

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/102/2016

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2016	öffentlich

Einbeziehungssatzung der Stadt Lauf a.d. Pegnitz für den Bereich "Westliche Neunhofer Hauptstraße" im Ortsteil Neunhof; - Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Anlage 1: Schreiben Rechtsanwälte Schmauß, Weber & Pompl vom 19.10.2015

Anlage 2: Beteiligung Träger öffentlicher Belange

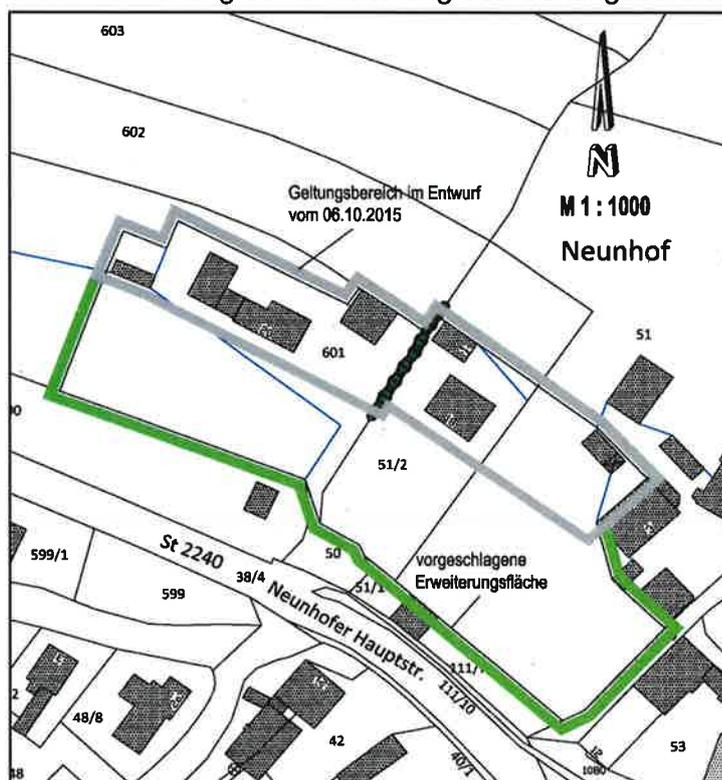
Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 06.10.2015 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Westliche Neunhofer Hauptstraße“ beschlossen. Im Aufstellungsverfahren wurde vom 21.10.2015 bis zum 23.11.2015 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Während der Auslegungsfrist wurden zwei Äußerungen zur Planung vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Äußerungen:

1. Schreiben der Rechtsanwälte Schmauß, Weber & Pompl vom 19.10.2015 (siehe Anlage 1)

Nachdem auch von Seiten des Landratsamtes Nürnberger Land die Einbeziehung der Flächen zur Staatsstraße hin empfohlen wird (siehe Anlage 2.1), sollte aus Sicht der Verwaltung der Erweiterung des Geltungsbereiches zugestimmt werden.



2. Per E-Mail am 23.10.2015:

„Der Weg welcher geschottert ist und bisher benutzt wird und weiterhin benutzt werden soll hat folgenden Nachteil. Bei Regen usw. wird beim befahren des Weges und Einbiegung in die Staatsstraße mit Kraftfahrzeugen erheblicher Schmutz eingetragen in die Staatsstraße. Es sollte hier festgelegt werden dass in diesem Fall die Zufahrt mit Pflaster oder ähnlichem zu gestalten ist gleiches gilt bei anderer Zufahrt.“

Die Zufahrt zu den bestehenden Anwesen Neunhofer Hauptstraße 18 und 20 ist vom Fahrbahnrand der Staatsstraße aus auf eine Tiefe von über 10 m bituminös befestigt, sodass größere Verschmutzungen der Staatsstraße nicht zu erwarten sind. Bei Überprüfungen vor Ort konnten auch keine relevanten Verschmutzungen festgestellt werden.

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 der Einbeziehungssatzung „Westliche Neunhofer Hauptstraße“ vorgebrachten Äußerungen zur Planung wird festgestellt:
 - a) Dem Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung in Richtung Staatsstraße wird stattgegeben.
 - b) Die Zufahrt zu den bestehenden Anwesen Neunhofer Hauptstraße 18 und 20 ist vom Fahrbahnrand der Staatsstraße aus auf einer Tiefe von über 10 m bituminös befestigt, sodass größere Verschmutzungen der Staatsstraße nicht zu erwarten sind.
- 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
Städt. Werke Lauf GmbH
Bisping & Bisping GmbH & Co.KG
Vodafone Kabel Deutschland
Gasversorgung Lauf GmbH
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth
Polizeiinspektion Lauf

Vermessungsamt Nürnberg
Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Nürnberg
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Kreisbrandrat des Landkreises Nürnberger Land

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

Landratsamt Nürnberger Land

Fachstelle für technische Aufgaben:

Die Restflächen der Grundstücke zur Staatsstraße hin werden in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Die Festsetzung „Dorfgebiet“ wird gestrichen.

Immissionsschutz:

Der Hinweis wird in der Satzung ergänzt.

Naturschutz:

Die Restflächen der Grundstücke zur Staatsstraße hin werden in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Der Punkt 6.3 der Begründung zur Einbeziehungssatzung „Erschließung“-Abwasserbeseitigung“ wird in Bezug auf die Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser an die Vorgaben des WWA angepasst.

Main-Donau Netzgesellschaft

Ein Hinweis auf den Abstand zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen wird in den Plan aufgenommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine öffentlichen Straßen oder Wege. Bei notwendigen Leitungsverlegungen sind die Maßnahmen mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke zu koordinieren.

Der folgende Hinweis wird im Plan ergänzt:

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für das Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss „Kommunaler Straßenbau“ ist in der aktuellen Ausgabe zu beachten.

- 3) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit den beschlossenen Änderungen wird beschlussmäßig gebilligt.
- 4) Das Stadtbauamt wird beauftragt, den Entwurf der geänderten Einbeziehungssatzung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Lauf a.d. Pegnitz, 12.01.2016
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.


Mayer

Rechtsanwälte Schmauß, Weber & Pompl



Georg Schmauß +
Rechtsanwalt von 1947 bis 1991

Lothar Schmauß

Ulrich Weber

Rüdiger Pompl
Altbürgermeister

Anlage 1

Kanzlei Schmauß, Weber & Pompl Postfach 100222 91192 Lauf

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

91207 Lauf



91207 Lauf a.d. Pegnitz
Simonshofer Straße 18

Telefon (091 23) 2001 + 2002

Fax (091 23) 12553

E-Mail rae.schmauss-weber@t-online.de

Internet www.schmauss-partner.de

Bankverbindung:

Sparkasse Nürnberg

BLZ: 76050101

Konto: 240120105

IBAN: DE45 7605 0101 0240 1201 05 - BIC: SSKNDE77XXX

Den 19.10.2015

Anfragen an RA Pompl/ew
15/000254

Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Bereich
„Westliche Neunhofer Hauptstraße“ im Ortsteil Neunhof
gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB
hier: Antrag auf Erweiterung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir in vorgenannter Angelegenheit den Grundstückseigentümer der
Fl.Nr.601, Gemarkung Neunhof, [REDACTED]
[REDACTED] anwaltlich vertreten.

Ornungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lauf hat in seiner Sitzung am
6.10.2015 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung für den Bereich „Westliche Neunhofer
Hauptstraße“ gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB aufzustellen und die öffentliche Ausle-
gung durchzuführen.

Die Aufstellung dieser Satzung dient dazu, den Streitpunkt, ob es sich hier um Innenbereich
oder Außenbereich handelt, endgültig auszuräumen und auch für die Dauer materielles
Baurecht zu schaffen.

