

*die sympathische*  
**Stadt Lauf**   
A.D. PEGNITZ

**Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Lauf an der Pegnitz  
Gemarkung Wetzendorf**

**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**ENTWURF**

**Bearbeitung:**

[Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH](#)  
[Freier Landschaftsarchitekt](#)  
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach

---

**Lauf an der Pegnitz, den 25.07.2017  
Stadt Lauf an der Pegnitz**

.....  
**Benedikt Bisping  
Erster Bürgermeister**

<b>A) Allgemeine Begründung .....</b>	<b>3</b>
1. Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....	3
a) Standortentscheidung.....	3
b) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22.08.2013 in Kraft getreten am 01.09.2013 .....	4
c) Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Planungsverband Region Nürnberg.....	5
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand .....	5
4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung.....	5
5. Umweltbericht mit Umweltprüfung .....	6
6. Schutzgebiete .....	6
7. Baugrund.....	6
8. Verkehrserschließung .....	6
9. Ver- und Entsorgung .....	6
a) Fernmeldeanlagen: .....	6
b) Trink- und Löschwasserversorgung:.....	6
c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:.....	6
10. Immissionsschutz: .....	8
11. Denkmalschutz.....	8
12. Altlasten.....	8
13. Brandschutz .....	9
14. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete.....	9
15. Grundwasser.....	9
16. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete .....	9
17. Flächenbilanz .....	9
<b>B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen.....</b>	<b>10</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	10
2. Maß der baulichen Nutzung .....	10
3. Bauweise und Baugrenzen .....	10
4. Stellplatzbedarf.....	11
5. Werbeanlagen.....	11
6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	11
7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude .....	11
8. Immissionsschutz .....	11
9. Private Grünfläche, .....	12
10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur .....	12
11. Leitungsverlegung .....	12
<b>C) Anlagen und Bestandteile der Begründung.....</b>	<b>12</b>
Anlage 1 – Umweltbericht vom 25.07.2017	
Anlage 2 – Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 25.07.2017	
Anlage 3 – Lageplan Bodendenkmal	
Anlage 4 – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Büro Sorge, vom 10. März 2017	
Anlage 5 – Geotechnischer Bericht zur Versickerungsfähigkeit, Büro Spotka vom 18.05.2017	

## **A) Allgemeine Begründung**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß §1(3) und §2(1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes zu schaffen ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11“ als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig.

### **2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

#### **a) Standortentscheidung**

Der Stadtrat der Stadt Lauf an der Pegnitz hat in seiner Sitzung vom 02.06.2016 die Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Lauf an der Pegnitz, Stand Mai 2016 beschlossen. Dabei ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Standortes ALDI Wetzendorf von derzeit 950 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup> berücksichtigt und als verträglich erachtet.

Der Bauausschuss der Stadt Lauf an der Pegnitz hat in seiner Sitzung vom 21.02.2017 beschlossen, für das Grundstück Fl.Nr. 181 und 184/1 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11“ einzuleiten um den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer max. VK von 1.100 m<sup>2</sup> zu ermöglichen. Dies macht die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO notwendig.

Der dort befindliche Lebensmittelmarkt mit einer VK von 950 m<sup>2</sup> wird abgebrochen.

Der geplante Standort befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Wetzendorf und ist durch den öffentlichen Personennahverkehr, Geh- und Radwege sowie das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.

Insgesamt ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Wetzendorf und beinhaltet die Flurstücke Nr. 181 und 184/1 (best. Lebensmittelmarkt mit Fahrgassen, Stellplätzen und Eingrünung und Zufahrt). Die Flächen liegen in der Gemarkung Wetzendorf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha und ist bereits zu ca. 80 % mit Verkaufsgebäude, Zufahrten und Stellplätzen überbaut.

#### **Ziele der Planung**

Geplant ist der Neubau eines modernen und kundenfreundlichen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche bis 1.100 m<sup>2</sup>.

Der bisherige Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> wird abgebrochen.

Mit dem Neubau soll den gestiegenen Ansprüchen der Kunden an Attraktivität, Warenpräsentation und Kundenfreundlichkeit Rechnung getragen und an die heutigen Anforderungen angepasst werden.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient in erster Linie der Verbesserung der Warenpräsentation (Doppel- oder Dreifachplatzierung attraktiver Artikel) sowie der Verbreiterung der Durchgangs- und Fluchtwege. Es kommt zu keiner nennenswerten Sortimentserweiterung.

