



## **Bebauungsplan Nr. 103 „Am Mangarten II“ im Ortsteil Günthersbühl**

### **Begründung**

#### **Teil I**

#### **Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

**Bearbeitung:**

**Stadt Lauf a.d.Pegnitz  
Stadtbauamt  
- Planung -**

#### **Teil II**

#### **Grünordnungsplan und Umweltbericht**

**Bearbeitung:**

**Dipl. Ing. Erika Fiedler  
Landschaftsarchitektin  
Welserstraße 3  
91207 Lauf a.d.Pegnitz**

---

**Lauf a.d.Pegnitz, den**

**Stadt Lauf a.d.Pegnitz**

**Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz  
i.A.**

**Benedikt Bisping  
1. Bürgermeister**

**A. Nürnberger  
Bauamtsleiterin**

## 1 Vorbemerkung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung.

Sie sind Voraussetzung für die Erschließung und die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Regelungen über die bauliche Nutzung von Grundstücken enthält die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als Grundlage für die im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen dient die Planzeichenverordnung (PlanzV 90). Örtliche Bauvorschriften werden gemäß Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzt.

## 2 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch der Grundstückseigentümer, die Grundstücke einer Bebauung zuzuführen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet werden muss, ist zur Schaffung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Weiterhin kann über den Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung abgesichert werden.

## 3 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

### 3.1 Allgemeines

Das Mittelzentrum Lauf a.d. Pegnitz ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land und gehört zur Planungsregion 7 „Planungsverband Region Nürnberg“. Durch die Lage ca. 17 km östlich von Nürnberg gehört die Stadt Lauf a.d. Pegnitz zur engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie zur europäischen Metropolregion Nürnberg.

### 3.2 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Günthersbühl ca. 4,8 km nordwestlich des Stadtzentrums.

## 4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit überwiegend als Gartenland genutzt.

Östlich des Geltungsbereichs grenzen Wald und landwirtschaftliche Flächen an. Diese liegen innerhalb des durch Verordnung vom 28.08.1970 festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Nuschelberg“.

Nördlich und westlich schließt sich die vorhandene Wohnbebauung an. Die Bereiche westlich und östlich der Straße Am Mangarten liegen im Geltungsbereich des seit 1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 „Mangarten“. Für die Bebauung westlich der Straße gilt der seit 1986 rechtskräftige Tekturplan Nr. 1.

Im Süden grenzen Grünflächen an, die im Flächennutzungsplan auch als Grünfläche dargestellt sind und als Gartengrundstücke genutzt werden.

## 5 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 5.1 Regionale und überregionale Planungsvorgaben

Landesplanerische oder regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

### 5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Das Grundstück Fl.Nr. 77/2 der Gemarkung Günthersbühl ist bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt.

Auch der seit dem 04.06.2008 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz stellt das Grundstück Fl.Nr. 77/2 als Wohnbaufläche bzw. als Grünfläche dar.

Das Grundstück Fl. Nr. 77/4 ist in seiner Gesamtheit als Grünfläche dargestellt. Der Stadtrat der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat in seiner Sitzung vom 27.06.2013 beschlossen, den nordwestlichen Teilbereich ebenfalls noch als Wohnbaufläche auszuweisen. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der nächsten Änderung angepasst werden.

Der Bebauungsplan ist damit weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Festsetzungen orientieren sich am rechtsverbindlichen Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 17 „Mangarten“, dessen Geltungsbereich den Bereich östlich der Straße Am Mangarten abdeckt.

### 6.3 Erschließung

#### Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Am Mangarten zum übergeordneten Straßennetz (Kreisstraße LAU 16).

Die Erschließung der einzelnen Parzellen erfolgt über einen privaten Erschließungsweg.

Der Ortsteil Günthersbühl ist über die Stadtbuslinien 354 und 356 (Anrufsammeltaxi) an den ÖPNV angebunden. Die fußläufige Entfernung zur Haltestelle Günthersbühl-Mitte beträgt ca. 400 m.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an die Zentralkläranlage in Lauf über das bestehende Kanalnetz sichergestellt.

Die Ortssatzung der Stadt Lauf schreibt Anschluss- und Benutzungszwang für das öffentliche Kanalsystem vor. Die Einleitung von Grundwasser in den Kanal ist nicht zulässig.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollen Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und der Nutzung als Gieß- und Brauchwasser zugeführt werden.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - zu beachten.

Überlaufwasser von Zisternen oder sonstigen Regenauffangbehältern bzw. wenn keine Nutzung von Regenwasser vorgesehen ist, muss Dachwasser und nicht verunreinigtes Oberflächenwasser unter ökologischen Gesichtspunkten auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden.

Telekommunikationseinrichtungen

Die Deutsche Telekom GmbH weist auf Folgendes hin:

„Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die in Ihrem Plan als privater Erschließungsweg gekennzeichnete Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.“

## 7 Immissions- und Umweltschutz

### 7.1 Lärmschutz

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 7.2 Bodenschutz

Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz, abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.

### 7.3 Bodenkontamination

Es liegen keinerlei Anhaltspunkte für mögliche Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.