Unsere Bürozeiten: Mo. - Do. 8.00 - 12.30 Uhr · 14.00 - 17.00 Uhr
Freitag 8.00 - 12.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Unser Mandant ist der Auffassung, dass in diesem Zusammenhang, um auch für die Zukunft klare Verhältnisse zu schaffen, es durchaus sinnvoll ist, den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung etwas zu erweitern, und zwar nicht nur die jetzt bestehenden Grenzen der Bebauung einzubeziehen, sondern den Einbeziehungsbereich auf der Fl.Nr.601, Gemarkung Neunhof, Richtung Staatsstraße zu erweitern, wie in dem beiliegenden Lageplan ROT eingezeichnet.

Unser Mandant hat mit seiner Frau drei Töchter und es wäre vorausschauend, wenn für den eigenen Bedarf in der Zukunft bereits jetzt das notwendige Baurecht geschaffen würde.

Es geht unserer Mandantin nicht darum, Bauland zum Weiterverkauf zu haben, sondern ausschließlich darum, den Töchtern auch in der Zukunft ein Verbleiben im Ortsteil Neunhof zu ermöglichen.

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

die Einbeziehungssatzung -wie im Lageplan ROT eingezeichnet -
zu erweitern.

Mit freundlichen Grüßen


Rechtsanwalt

Anlage

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach	Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Planungsverband Industrie-region Mittelfranken, Nürnberg	Es wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Landratsamt Nürnberger Land, Sachgebiet Bauleitplanung, Lauf	siehe Anlage 2.1	<p>Fachstelle für technische Aufgaben / Kreisbaumeisterin: Der Geltungsbereich der Satzung kann entsprechend dem Vorschlag erweitert werden, nachdem dies auch dem Wunsch eines Grundstückseigentümers entspricht. Die Festsetzung „Dorfgebiet“ kann entfallen.</p> <p>Immissionsschutz: Der Hinweis wird in der Satzung ergänzt.</p> <p>Naturschutz: Die Restflächen der Grundstücke zur Staatsstraße hin werden in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.</p>	<p>Fachstelle für technische Aufgaben: Die Restflächen der Grundstücke zur Staatsstraße hin werden in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Die Festsetzung „Dorfgebiet“ wird gestrichen.</p> <p>Immissionsschutz: Der Hinweis wird in der Satzung ergänzt.</p> <p>Naturschutz: Die Restflächen der Grundstücke zur Staatsstraße hin werden in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.</p>
Staatl. Bauamt Nürnberg Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	keine Einwendungen Siehe Anlage 2.2	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Städt. Werke Lauf GmbH	Keine Einwände	kein Beschluss erforderlich	<p>Der Punkt 6.3 der Begründung zur Einziehungssatzung „Erschließung“-Abwasserbeseitigung“ wird in Bezug auf die Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser an die Vorgaben des WWA angepasst.</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>

<p>Main-Donau Netzgesellschaft (vormals N-Ergie Netz GmbH)</p>	<p>Die Versorgung des Baugebiets mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgebaut werden. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.</p>	<p>Ein Hinweis auf den Abstand zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen wird in Plan aufgenommen.</p>	<p>Ein Hinweis auf den Abstand zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen wird in Plan aufgenommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine öffentlichen Straßen oder Wege. Bei notwendigen Leitungsverlegungen sind die Maßnahmen mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke zu koordinieren. Der folgende Hinweis wird im Plan ergänzt: Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für das Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss „Kommunaler Straßenbau“ sind in der aktuellen Ausgabe zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine öffentlichen Straßen oder Wege. Bei notwendigen Leitungsverlegungen sind die Maßnahmen mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke zu koordinieren. Der folgende Hinweis wird im Plan ergänzt: Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für das Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss „Kommunaler Straßenbau“ ist in der aktuellen Ausgabe zu beachten.</p>
<p>Bisping & Bisping GmbH & Co.KG</p>	<p>keine Einwendungen</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland</p>	<p>keine Einwände</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Polizeiinspektion Lauf</p>	<p>keine Bedenken</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Vermessungsamt Nürnberg</p>	<p>keine Stellungnahme eingegangen</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Amst für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth</p>	<p>keine Einwände</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München</p>	<p>keine Stellungnahme eingegangen</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>

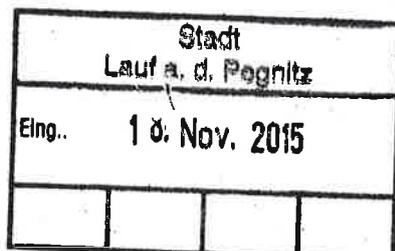
Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Nürnberg	keine Einwendungen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Bund Naturschutz OG Lauf	keine Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Herr Kreisbrandrat Norbert Thiel	Verschiedene allgemeine Hinweise zu Löschwasser-versorgung und Feuerwehreinsatz	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen

Anlage 2.1

Landratsamt Nürnberger Land · 91205 Lauf a. d. Peg.

Stadt Lauf an der Pegnitz
91205 Lauf an der Pegnitz

Landratsamt Nürnberger Land
Bauordnung (Verwaltung),
Bauleitplanung, Denkmalschutz



Auskunft erteilt	E-Mail-Adresse	Tel. 09123	Fax 09123	Zimmer	Lauf a. d. Pegnitz
Herr Bertl	g.bertl@nuernberger-land.de	950-6260	950-8011	Nr. 315	13.11.2015
Unser Zeichen (bitte bei Antwort angeben)		Ihre Zeichen			Ihre Nachricht vom
23-610 B/db					

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Westliche Neunhofer Hauptstraße“, Stadt Lauf a. d. Pegnitz

Anlagen

1 Satzungsentwurf mit Begründungsentwurf (3-fach) in Rückgabe

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vom Bau, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lauf a. d. Pegnitz am 06.10.2015 beschlossenen Aufstellung der o. g. Einbeziehungssatzung nehmen wir wie folgt Stellung:

Fachstelle für technische Aufgaben / Kreisbaumeisterin

Hinsichtlich des dargestellten Geltungsbereiches sollten Überlegungen dahingehend angestellt werden, auch die Restflächen des Grundstückes Flurnummer 601 und die Grundstücke Flurnummer 51 und 51/2 der Gemarkung Neunhof einzubeziehen. Damit wären auch diese Bereiche künftig nicht dem Außenbereich zuzuordnen. Ferner sollte auf die Festsetzung des Gebietscharakters, bzw. der Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ verzichtet werden. Ein „Kippen“ des Gebietscharakters wäre in diesem Fall nicht zu befürchten. In der vorliegenden Form wird die Satzung unter Zurückstellung von Bedenken hingenommen.

