmals vorgeschlagen, aufgrund der Ortsrandlage eine Firstrichtung festzusetzen und die Höhe von Stützmauern oder Geländeabfangungen zu begrenzen. Die Untere Naturschutzbehörde weist nochmals darauf hin, dass die Angabe einer Kompensationsfläche zwingend notwendig ist, um eine naturschutzfachliche Bewertung zu ermöglichen. Ferner wird empfohlen, die Änderungswünsche der Höheren Naturschutzbehörde zu berücksichtigen: - Genaue Beschreibung der zu verwendenden Nistkästen, am besten mit Modellzeichnung - Angabe, dass die Gemeinde für den Unterhalt und die Instandsetzung der Nistkästen zuständig ist.</p>	<p>Die Festsetzung der Firstrichtung wird nach wie vor nicht für 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.</p> <p>Die Höhe von Stützmauern wird auf eine Höhe von max. 60 cm begrenzt. Stützmauern sind aus Naturstein oder aus Gabionen zu errichten.</p> <p>Das Grundstück für die Kompensation/Ersatzaufforstung wird spätestens zum Satzungsbeschluss benannt.</p> <p>Die verschiedenen Arten von Nistkästen bzw. Fledermausquartieren sind im Bebauungsplan (textliche</p>	<p>Die Festsetzung der Firstrichtung wird nach wie vor nicht für 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.</p> <p>Die Höhe von Stützmauern wird auf eine Höhe von max. 60 cm begrenzt. Stützmauern sind aus Naturstein oder aus Gabionen zu errichten.</p> <p>Die Ersatzaufforstung/Kompensation erfolgt auf dem Grundstück 226 Gemarkung Beerbach.</p> <p>Die verschiedenen Arten von Nistkästen bzw. Fledermausquartieren sind im Bebauungsplan (textliche Festsetzungen zur Grünordnung)</p>

			Festsetzungen zur Grünordnung) beschrieben und festgesetzt. Eine weitere Detaillierung ist nicht erforderlich. Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden um folgenden Passus erweitert: „Die Nistkästen bzw. Fledermausquartiere werden in Abstimmung mit den Fachplanern und der Unteren Naturschutzbehörde auf städtischen Flächen angebracht und von der Stadt unterhalten.“	beschrieben und festgesetzt. Eine weitere Detaillierung ist nicht erforderlich. Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden um folgenden Passus erweitert: „Die Nistkästen bzw. Fledermausquartiere werden in Abstimmung mit den Fachplanern und der Unteren Naturschutzbehörde auf städtischen Flächen angebracht und von der Stadt unterhalten.“
Staatl. Bauamt Nürnberg Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	keine Einwendungen Auf die Stellungnahme vom 28.05.2014 wird verwiesen; zur Änderung keine Einwendungen;	kein Beschluss erforderlich Durch ein Bodengutachten wurde mittlerweile nachgewiesen, dass Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert werden kann. Dies wurde bereits in die Begründung aufgenommen und in den Entwurf des Bebauungsplanes unter weitere Festsetzungen Pkt. 9 eingearbeitet. Beschluss vom 09.12.14; kein Beschluss erforderlich	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen wird zur Kenntnis genommen
Städt. Werke Lauf GmbH Gasversorgung Lauf GmbH N-ERGIE Netz GmbH Main-Donau-Netz-Gesellschaft	keine Stellungnahme eingegangen keine Stellungnahme eingegangen Stellungnahme vom 09.09.2014 behält weiterhin Gültigkeit; keine Einwendungen oder Anregungen, da die Hinweise bereits in die Begründung aufgenommen wurden;	kein Beschluss erforderlich kein Beschluss erforderlich Hinweise wurden bereits in die Begründung aufgenommen; Beschluss vom 22.07.14; kein Beschluss erforderlich	kein Beschluss erforderlich kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen wird zur Kenntnis genommen wird zur Kenntnis genommen
Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahmen W49721696 vom 30.05.2014 und W51637982 vom 04.09.2014 gelten unverändert weiter;	Die Anregungen und Hinweise wurden bereits in der Planung berücksichtigt. Beschluss vom 22.07.14; kein Beschluss erforderlich	Die Anregungen und Hinweise wurden bereits in der Planung berücksichtigt. Beschluss vom 22.07.14; kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Bisping & Bisping GmbH &	keine Einwendungen	kein Beschluss erforderlich	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen

Co. KG					
Polizeiinspektion Lauf	keine Einwendungen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen		
Vermessungsamt Nürnberg	keine Einwendungen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen		
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth	keine Einwendungen; Hinweis auf Durchführung der Ersatzaufforstung bis 31.12.2016;	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen		
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München	keine Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen		
Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Nürnberg	keine Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen		
Bundnaturschutz OG Lauf	keine Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen		
Herrn Kreisbrandrat Norbert Thiel	keine Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen		