



## **Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“**

### **Tektur Nr. 7**

## **Begründung**

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

**Bearbeitung:**

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

---

**Lauf a.d. Pegnitz, den 11.07.2017**

**Stadt Lauf a.d. Pegnitz**

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

**Benedikt Bisping  
Erster Bürgermeister**

**A. Nürnberger  
Bauamtsleiterin**

## Inhaltsverzeichnis

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

|           |                                                      |           |
|-----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Vorbemerkung</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Planungsanlass und Entwicklungsziel</b>           | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Lage des Plangebietes und Geltungsbereich</b>     | <b>4</b>  |
| 3.1       | Allgemeines                                          | 4         |
| 3.2       | Lage im Stadtgebiet                                  | 4         |
| 3.3       | Geltungsbereich                                      | 5         |
| <b>4</b>  | <b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>               | <b>6</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>                | <b>6</b>  |
| 5.1       | Regionale und überregionale Planungsvorgaben         | 6         |
| 5.2       | Flächennutzungsplan/Landschaftsplan                  | 6         |
| <b>6</b>  | <b>Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> | <b>6</b>  |
| 6.1       | Art und Maß der baulichen Nutzung                    | 6         |
| 6.2       | Bauweise                                             | 7         |
| 6.3       | Geländesituation                                     | 7         |
| 6.4       | Erschließung                                         | 8         |
| <b>7</b>  | <b>Immissions- und Umweltschutz</b>                  | <b>6</b>  |
| 7.1       | Lärmschutz                                           | 9         |
| 7.2       | Bodenkontamination                                   | 10        |
| <b>8</b>  | <b>Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege</b>          | <b>10</b> |
| <b>9</b>  | <b>Landschaftsschutz und Grünordnung</b>             | <b>10</b> |
| <b>10</b> | <b>Durchführung der Planung</b>                      | <b>11</b> |
| <b>11</b> | <b>Bodenordnende Maßnahmen</b>                       | <b>11</b> |
| <b>12</b> | <b>Erschließungskosten</b>                           | <b>11</b> |
| <b>13</b> | <b>Verfahren</b>                                     | <b>11</b> |
| <b>14</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen</b>                       | <b>12</b> |

## 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 13a 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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzt.

## 2. Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Neubaugebiet „Am Steinbruch“ ist seit dem 07.02.1997 rechtskräftig. Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens und Fertigstellung der Erschließungsanlagen wurde im Jahr 1999 mit der Errichtung der ersten Neubauten begonnen.

Für das im Eigentum der Katholischen Kirchenstiftung St. Otto, Lauf a.d.Pegnitz, befindliche Grundstück Fl.Nr. 2362 der Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Kindergarten) sowie für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen fest.

Diese Nutzungen wurden bislang nicht umgesetzt und sollen auch künftig nicht mehr realisiert werden.

Nun beabsichtigt die Katholische Kirchenstiftung St. Otto dieses Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen.

Nach den Vorstellungen der Kirchengemeinde soll auf einer Teilfläche des Grundstücks ein Wohnprojekt für Demenzbetreuung mit Familie eingerichtet werden.

Nach § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den in reinen und allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Auf den restlichen Flächen ist entlang der Beethovenstraße eine Reihe mit drei zweigeschossigen Doppelhäusern geplant. Ansonsten sind noch 7 Baufenster für zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung soll aus Gründen der Planungssicherheit der Tekturplan aufgestellt 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 „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 Metropolregion Nürnberg.

#### **3.2 Lage im Stadtgebiet**

Der Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Am Steinbruch“ liegt ca. 1,5 km nördlich des Zentrums der Kernstadt Lauf a.d.Pegnitz (siehe Abb. 1).