Immissionsschutz

Aus Sicht des technischen Umweltschutzes wird vorgeschlagen folgenden Hinweis in die Satzung aufzunehmen: „Die Vorschriften der „VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern – sind hinsichtlich des Verkehrslärms bei Wohnungen zu beachten. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind vom



Dienstgebäude
Waldluststraße 1
91207 Lauf a. d. Pegnitz
Telefon 09123 950-0
Zentralfax 09123 950-8009
info@nuernberger-land.de
www.nuernberger-land.de

Besuchszeiten
Montag 7:30 – 16:00 Uhr
Dienstag 7:30 – 16:00 Uhr
Mittwoch 7:30 – 12:30 Uhr
Donnerstag 7:30 – 18:00 Uhr
Freitag 7:30 – 12:30 Uhr

Konten
Sparkasse Nürnberg
Nr. 240 106 526 (BLZ 760 501 01)
IBAN DE 18 7605 0101 0240 1065 26 • BIC SSKNDE77XXX

Stadtbus Lauf
Haltestelle Altdorfer Straße
Haltestelle Landratsamt
S-Bahn
Linie S 1
Lauf West und
Lauf (li. Pegnitz)

Verkehrsaufkommen abhängig. Der Entwurfsverfasser muss sich gegebenenfalls Dritter (Gutachter) bedienen.“

Naturschutz

Die Untere Naturschutzbehörde sieht die Einbeziehungssatzung in der vorliegenden Form äußerst kritisch. Die Planung stellt einen fingerförmigen Fortsatz der bestehenden Bebauung dar. Deshalb hat die Untere Naturschutzbehörde die Befürchtung, dass durch die Länge dieser Baufläche Bauwünsche im Bereich zwischen der Geltungsbereichsgrenze der Satzung und der Neunhofer Hauptstraße künftig nach § 34 Baugesetz beurteilt werden müssen. In diesem Fall würde die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ausgehebelt. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte deshalb darauf hingewirkt werden, dass die Satzung um den Bereich zwischen dem derzeit geplanten Geltungsbereich und der Neunhofer Hauptstraße ergänzt wird und die Eingriffsregelung zur Anwendung kommen kann. Sollte die Gemeinde an der bisherigen Planung festhalten, wäre die Satzung um die grünordnerischen Festsetzungen und die Kompensationsflächen zu ergänzen.

Die nicht mehr benötigten Unterlagen geben wir mit Dank zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Bert

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Stadt Lauf a.d.Pegnitz, 91205 Lauf a.d.Pegnitz	
<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan	
<input type="checkbox"/>	für das Gebiet mit Grünordnungsplan	
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige Satzung Einbeziehungssatzung „Westliche Neunhofer Hauptstraße“	
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme: (§ 4 BauGB)	21.11.2015
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)	

2. Träger öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)	
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Postfach, 90041 Nürnberg, Tel. 0911/23609-191	
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands

2 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können
4 (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Rechtsgrundlagen

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entwässerung von zur Bebauung vorgesehenen Gebieten und die Behandlung des Abwassers gründet sich auf

-§ 30 BauGB,

-§ 9, Abs. 1,2 WHG i.V.m. § 8 WHG

-§§ 54 – 57 WHG, § 60 WHG

-Art. 34 BayWG.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Abwasserbeseitigung:

Nach dem § 55 WHG - neu - zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Folge ist, dass Entwässerungsgebiet grundsätzlich im Trennverfahren entwässert bzw. im Rahmen der Bauleitplanung geprüft werden sollte, ob eine Umstellung des Systems möglich und vertretbar ist. Das gilt im Übrigen nicht nur für den privaten, sondern auch für den öffentlichen Entwässerungsbereich, d. h. auch die von den Verkehrsflächen zum Abfluss kommenden Niederschlagswässer sollten möglichst dezentral über regelwerkskonforme Versickerungsanlagen oder durch eine durchlässige Gestaltung von gering verunreinigten Verkehrsflächen dem Untergrund zugeführt werden.

Die Einbeziehungssatzung sieht vor, dass die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern (sog. Zisternen) zwischengespeichert und als Brauchwasser Verwendung finden sowie die Überlaufwässer dezentral auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden sollen. Die Ableitung der Überlaufwässer in die öffentliche Mischwasserkanalisation soll nur zugelassen werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserverhältnisse nicht eine Versickerung sprechen sollten. Zur dezentralen Versickerung sollen Sickerschächte dienen, die aber gegen die Grundsätze der Abwasserbeseitigung sprechen. Da davon auszugehen ist, dass die Versickerung unter die NWFreiV bzw. die hierzu erlassene TRENGW fallen werden, ist bei darauf zu achten, dass eine flächenhafte Versickerung über Oberboden abzustreben ist und unterirdische Versickerungsanlagen in Form von Rigolen (linienhafte Versickerung) nur anzustreben sind, wenn eine Flächenversickerung oder das Anlagen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden kann. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur im Ausnahmefall in Erwägung gezogen werden. Das Dachflächenwasser bedarf einer Vorreinigung über Körbe zum Grobstoffrückhalt bzw. einen eingehängten Filtersack entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 Kap. 4.

Damit ausgeschlossen werden kann, dass ein zu hoher Grundwasserstand gegen eine Einleitung in den Untergrund spricht, sollten im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung auch Sondierungsbohrungen durchgeführt bzw. Aufstellung eines Bodengutachtens in Auftrag gegeben werden. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt werden, müssten vorab die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden (den öffentlichen Entwässerungsbereich betreffend).

Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Da durchlässig gestaltete Oberflächen nur in geringem Maße Stoffe zurück halten, darf ausschließlich gering belastetes Niederschlagswasser auf diesen Flächen versickern. Durchlässige Beläge sind daher nur denkbar für Flächentypen F1 bis F3 aus Anhang A, Tabelle A.3, des Merkblattes DWA-M 153, also für Geh- und Radwegen oder Wohnstraßen (bis zu 300 Kfz/24h).

Nürnberg, den 03.11.2015

Ort, Datum



Ketterle, Bauoberrat

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Einbeziehungssatzung für den Bereich "Westliche Neunhofer Hauptstraße"