Ausschlaggebend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11“ ist auch der Wunsch der Stadt Lauf an der Pegnitz eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die räumlich stark begrenzte Situation lässt keinen Spielraum hinsichtlich der Stellung und Einteilung von Gebäuden, Fahrgassen und Stellplätzen zu und ist durch Baugrenzen zwingend geregelt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben Arbeitsplätze in der Region erhalten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

**b) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22.08.2013 in Kraft getreten am 01.09.2013**

- Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlungen der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.  
Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig. (LEP zu 3.2 (B))
- In zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Einzelhandelsgroßprojekte sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen daher grundsätzlich nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen (vgl. 5.3.3). Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen.  
Demgegenüber sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Die Größenordnung von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich. (LEP zu 5.3.1 (B)).
- Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich wer-

den auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (LEP zu 5.3.2 (B)).

- [...] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. (LEP zu 5.3.3 (B)).

### c) Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Planungsverband Region Nürnberg

Das Mittelzentrum Lauf an der 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 an der Pegnitz zur engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/Erlangen sowie zur Metropolregion Nürnberg.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand

Die Stadt Lauf an der Pegnitz besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Datum vom 04.06.2008.

Die Flächen sind im betreffenden Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes als gewerbliche Flächen, sowie im südlichen Teil des Geltungsbereiches als Grün- und Waldflächen dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 BauNVO.

Um dem Entwicklungsangebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP als Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ geändert.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

## 4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,86 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Wetzendorf und beinhaltet die Flurstücke Nr. 181 und 184/1 (best. Lebensmittelmarkt mit Fahrgassen, Stellplätzen und Eingrünung und Zufahrt).

Die Flächen liegen in der Gemarkung Wetzendorf.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Auffahrt zur St 2241
- Im Osten durch einen best. Getränkemarkt und anschließenden Gewerbegebietsflächen

Begründung

- Im Süden durch die Zufahrtsstraße zu best. Markt mit anschließendem Wald
- Im Westen durch eine Grünfläche und anschließend den Karl-Büttner-Ring

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## 5. Umweltbericht mit Umweltprüfung

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB, einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB, ist **Anlage 1** und Bestandteil der Begründung. Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz wurde durchgeführt. Siehe **Anlage 2**

## 6. Schutzgebiete

Geschützte Flächen sowie geschützte Bestände gem. BayNatSchG sind nicht vorhanden.

## 7. Baugrund

Die anstehenden Böden können als normal bis gut tragfähig eingestuft werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung zur Versickerungsleistung durch das Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, 92353 Postbauer-Heng erstellt.

Diese ist **Anlage 5** und Bestandteil der Begründung.

## 8. Verkehrserschließung

Die Anbindung des SO an das Straßennetz erfolgt über die best. Zufahrt von der Straße „Karl-Büttner-Ring“. Die Straßenführung bleibt in diesem Bereich unverändert.

## 9. Ver- und Entsorgung

### a) Fernmeldeanlagen:

Das von diesem Bebauungsplan betroffene Gebiet wird bereits von den vorhandenen Einrichtungen ausreichend versorgt.

### b) Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz der Städtischen Werke Lauf an der Pegnitz GmbH sichergestellt.

Da Trinkwasser kostbar ist, ist die Einsparung von Trinkwasser erwünscht, sofern dies unter Berücksichtigung gesundheitlicher, hygienischer und wirtschaftlicher Belange möglich ist. Aus diesem Grunde sollen die künftigen Eigentümer des Gebietes bereits bei der Planung und Errichtung ihrer Betriebe prüfen, ob sie entsprechende Maßnahmen vorsehen können (z.B. Sammlung von Niederschlagswasser in unterirdischen Tanks oder Zisternen für die Toilettenspülung, wassersparende Geräte oder Einrichtungen in den Sanitärräumen usw.).

### c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Es gilt das städtische Satzungsrecht.

Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlagen der Stadt einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Es muss 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 (Altlasten). Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur für Dachflächen zulässig. Zum Schutze des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit sind unterirdische Versickerungsanlagen in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuhalten. Die Versickerung von Niederschlagswässern, die von Verkehrsflächen (Straßen, Park- und Hofflächen) zum Abfluss kommen ist nicht zulässig.

Die Park- und Fahrflächen sind grundsätzlich undurchlässig zu gestalten.

Die gezielte Sammlung von Niederschlagswasser mit zielgerichteter Zuführung zu einer Versickerungsanlage aufgrund der Lage im WSG nicht die Kriterien der NWFreiV und bedarf demzufolge einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung zur Versickerungsleistung durch das Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, 92353 Postbauer-Heng erstellt.

Diese ist **Anlage 5** und Bestandteil der Begründung.

#### **Stromversorgung:**

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die vorhandenen Leitungen der Städtischen Werke Lauf an der Pegnitz GmbH sichergestellt.