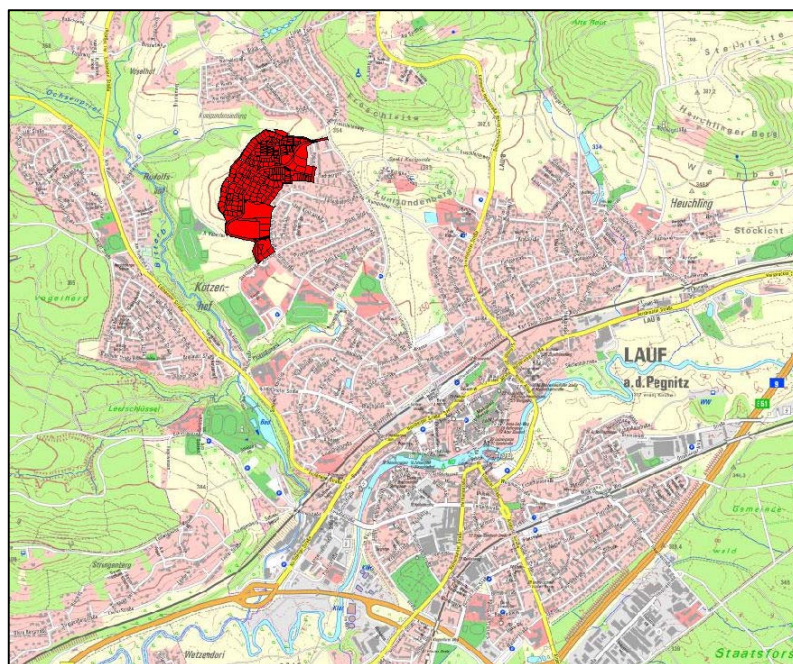
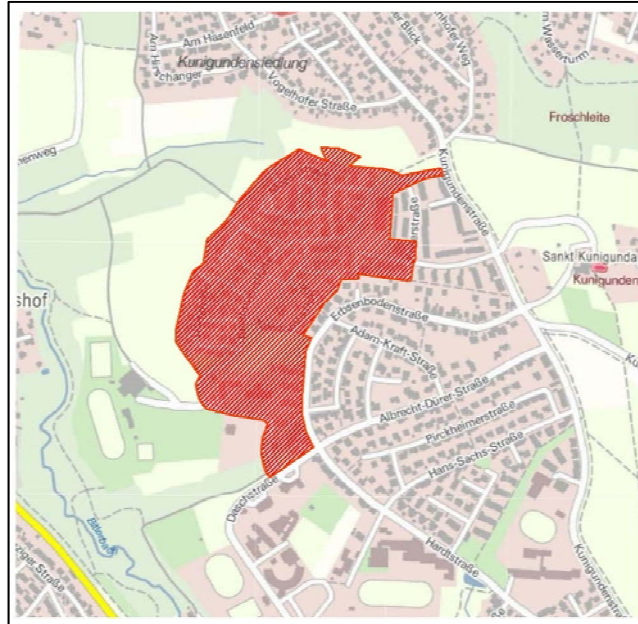


Abb. 1 Lage zur Kernstadt

### 3.3 Geltungsbereich

**Der Geltungsbereich des seit 07.02.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 ist in Abb. 2 dargestellt.**



**Abb. 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Steinbruch“**

Der Geltungsbereich des Tekturplanes Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 ist aus Abb. 3 ersichtlich.

**Der Geltungsbereich des Tekturplanes hat eine Größe von ca. 11.085 m².**



**Abb. 3 Geltungsbereich des Tekturplanes Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44**

## **4 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Im Neubaugebiet „Am Steinbruch“ wurden seit Beginn der Bauarbeiten im Jahr 1999 ca. 80% der Baugrundstücke bebaut.

Nördlich und westlich des Tekturplangebiets grenzen „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO mit Wohngebäuden überwiegend als Einzel- und Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise an.

Südlich liegt das Gelände des Technischen Hilfswerks Lauf, das im Bebauungsplan als „Sondergebiet“ festgesetzt ist, sowie entlang der Erbsenbodenstraße drei Grundstücke mit dreigeschossigen Wohnanlagen (Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss).

Östlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Erbsenboden“ an, der 1971 in Kraft getreten ist und ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit maximal zweigeschossiger Bauweise festsetzt.