**im Ortsteil Neunhof
der Stadt Lauf a.d.Pegnitz**

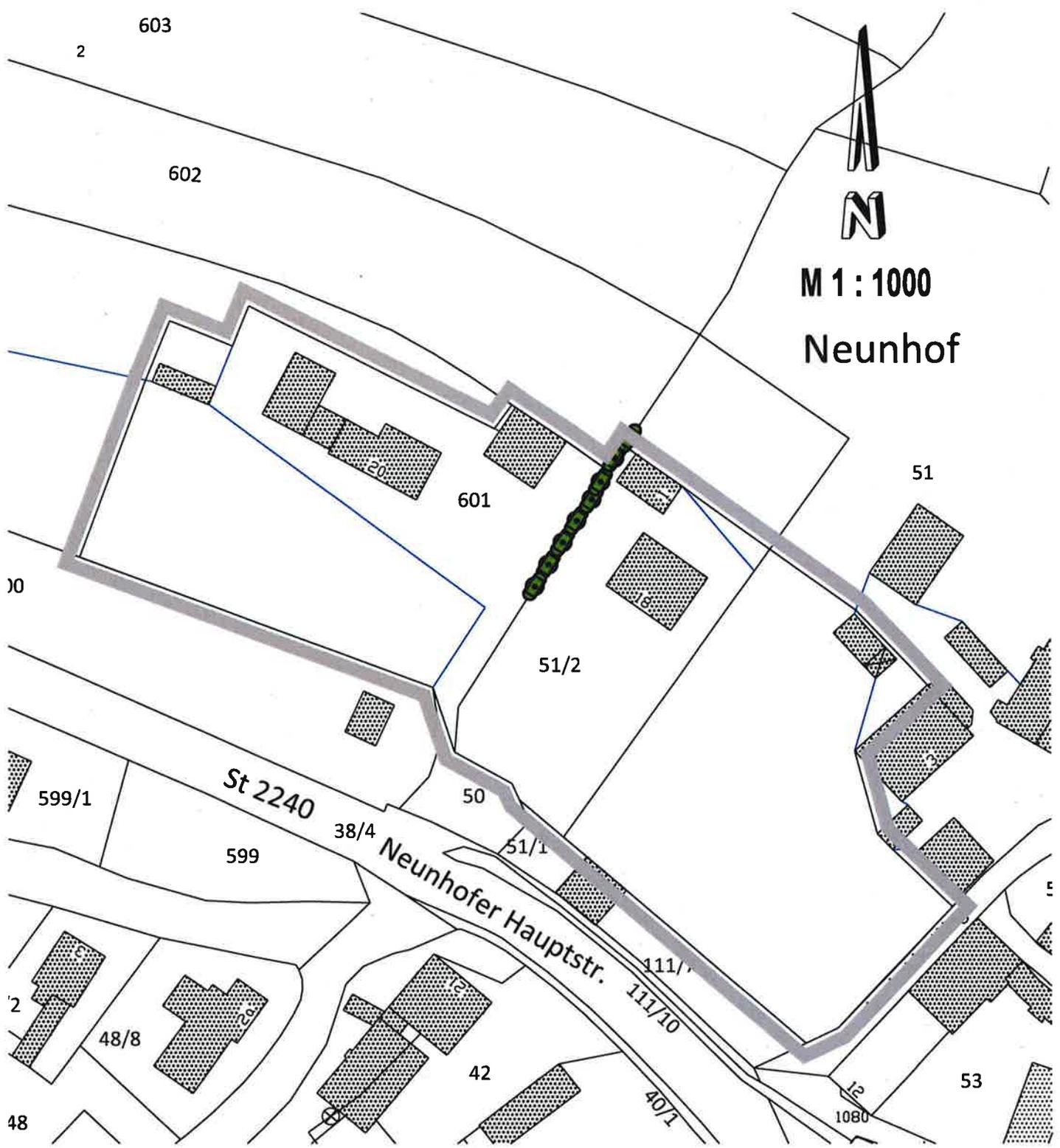
vom

Entwurf vom 02.02.2016

Diese Satzung wurde vom Stadtbauamt Lauf a.d. Pegnitz ausgearbeitet.

Lauf a.d.Pegnitz, den
Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz
i.A.

A. Nürnberger
Bauamtsleiterin



M 1 : 1000
Neunhof

Zeichenerklärung für Festsetzungen:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zeichenerklärung für Hinweise:

 bestehende Gebäude

 bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkten

908/35 Flurnummer

 amtlich kartiertes Biotop

Weitere Festsetzungen:

1. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich matt-naturrote Dachziegel oder -steine zulässig.
2. Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.
3. Niederschlagswasser von den Dachflächen soll in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und der Nutzung als Gieß- und Brauchwasser zugeführt werden. Dachwasser und nicht verunreinigtes Oberflächenwasser, Überlaufwasser von Zisternen oder sonstigen Regenauffangbehältern und auch nicht genutztes Regenwasser, muss unter ökologischen Gesichtspunkten auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden.

Weitere Hinweise:

Für die Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für das Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss „Kommunaler Straßenbau“ sind in der aktuellen Ausgabe zu berücksichtigen.

Die Vorschriften der "VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern - sind hinsichtlich des Verkehrslärms bei Wohnungen zu beachten. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind vom Verkehrsaufkommen abhängig. Der Entwurfsverfasser muss sich gegebenenfalls Dritter (Gutachter) bedienen.

Änderungen:

Geändert gemäß Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 02.02.2016

Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz erlässt auf Grund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. Seite 796) folgende

Satzung

für den Bereich "Westliche Neunhofer Hauptstraße" im Ortsteil Neunhof

§ 1

(1) Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung für den Bereich "Westliche Neunhofer Hauptstraße" im Ortsteil Neunhof gilt der vom Stadtbauamt Lauf a.d. Pegnitz ausgearbeitete Plan vom

(2) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich "Westliche Neunhofer Hauptstraße" im Ortsteil Neunhof ergeben sich aus dem Plan.

§ 2

Diese Satzung tritt gemäss § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen welche dieser Einbeziehungssatzung ent- oder widersprechen außer Kraft.

Lauf a.d. Pegnitz, den
Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Benedikt Bisping
1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung wurde gemäß § 34 Abs. 4 BauGB mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Lauf a.d.Pegnitz vom 06.10.2015 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a.d.Pegnitz am 14.10.2015 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 14.10.2015 bekanntgemacht.
2. Der Entwurf der Satzung wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.10.2015 bis 23.11.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a.d.Pegnitz am 14.10.2015 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 14.10.2015 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Anregungen vorbringen kann.
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.10.2015 aufgefordert, ihre Stellungnahme zur Einbeziehungssatzung abzugeben.
4. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat mit Beschluss vom 02.02.2016 die Erweiterung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung für den Bereich "Westliche Neunhofer Hauptstraße" im Ortsteil Neunhof beschlossen.
5. Der Entwurf der Satzung wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a.d.Pegnitz am und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Anregungen vorbringen kann.
6. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB und § 4a Abs. 3 mit Schreiben vomerneut aufgefordert, ihre Stellungnahme zur geänderten Einbeziehungssatzung abzugeben.
7. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat mit Beschluss vom die Einbeziehungssatzung für den Bereich "Westliche Neunhofer Hauptstraße" im Ortsteil Neunhof erlassen.
8. Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a.d.Pegnitz am und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom bekannt gemacht.

Der Einbeziehungssatzung ist damit am in Kraft getreten.

Lauf a.d. Pegnitz, den
Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Benedikt Bisping
1. Bürgermeister



Einbeziehungssatzung „Westliche Neunhofer Hauptstraße“ im Ortsteil Neunhof

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 02.02.2016

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz
i.A.

Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister

A. Nürnberger
Bauamtsleiterin

Inhaltsverzeichnis Teil I**Ziele, Grundlagen und Inhalte der Einbeziehungssatzung**

1	Vorbemerkung	3
2	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
3	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
3.1	Allgemeines	3
3.2	Lage im Stadtgebiet	4
3.3	Geltungsbereich	4
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
5.1	Regionale und überregionale Planungsvorgaben	5
5.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	6
6	Planung und Festsetzungen der Satzung	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
6.2	Erschließung	7
7	Immissionsschutz	9
7.1	Lärmschutz	9
7.2	Bodenschutz	9
7.3	Bodenkontamination	9
8	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	9

1 Vorbemerkung

Zweck der Aufstellung der Einziehungssatzung ist die Einziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über 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.

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

Die rechtliche Grundlage für die Einziehungssatzung findet sich in § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

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 der Einziehungssatzung ist der Wunsch eines Grundstückseigentümers, anstelle eines ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäudes ein Wohnhaus für sich und seine Familie zu errichten.

Außerdem liegen bei der Stadt Lauf a.d.Pegnitz Anfragen mehrerer Neunhofer Bürger vor, die auf der Suche nach einem Bauplatz im Ortsteil Neunhof sind. Im Geltungsbereich der Satzung besteht die Möglichkeit noch etwa 6 weitere Wohngebäude zu errichten.

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

Über die Satzung kann zudem eine 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

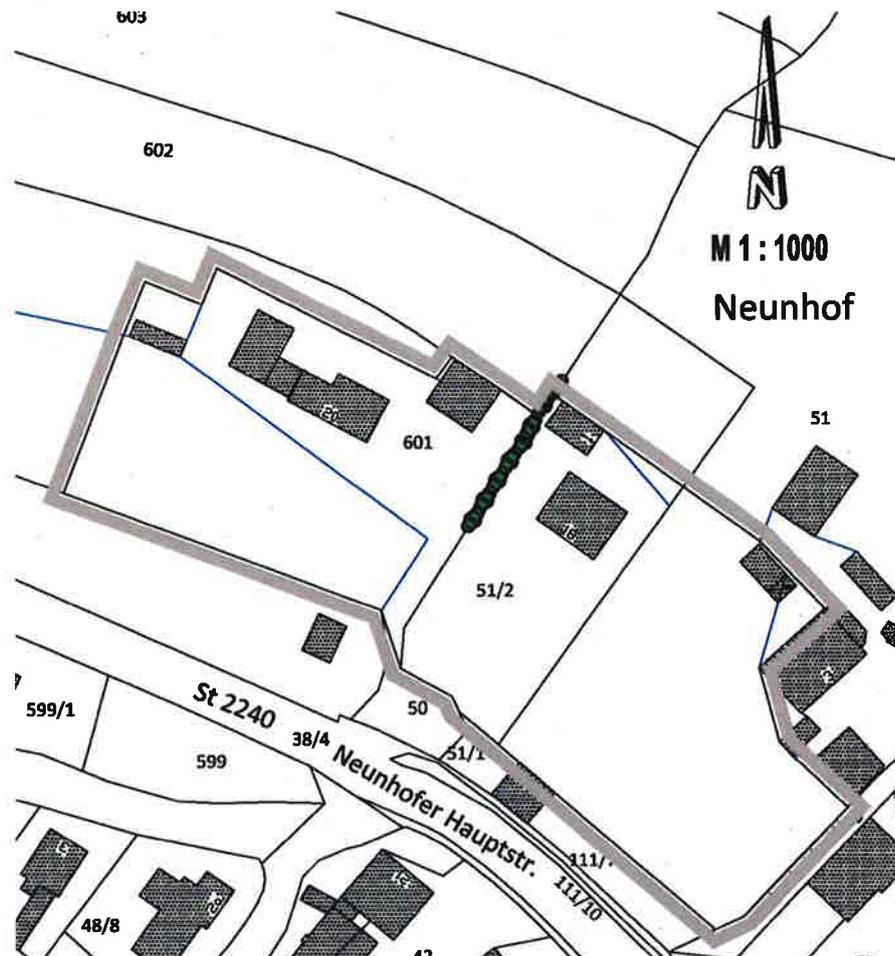
Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Ortsteil Neunhof ca. 6 km nordwestlich des Stadtzentrums.



Lage im Stadtgebiet

3.3 Geltungsbereich

Der gesamte Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 8.945 m².



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befinden sich derzeit zwei Wohngebäude und mehrere Nebengebäude.

Westlich und nördlich des Geltungsbereichs grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Südlich liegt die Staatsstraße 2240 (Neunhofer Hauptstraße) und östlich schließt sich der Ortsteil Neunhof mit der vorhandenen Bebauung am Eckenhaider Weg an.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Regionale und überregionale Planungsvorgaben

Landesplanerische oder regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Grundstücke Fl.Nrn. 51/2 und 601 der Gemarkung Neunhof sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz aus dem Jahr 2008 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Das Grundstück Fl. Nr. 51 der Gemarkung Neunhof ist in dem Bereich der innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung liegt ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der südöstliche Teil am Eckenhaider Weg ist als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Im Rahmen der nächsten Änderung bzw. Überarbeitung des Flächennutzungsplans soll der Geltungsbereich der Satzung dann in eine „gemischte Baufläche“ geändert werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

6 Planung und Festsetzungen der Satzung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist die Zulässigkeit der Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen:

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

6.3 Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Fl.Nrn. 51/2 und 601 erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Neunhofer Hauptstraße (Staatsstraße St 2240).

Die Zufahrt zur Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 51 kann zum Eckenhaider Weg erfolgen.

Der Ortsteil Neunhof ist über die Stadtbuslinien 356 (Anrufsammeltaxi) an den ÖPNV angebunden.

Die fußläufige Entfernung zur Haltestelle Steinbruchstraße beträgt ca. 300 m.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an die Kläranlage in Neunhof 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 Niederschlagswässer 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.

Eine ausnahmsweise Einleitung in die städtische Kanalisation ist nur zulässig, wenn durch ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheiten oder der Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist.

Mit dem Programm „BEN“ (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen), <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>, können Nutzer mit wenigen Schritten prüfen, ob eine Einleitung erlaubnisfrei erfolgen kann und welche wesentlichen Randbedingungen einzuhalten sind.

Bei der Anlage und dem Betrieb von Sickeranlagen sind folgende Auflagen zu beachten:

Der anstehende Untergrund muss versickerungsfähig sein.

Der Unternehmer hat die geplante Maßnahme - Versickerung - ferner nach den geltenden Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik und Baukunst auszuführen.

Da davon auszugehen ist, dass die Versickerung unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" fallen werden, ist darauf zu achten, dass eine flächenhafte Versickerung über Oberboden abzustreben ist und unterirdische Versickerungsanlagen in Form von Rigolen (linienhafte Versickerung) nur anzustreben sind, wenn eine Flächenversickerung oder die Anlage von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden kann. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur im Ausnahmefall in Erwägung gezogen werden. Das Dachflächenwasser bedarf einer Vorreinigung über Körbe zum Grobstoffrückhalt bzw. einen eingehängten Filtersack entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 Kap. 4.

Wasser- und Stromversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Städtischen Werke Lauf GmbH sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH.

7 Immissions- und Umweltschutz

7.1 Lärmschutz

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

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.

8 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Nach derzeitigem Kenntnisstand des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, auffällige Erdverfärbungen u.ä.) sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG

Einbeziehungssatzung für den Bereich
„Westliche Neunhofer Hauptstraße“
im Ortsteil Neunhof
Stadt Lauf an der Pegnitz
Landkreis Nürnberger Land



Dipl. Ing. Erika Fiedler
Landschaftsarchitektin
Welserstr. 3 91207 Lauf-Neunhof
Tel.09126/281055, Fax 09126/299073
erika.fiedler@freenet.de

Umweltbericht

Bearbeitung: 28. September 2015
Ergänzung: 15. Januar 2016



Dipl. Ing. Erika Fiedler
Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Beschreibung des Vorhabens	2
1.1	Inhalt und wichtige Ziele des Grünordnungplanes.....	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	2
2	Bestandsbeschreibung und Bestandsanalyse	2
2.1	Einordnung in die Umgebung und Flächennutzungen.....	2
2.2	Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur.....	3
2.3	Beschreibung der Methodik.....	3
2.4	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme und Auswirkungen	4
2.5	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkung	8
3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	9
4	Ermittlung der Ausgleichsflächen	9
5	Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
5.1	Ziele und Vorschriften	10
5.2	Gestaltungsmaßnahmen für die Privaten Grünflächen.....	10
5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	10
5.4	Durchführungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen und Abnahmen.....	12
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	12
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	13

Anlage 1 - Bestandsplan

Anlage 2 - Maßnahmenplan

1 Beschreibung des Vorhabens

1.1 Inhalt und wichtige Ziele des Grünordnungsplanes

Im Teil 1, der Begründung, wurden die Inhalte und die Ziele für die Einbeziehungssatzung erläutert.

Im Umweltbericht werden der Schutz und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege behandelt.

Die Auswirkungen auf die Menschen, die Schutzgüter und die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur landschaftlichen Einbindung sowie die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und das Artenschutzgesetz werden ebenfalls betrachtet und angewandt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung führt in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Unmittelbar anzuwenden sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes im Sinne des Schutzes wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie der gesetzlich geschützten Biotope. Hier sind die Aussagen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) besonders zu berücksichtigen.

Des Weiteren wurden die Gesetze zum Immissionsschutz, Wasserrecht und Bodenschutz Beachtung berücksichtigt.

2 Bestandsbeschreibung und Bestandsanalyse

2.1 Einordnung in die Umgebung und Flächennutzungen



Neunhof liegt im Naturraum „Vorland der nördlichen Frankenalb, nordwestlich der Stadt Lauf in einer vielfältigen Kulturlandschaft und ist durch viele Grünflächen, die Schlösser und die Bauernhäuser, die die teils als Baudenkmal geschützt sind, gegliedert. Das Dorf wird in den Randbereichen von einer lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern eingefasst.