## **5 Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **5.1 Regionale und überregionale Planungen**

Landesplanerische oder regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

### **5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Im seit dem 04.06.2008 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz mit integriertem Landschaftsplan ist der Bereich des Tekturplanes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB angepasst.

## **6 Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt.

Die zulässige Geschossflächenzahl entspricht damit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans in den angrenzenden Wohnquartieren.

**6.2 Bauweise**

Im Tekturplan wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei bis maximal drei beschränkt.

**6.3 Geländesituation**

Eine Geländeaufnahme mit Darstellung der Höhenlinien ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Bei der geplanten Bebauung wird die Geländesituation – Kuppe – dadurch berücksichtigt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude in diesem Bereich um bis zu 2 m unter dem bestehenden Geländeniveau vorgesehen ist und damit die Gebäudehöhe in Bezug auf die bestehende Bebauung wesentlich reduziert wird. Die Fußbodenhöhe wird im Bebauungsplan in Bezug auf NN-Höhen festgesetzt.

**6.4 Erschließung**

Verkehrsmäßige Erschließung

Das Baugebiet ist im Westen direkt an die Beethovenstraße als Haupteerschließungsstraße für das Baugebiet „Am Steinbruch“ angebunden. Weiterhin grenzt im Norden die Telemannstraße und im Osten die Erbsenbodenstraße an.

Die verkehrlichen Auswirkungen durch den Tekturplan wurden im Verkehrsgutachten „Am Steinbruch“ durch die PB-Consult GmbH, Rothenburger Straße 5, 90443 Nürnberg überprüft (Anlage 3 zur Begründung). Dabei wurden auch die Knotenpunkte Beethovenstraße / Daschstraße, Daschstraße / Eschenauer Straße und Eschenauer Straße / Nürnberger Straße näher untersucht. Weiterhin wurde die zu erwartende Parksituation abgeschätzt. Insgesamt stellt das Gutachten fest, dass die Neubebauung aus verkehrlicher Sicht als unkritisch einzustufen ist.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

Die Entsorgung des Abwassers wird durch den Anschluss an die Zentralkläranlage in Lauf a.d.Pegnitz 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.

Um eine Überlastung der bestehenden Abwasserkanäle zu vermeiden, wurden insgesamt drei Anschlussmöglichkeiten untersucht und zwar

- Einleitung in den Kanalstrang Erbsenbodenstraße
- Einleitung in den Kanalstrang Telemannstraße
- Einleitung in den Kanalstrang Beethovenstraße

Dabei hat sich gezeigt, dass nur bei einer Einleitung der Abwässer in den Mischwasserkanal in der Beethovenstraße kein Überstau hervorgerufen wird. Im Bebauungsplan wird deshalb diese Variante zwingend vorgeschrieben.

(Variantenuntersuchung im Einzugsgebiet RÜB Erbsenboden für den Anschluss Baugebiet Steinbruch – Ergebnisbericht

GAUFF GmbH & Co. Engineering KG, Passauer Straße 7, 90480 Nürnberg

Anlage 4 zur Begründung)

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 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.

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

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.

Die Versickerungsanlagen sind nach den geltenden Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik und Baukunst auszuführen.

Wasser-, Erdgas- und Stromversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die Städtische Werke Lauf GmbH sichergestellt, die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Gasversorgung Lauf a.d.Pegnitz GmbH.

## **7 Immissions- und Umweltschutz**

### **7.1 Lärmschutz**

Die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit der angrenzenden Nutzung des Geländes des Technischen Hilfswerks Lauf und der Sportanlagen des TV 1877 Lauf wurde durch Gutachten Nr. 14.7822-b01a der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth vom 26.02.2015 nachgewiesen (Anlage 2 zur Begründung). Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden sowohl am Tag als auch nachts eingehalten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht zwingend erforderlich.

Das Ergebnis des rechnerischen Nachweises wurde durch Lärmmessungen vor Ort bei laufendem Übungsbetrieb des THW am 15.09.2016 bestätigt.