Der geplante Geltungsbereich (ca. 8.945 m²) ist aus den Teilflächen der Flur-Nummern 601, 51 und 51/2 in der Gemarkung Neunhof zusammengesetzt und liegt am nordwestlichen Ortsrand, der von der Staatsstraße nach Eschenau in ein Gewerbegebiet und ein durchgrüntes Wohngebiet gegliedert wird.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Nutzungen:

- Zwei Wohnhäuser und Nebengebäude mit Haus- oder Nutzgärten
- Obstwiesen, Grünland, Acker
- Hecken, Gebüsch, Einzelbäume
- gepflasterte Zufahrten, Wege und Stellflächen

Die Verkehrsanbindung erfolgt von der Staatsstraße aus über geschotterte Feldwege.

2.2 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur

Im Geltungsbereich liegen keine Flächen, die gem. § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG geschützt sind. Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG) und Naturparke (Art. 15 BayNatSchG) sind nicht vorhanden. FFH-Flächen sind nicht betroffen.

2.3 Beschreibung der Methodik

"Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung"¹ ist die Grundlage für die erfolgte Umweltprüfung.

Die Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen erfolgt gemäß dem Leitfaden (Januar 2003)² "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".

Die Einstufung des Zustandes der Flächen wird nach der Bedeutung der Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild) vorgenommen.

Es werden 3 Bewertungskategorien zugrunde gelegt:

Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Kategorie III: Gebiete hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Kategorien I und II sind jeweils in einen unteren Wert (a) und oberen Wert (b) unterteilt.

Die Beschreibung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Funktionen, Vorbelastungen und Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit.

¹ Herausgeber: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

² Herausgeber: Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich sind genehmigt und somit gemäß Leitfa-
den nicht ausgleichspflichtig, da bereits ein Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB besteht.
„Nach § 1 a Abs. Satz 4, BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe
bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“³

2.4 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme und Auswirkungen

Im September und Dezember 2015 erfolgten Begehungen des Plangebiets. Für die Be-
wertung des Naturhaushalts wurden die Datengrundlagen aus dem Bayerischen Fachin-
formationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN Web) und aus dem Bodeninformati-
onssystem Bayern (bis.bayern) herangezogen.

Die Ergebnisse sind in der Anlage 1, Bestandsplan, eingetragen.

Einen Überblick über die Schutzgüter, die geplanten Eingriffe und deren Auswirkungen
geben folgende Fotos und Tabellen. Es werden dabei die einzelnen Flurstücke getrennt
betrachtet.

Flur-Nummer 601



eingezäunter Bauergarten, zusätzliche
Baufläche



Wiese hinter dem Haus, zusätzliche Bau-
fläche



Zufahrt zu den Flurnummern



Grünland, zusätzliche Baufläche im Süden

³ Zitat, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Seite 4

Fläche im Geltungsbereich	ca. 3.880 m ²
bestehende Nutzung	Wohngebäude, Nebengebäude, versiegelte Zufahrten, Mauern, Baum-Strauch-Hecke, Grünland, ehemaliger Weiher
geplante Nutzung	Wohnbebauung
angrenzende Nutzung	Süden: Doppelgarage, eingezäunte Weide, Staatsstraße, Gewerbegebiet Norden: Ziergehölze, Grünland Westen: Grünland, Acker, Wiese mit feuchter Ausprägung (ehemaliger Teich), Gehölzbestände Osten: Geltungsbereich
Eingriffsflächen	Bauerngarten 160 m ² , Wiese 40 m ² , Grünland 600 m ²
Schutzgüter	Bestand und Auswirkungen
Mensch	Wohngebäude bereits vorhanden, ruhige Wohnlage, die Erweiterung der Wohnbauflächen führt zu temporären Lärm- und Staubbelastungen und zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens während der Bauphase und hat dauerhaft eine geringe Erhöhung der Lärm- und Abgasemissionen durch den Verkehr und die Heizungen zur Folge, die Eingriffserheblichkeit ist gering, eine Verschlechterung des Ausgangszustandes ist nicht zu erwarten, die Wohnqualität wird nicht beeinträchtigt.
Arten und Lebensraum	Der Rasen, der Bauerngarten mit Gemüse und Zierpflanzen, sowie die kleinen Zierpflanzenbeete haben einen geringen Wert für den Naturhaushalt. Die Hecke mit der Eiche, die bis über die Grenze des Flurstücks auch auf der Fl.Nr. 51/2 verläuft, ist als Biotop 6433-0074-018 kartiert. Die Abgrenzung in der Biotopkartierung ist sehr ungenau und größer als in der Realität. Es handelt sich um eine geschnittene Hecke aus dominanter Haselnuss mit geringer Beimischung von Feldahorn, Holunder und Wildrose und einer Eiche (StD 50 cm) mit ortsbildprägender Bedeutung. Die Baumstrauch-Hecke auf der Böschung südlich der Bebauung ist ca. 6 m breit und 15 m hoch und besteht überwiegend aus Erlen (9 St., StD ca. 40 cm), 1 Walnuss (Std.45 cm) und am Rand aus Holunder und hat einen hohen Wert für den Naturhaushalt, die Biotopvernetzung und das Landschaftsbild. Das artenarme Grünland im Süden ist teils eingezäunt und hat einen geringen bis mittleren Wert für den Naturhaushalt. Das feuchtgeprägte Grünland im Südwesten war früher ein Teich. Gehölze sind vom Eingriff nicht betroffen, durch die Bauerweiterung werden die Wiese hinter dem Haus, der Bauerngarten sowie das Grünland südlich der Baumstrauchhecke in Anspruch genommen. Auf faunistische Untersuchungen wurde aufgrund des Ausgangszustandes und der Nähe zur Staatsstraße auf allen Flurstücken verzichtet. Vögel und deren Brutstätten sind vom Eingriff nicht betroffen.
Geologie und Boden	Flug-, Hang- oder Schwemmsand aus dem Pleistozän bis Holozän, teils versiegelt, bearbeiteter Boden, Gemüsegarten ohne Bewuchs, die zusätzliche Versiegelung ist verhältnismäßig gering. Die Böschungflächen bleiben unverändert, die Eingriffsflächen befinden sich auf ebenen Grundstücken, so dass die Bodenbewegungen minimiert werden.
Wasser	Das gesamte Gebiet unterliegt keiner Wasserschutzzone noch einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Grundwasserschäden sind nicht bekannt. Das Schutzgut Wasser hat aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Norden eine geringe

	Bedeutung für den Naturhaushalt. Die ehemalige Teichfläche ist als Baufläche aufgrund der hohen Feuchtigkeit ungeeignet. Die negativen Auswirkungen durch die zusätzliche Versiegelung sollen durch die Verpflichtung zum Einbau von Zisternen für das Regenwasser gemindert werden.
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet, Änderungen des Mikroklimas sind nicht messbar.
Landschaftsbild	bebauter Ortsrand mit Durchgrünung, geringer Eingriff
Kultur- und sonstige Sachgüter	In dem Wohngebiet und in der näheren Umgebung befinden sich weder Naturdenkmäler (Art. 9 BayNatSchG) noch sonstige Schutzgebiete oder geschützte Objekte. Über das Vorkommen von Bodendenkmälern liegen keine Hinweise vor.
Bewertung	Das Grundstück liegt in einem Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: versiegelte Flächen Kat. Ia, Garten Kat. Ib, Grünland Kat. IIa, Baumstrauchhecke und Eiche Kat. III.
Eingriffsschwere	Die Eingriffserheblichkeit ist für dieses Flurstück als gering bis mittel zu bewerten, da teilweise schon ein Baurecht besteht, die möglichen Bauerweiterungsflächen nur maßvoll bebaut werden, die Durchgrünung erhalten wird und eine Eingrünung geplant ist.

Flur-Nummer 51/2



Wohngebäude mit Zufahrt, Hecke, Wiese



Hauseingang im Norden

Fläche im Geltungsbereich	ca. 1.845 m ²
bestehende Nutzung:	Wohngebäude, Garage, versiegelte Zufahrten, Mauern, Obstgarten, Wiese
geplante Nutzung	Wohnbebauung im Norden 260 m ² , im Süden 300 m ²
angrenzende Nutzung	Süden: Zaun, Grünland, Staatsstraße, Gewerbegebiet Norden: Ziergehölze, Obstgarten Westen: Geltungsbereich Osten: Geltungsbereich
Eingriffsflächen	im Norden keine, Baufenster entspricht fast dem Bestand, südlich der Böschung mit dem Obstbaumbestand Grünland, 300 m ²

Schutzgüter	Bestand und Auswirkungen
Mensch	Die nördliche Baufläche orientiert sich an dem bestehenden Wohngebäude. Die Eingriffserheblichkeit ist hier so minimal, dass eine Ausgleichspflicht nicht besteht. Die südliche, tiefer liegende Baufläche lässt die Errichtung eines Wohngebäudes zu und hat nur während der Bauphase geringe Beeinträchtigungen auf die anliegenden Menschen zur Folge.
Arten und Lebensraum	Die Obstbaumwiese auf der Böschung ist als ortstypische Durchgrünung zu erhalten. Die Wiese im Süden besteht aus artenarmen Dauergrünland oder Trittrassen dient teils als Weg.
Geologie und Boden	Geologie siehe Flur Nr. 601, versiegelte Flächen im Norden, verdichteter Boden im Süden
Wasser	siehe Flur Nr. 601, jedoch ohne Feuchtfläche
Klima und Luft	siehe Flur Nr. 601
Landschaftsbild	siehe Flur Nr. 601
Kultur- und sonstige Sachgüter	siehe Flur Nr. 601
Bewertung	Die geplante Baufläche liegt in einem Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, Kat. IIa.
Eingriffsschwere	Die Eingriffserheblichkeit ist für dieses Flurstück als gering zu bewerten, da die mögliche Bauerweiterungsfläche kleiner als 1/3 der Gesamtfläche ist, der Grünbestand erhalten wird und eine Eingrünung geplant ist.

Flur-Nummer 51



Bauerweiterungsfläche im Norden



Bauerweiterungsfläche im Süden

Fläche im Geltungsbereich	ca. 3.220 m ²
bestehende Nutzung	Nebengebäude, Wiese teilweise als Grünweg, Obstbaumriegel, Obstbäume, Nutzgarten mit Zaun
geplante Nutzung	Wohnbebauung
angrenzende Nutzung	Süden: Zaun mit Betonsockel, Doppelgarage, Nutzgarten, Staatsstraße, Gewerbegebiet Norden: Ziergehölze, Grünland, Scheune Westen: Geltungsbereich Osten: Eingrünung, Eckenhaider Straße, landwirtschaftliches Anwesen

Eingriffsflächen	im Norden Rasen 255 m ² , im Süden 600 m ² bestehend aus Acker 215 m ² und Grünland 405 m ² , Zierstrauchhecke, Obstbäume 40 m ²
Schutzgüter	Bestand und Auswirkungen
Mensch	Wohngebäude am Rand bereits vorhanden, ruhige Wohnlage, Erhöhung der Wohnflächen, die dauerhaften Auswirkungen sind durch max. 3 zusätzliche Wohngebäude gering.
Arten und Lebensraum	Die Rasenfläche im Norden besteht aus artenarmen Trittrasenfluren und wird zum Bauernhaus hin immer lückiger. Der eingezäunte Nutzgarten liegt auf der südexponierten Böschung. Die Böschung mit der Hecke und den Obstbäumen sind haben eine hohe Bedeutung für das Ortsbild zu erhalten. Dasselbe gilt für die Eingrünung im Osten aus einer geschnittenen Zierstrauchhecke mit vorgelagerten ungepflegten Obstbäumen entlang des Eckenhaider Weges. Ein schmaler Abschnitt wird zugunsten einer Zufahrt entfernt. Die ebenen Flächen im Süden werden als Dauergrünland und Acker genutzt und werden für eine mögliche Bebauung vorgesehen.
Geologie und Boden	siehe Flur Nr. 601 und 51/2
Wasser	siehe Flur Nr. 601, jedoch ohne Feuchtfläche
Klima und Luft	siehe Flur Nr. 601
Landschaftsbild	siehe Flur Nr. 601
Kultur- und sonstige Sachgüter	siehe Flur Nr. 601
Bewertung	Die geplanten Bauflächen liegen in einem Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, Kat. Ib bis IIb.
Eingriffsschwere	Die Eingriffserheblichkeit ist für dieses Flurstück als gering zu bewerten, da die möglichen Bauerweiterungsflächen kleiner als 1/3 der Gesamtfläche sind, die Böschungsfelder unbebaut bleiben, der das Ortsbild prägende Grünbestand überwiegend erhalten wird und eine dichte Eingrünung geplant ist.

2.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkung

Die geplanten Baugrundstücke sind gemäß Leitfaden in Liste 1a und Abb. 7 je nach Standort als Gebiete mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild einzustufen.

Aufgrund der Lage, des geringen Flächenumfangs und der Vorbelastung der Flächen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Eingriffsschwere in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist als gering zu bewerten. Das Baufenster im Norden des Flurstücks 51/2 ist kaum größer als das bestehende Wohngebäude, sodass hier keine Ausgleichspflicht besteht.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten nach der Roten Listen Deutschland und Bayern sowie geschützte Flächen gemäß §30 BNatSchG wurden im Eingriffsbereich und dem näheren Umfeld nicht gefunden.

Es kann sichergestellt werden, dass die Baumaßnahme nicht zu einer Beeinträchtigung des lokalen Bestands einer besonders geschützten Art führt, wenn Schnittmaßnahmen an den Gehölzbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Auch hinsichtlich des Störungsverbotes wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

Der optische Eingriff in das Landschaftsbild an diesem Standort wird als Baulückenschluss am bebauten Ortsrand wahrgenommen.

3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um einen Eingriff zu vermeiden bzw. zu mindern, werden folgende Maßnahmen durchgeführt.

Erhalt von wertvollen Gehölzbeständen

Auf den Baugrundstücken sind die Gehölzbestände mit Bedeutung für die ortstypische Durchgrünung und Eingrünung zu erhalten, siehe Anlage 2.

Die Fällung oder der Rückschnitt der Gehölze sind zum Schutz der Vögel nur vom 1. Oktober bis 29. Februar zulässig

Die an die Baustelle angrenzenden Gehölze sind vor Beschädigungen gemäß RAS-LP4 und DIN 18920 durch Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung des Baumbestandes bei Abgrabungen, Maßnahmen zur Schadensbegrenzung bei Bodenauftrag im Wurzelbereich und Maßnahmen zum Schutz vor Bodenverdichtung um den Baumbestand zu schützen.

Einfriedung

Alle Zäune um die Baugrundstücke sind ohne Betonsockel und maximal 1,00 cm hoch zu errichten

Bodenschutz und Geländemodellierung

Die Baugrundstücke sind überwiegend auf ebenen Flächen geplant, um Erdbewegungen zu vermeiden. Sollten auf der Flur-Nummer 51/2 Hangabstützungen erforderlich sein, sind diese dem Gelände landschaftlich anzupassen und aus ortstypischen Materialien in Trockenbauweise zu errichten.

Verkehrsflächen

Für alle privaten Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge (ca. 3 cm) oder versickerungsfähige Beläge, z.B. Schotter, Kies, etc..

4 Ermittlung der Ausgleichsflächen

Eine Bebauung ist ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes und ist somit gemäß BayNatSchG § 6 durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen wird die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus dem bereits genannten Leitfaden⁴ als Berechnungsgrundlage herangezogen.