Zur Verbesserung der Lärmsituation wird jedoch im Bebauungsplan die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung in Form einer Lärmschutzwand oder einer Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m zwischen dem THW-Gelände und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt.

### **7.2 Bodenkontamination**

Informationen oder Anhaltspunkte für mögliche Bodenkontaminationen liegen nicht vor.

## **8. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**

Baudenkmäler sind von der Planung nicht berührt.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u.ä.) sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg,

oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Nürnberger Land, zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

## 9. Landschaftsschutz und Grünordnung

Belange des Landschaftsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung und zur Freiraumgestaltung der Baugrundstücke, die auch für den Tekturplan ihre Gültigkeit behalten.

Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Erheblichkeitsabschätzung/Vorprüfung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

*„Das Planungsvorhaben führt nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:*

- 1. Rodung und Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten (d.h. nicht von März bis August).*
- 2. Durchführung der Maßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes (Abschieben von Oberboden, Aushub von Gräben, Kanalisation oder Kellern) außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht zwischen März und August.*
- 3. Schutz der Bäume entlang der Beethovenstraße, vor Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge oder Ablagerungen durch geeignete Maßnahmen wie Markierung oder Stammschutz, falls diese im Rahmen der Grünplanung stehen bleiben sollten.*

*Weitere Untersuchungen und eine vollständige saP sind bei Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.*

*Vorkommen weiterer saP-relevanter Pflanzen- und Tierarten konnten nicht ermittelt werden und sind aufgrund der Nutzung, der Vegetation und Raumstruktur auch nicht zu erwarten, aufgrund des Fehlens entsprechender Voraussetzungen (keine Futterpflanzen für Tagfalter, keine alten Bäume mit Mulmhöhlen für holzbewohnende Käfer, etc.). Für diese sonstigen saP-relevanten Tier- und Pflanzenarten bietet die Planungsfläche ebenfalls kein Habitatpotenzial. Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen dem Planungsvorhaben **nicht** entgegen, wenn obige Maßnahmen durchgeführt werden.“*

(Zitat: Artenschutzrechtliche Erheblichkeitsabschätzung / Vorprüfung zur möglichen Bebauung Ecke Telemann- und Beethovenstraße

Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Oberkonnersreuther Str. 6a,  
95448 Bayreuth  
Anlage 5 zur Begründung)

## **10. Durchführung der Planung**

Es ist beabsichtigt, die Planung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeitnah umzusetzen.

## **11. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen nach den Maßgaben des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

## **12. Erschließungskosten**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Stadt Lauf. An den Erschließungskosten haben sich die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke nach näherer Maßgabe des Baugesetzbuches sowie des einschlägigen Ortsrechtes mit Erschließungsbeiträgen, Herstellungsbeiträgen für Kanäle und Baukostenzuschüssen für Strom und Wasser zu beteiligen.

## **13. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da durch den Bebauungsplan weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt werden.

Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

**14. Verzeichnis der Anlagen**

1. Geländeaufnahme mit Höhenschichtlinien
2. IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth  
Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung vom 26.02.2015  
Aktenvermerk (1) vom 24.02.2016  
Aktenvermerk (3) vom 14.02.2017  
Ergebnisse der Schallimmissionsmessungen zum THW-Übungsbetrieb vom  
15.12.2016
3. PB Consult GmbH, Nürnberg  
Verkehrsgutachten „Am Steinbruch“ vom 15.06.2016
4. Gauff GmbH & Co. Engineering KG, Nürnberg  
Kanalisation Stadt Lauf a.d.Pegnitz, Variantenuntersuchung, Ergebnisbericht vom  
05.08.2016
5. Büro für ökologische Studien, Bayreuth  
Artenschutzrechtliche Erheblichkeitsabschätzung/Vorprüfung vom 18.10.2016
6. Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH, Nürnberg  
Geotechnischer Bericht vom 26.09.2016  
E-Mail vom 07.12.2016