Der Einbeziehungsbereich ist aufgrund der untersuchten Nutzungen, Schutzgüter und Umgebung in ein Gebiet von geringer bis mittlerer Bedeutung für die Funktionen im Naturhaushalt und für das Landschaftsbild einzustufen.

Die Ausgleichsfaktoren orientieren sich an dem Ausgangsbestand. So gelten folgende Einstufungen und Kompensationsfaktoren:

⁴ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abbildung 7, Seite 13

- Haus- und Nutzgarten, Rasenflächen, Acker, Grünland mit Weg: Feld BI Faktor: 0,3
- Artenarmes Grünland: Feld BII Faktor: 0,5
- Eingrünung aus ungepfligten Obstbäumen und Zierstrauchhecke: Feld BII Faktor 0,8

Die Berechnung wird getrennt nach Flurstücken ermittelt.

Flurstück	Nutzung	Kategorie	Fläche	A-Faktor	A-Fläche	Ausgleich möglich
601	Garten	Ib	200	0,3	60	
601	Grünland	Ila	600	0,5	300	
Summe					360	Streuobstwiese
51	Rasen im Norden	Ib	255	0,3	76,5	
51	Grünland	Ila	405	0,5	202,5	
51	Acker	Ib	215	0,3	64,5	
51	Obstgehölze, Zierstrauchhecke	IIb	40	0,8	32	
Summe					375,5	Eingrünung/Obstwiese
51/2	Grünland mit Weg	Ib	300	0,3	90	
Summe					90	Eingrünung

5 Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.1 Ziele und Vorschriften

Ziel der Grünplanung ist die landschaftliche Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum am Ortsrand sowie der Erhalt und die Förderung des Grünbestandes und der Artenvielfalt. Gleichzeitig werden die Eingriffe in Natur und Landschaft behandelt und die Minimierungs- sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1 BauGB und §15 BNatSchG festgelegt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Satzung.

5.2 Gestaltungsmaßnahmen für die Privaten Grünflächen

Diese Maßnahmen fördern den Charakter des ländlichen Baugebietes. Sie werden zwar nicht als Ausgleichsflächen anerkannt, haben aber einen wesentlichen Anteil bei der Wahl der Ausgleichsfaktoren.

Am Südrand der Flurnummer 601 ist eine einreihige, freiwachsende Hecke zu pflanzen. Die in der Anlage 2 festgelegten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, sowie bei Abgang der Arten nach zu pflanzen.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Flur Nr. 601, Streuobstreihe mit blütenreicher Wiese, 360 m²

Die Ausgleichsfläche soll am Rand des Geltungsbereiches als Streuobstreihe angelegt werden.

Streuobstbestände sind ein typisches Element der traditionellen fränkischen Kulturlandschaft und vom ständigem Rückgang bedroht. Diese sind nicht nur aus der Sicht der Landschaftspflege von hohem Wert für das Landschaftsbild. Heutzutage wird auch ihr besonderer Wert für den Arten- und Biotopschutz erkannt. Nach den bisherigen Untersuchungen kann man davon ausgehen, dass Streuobstwiesen für mehrere Tausend Tierarten Lebensraum bieten, wobei insbesondere die Vielfalt der in der Boden- und Krautschicht lebenden Tiere bedeutsam ist.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Pflanzung von 3 regionalen Obstbaumhochstämmen, Krone ab 1,80 m Höhe, 3x verpflanzt mit Ballen, Pflanzabstand 5-6 - m
- Verzicht auf Düngereintrag und den Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden
- extensive Pflege: 2malige Mahd, ab Anfang Juli und Ende Oktober mit Abtransport des Mähgutes, keine Mulchmahd
- Erfolgskontrolle zunächst nach 2, dann nach 5 Jahren durch Gemeinde/Landschaftsarchitekt

Flur Nr. 51 - Pflanzung einer Streuobstwiese, Fläche 115 m², Pflanzung einer zwei bis dreireihigen Hecke, Fläche 260 m²

Auf einem intensiven Grünland südlich des Geltungsbereiches ist eine Hecke zu pflanzen.

Hecken haben eine wichtige Funktion als schützendes und gliederndes Landschaftselement. Ein weiterer positiver Effekt ist, dass Hecken mit ihrem Blütenreichtum im Frühjahr und ihrem reichen Fruchtangebot im Herbst vielen Vogel- und Insektenarten Nahrung bieten. Die oft dornentragenden Gehölze der Hecken werden von Vögeln außerdem als Brut- und Fraßplatz, Singwarte, Versteck oder Ansitz zur Jagd genutzt.

Auf dem Intensivgrünland werden deshalb für die Eingrünung, eine ca. 2-3-reihige Bepflanzung, Pflanzen unterschiedlicher Höhe miteinander kombiniert, um eine schön strukturierte und abwechslungsreiche Hecke zu erhalten. Diese wird zu 80% mit heimischen Gehölzen, wenn verfügbar, autochthonen Pflanzen (Pflanzen aus heimischer Erzeugung), gemäß der unten aufgeführten Gehölzliste mit 20% Kleinbäumen und 80 % Sträuchern gestaltet.

Gehölzmindestgrößen sind für Sträucher: 2xverpflanzt 60-100 cm hoch, für Heister: 2xverpflanzt, 100-150 cm hoch.

Pflanzenliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obst oder Wildobst	Obst oder Wildobst

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum spec.	Schneeball

Beispiel für eine freiwachsende Hecke⁵



Flur Nr. 51/2, Pflanzung einer zwei bis dreireihigen Hecke, Fläche 90 m²
Maßnahmen wir Flurnummer 51.

5.4 Durchführungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen und Abnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzaufforstung) sind zeitgleich mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Nach der Fertigstellung werden eine Abnahme sowie Erfolgskontrollen nach 2, dann nach 5 Jahren durch die Untere Naturschutzbehörde oder das Landschaftsarchitekturbüro durchgeführt.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zukünftig haben Kommunen zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Während der Bauphase erfolgen Kontrollen der Schutzausführungen zum bestehenden Gehölzbestand. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist folgender Prüfumfang geplant:

- überbaute Flächen und sonstige befestigte Flächen
- Bauausführung hinsichtlich Versiegelung und Pflanzungen,
- Baumaßnahmen hinsichtlich der in der Satzung genannten Festsetzungen.
- Zur Überwachung der Ausgleichsflächenentwicklung werden in den ersten fünf Jahren mehrmalige Sichtkontrollen, zwischen dem 5. und 20. Jahr bedarfsabhängig weitere Kontrollen durchgeführt.

⁵ <http://www.lwg.bayern.de/gartenakademie/infoschriften/gartengestaltung>

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Insgesamt werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand die nachhaltigen Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Schutzgüter rechnerisch ausgeglichen.

Am Rand von Wohnbauflächen mit einer guten Anbindung an das örtliche Straßennetz entstehen 2 Bauflächenerweiterungen und Neubauflächen für ca. 6 Wohnhäuser, um so die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zu befriedigen. Der Standort weist bereits gewisse Vorbelastungen auf. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans soll erfolgen.

Anlage 2: Einbeziehungssatzung für den Bereich "Westliche Neunhofer Hauptstraße" im Ortsteil Neunhof der Stadt Lauf a.d.Pegnitz, Maßnahmenplan M 1:1.000m, Aufgestellt: 28.09.2015, Ergänzt: 16.01.2016 Erika Fiedler, Landschaftsarchitektin



- LEGENDE**
- Geltungsbereich
 - möglicher bebaubarer Bereich
 - Hecken u. Hecken zu erhalten
 - Bäume u. Hecken zu pflanzen
 - Bäume zu erhalten
 - Eingrünung zu pflanzen
 - Ausgleichsflächen