#### **Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB):**

Die best. Versorgungsleitungen der Main-Donau Netzgesellschaft sowie die Baubeschränkungszone und die daraus resultierenden Beschränkungen sind unbedingt einzuhalten.

Der Geltungsbereich wird von einer 20 kV-Freileitung überquert. Der Leitungsverlauf und die Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) ist im Planteil eingetragen. Die Maße beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Spannungsfeldes. Eine Reduzierung des Baubeschränkungsbereiches in Richtung der Leitungsmaste ist möglich.

Bei der Errichtung von Bauwerken außerhalb des Baubeschränkungsbereiches werden sowohl die Bestimmungen der DIN VDE 0210 als auch die Werte der 26. BImSchV eingehalten.

Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher von der Main-Donau Netzgesellschaft geprüft werden.

Für die Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt.

Beim Pflanzen von Bäumen sind die entsprechenden Schutzabstände und Höhen, bzw. die Normen DIN EN 50341 bzw. DIN EN 50423, einzuhalten.

Im Baubeschränkungsbereich der Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der Main-Donau Netzgesellschaft erfolgen.

#### Begründung

Im Bereich der Leitungsmaste sind Erdungsbänder verlegt. Werden bei den geplanten Grabarbeiten Erdungsanlagen freigelegt, dürfen diese weder beschädigt, unterbrochen noch entfernt werden. Außerdem ist darauf zu achten, dass keine metallischen Verbindungen zu den Masten oder Masterdungsanlagen hergestellt werden dürfen.

Die best. Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom sowie die Baubeschränkungen und die daraus resultierenden Beschränkungen sind unbedingt einzuhalten.

#### 10. Immissionsschutz:

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die durch den Verkehr auf der St 2241 und dem Karl-Büttner-Ring und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.

Der Bauherr hat auf seine Kosten zu prüfen inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Kosten evtl. notwendiger Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.

Im Bebauungsplan wurden Schallemissionskontingente festgesetzt, welche im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) einen weitgehend uneingeschränkten Gewerbebetrieb im Plangebiet zulassen.

Die festgesetzten Emissionskontingente liegen im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) erheblich unter dem für gewerbliche Nutzung charakteristischen Anhaltswert, welchen die DIN 18005 für Gewerbebetriebe ohne Emissionsbegrenzung angibt. Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z.B. technische Anlagen, Anlieferzonen, Lüftungsöffnungen) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden zu nutzen.

Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Sorge, 90449 Nürnberg, Bericht Nr. 13638.1 mit Datum vom 10.03.2017 erstellt.

Diese ist **Anlage 4** und Bestandteil der Begründung.

#### 11. Denkmalschutz

Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind durch das Bebauungsplanverfahren nicht zu erwarten. Hinweise auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Nordöstlich des Geltungsbereiches (Anschluss der St 2241 und Anschluss Ortsgebieten Wetzendorf) schließt sich folgendes Bodendenkmal an:

D-5-6533-0043: Siedlung des Neolithikums sowie Spätbronze- und Latènezeit

Der Lageplan ist **Anlage 3** und Bestandteil der Begründung.

Bauliche Maßnahmen sind für diesen Bereich nicht vorgesehen.

#### 12. Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahme belastende Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese unter fachkundiger Begleitung entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

### 13. Brandschutz

Die Zufahrt zu dem Grundstück muss für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich sein und entsprechend freigehalten werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu achten.

### 14. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutzflächen oder Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### 15. Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Grundwassermessstelle vorhanden.

### 16. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone B des Wasserschutzgebietes Erlenstegen. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentlichen Anlagen gewährleistet sind.

### 17. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>8.602 m<sup>2</sup></b>
Flächen für Lebensmittelmarkt	1.954 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1.301 m <sup>2</sup>
Fahrgassen, Rampen und Fusswege	2.955 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	2.392 m <sup>2</sup>

## **B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der gesamte Planbereich soll dem Handel dienen.

Geplant ist der Neubau eines modernen und kundenfreundlichen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche bis 1.100 m<sup>2</sup>.

Der bisherige Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> wird abgebrochen.

Mit dem Neubau soll den gestiegenen Ansprüchen der Kunden an Attraktivität, Warenpräsentation und Kundenfreundlichkeit Rechnung getragen werden und an die heutigen Anforderungen angepasst werden.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient in erster Linie der Verbesserung der Warenpräsentation (Doppel- oder Dreifachplatzierung attraktiver Artikel) sowie der Verbreiterung der Durchgangs- und Fluchtwege. Es kommt zu keiner nennenswerten Sortimentserweiterung.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Um möglichst sparsam mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) umgehen zu können, wird in dem neuen Baugebiet eine relativ dichte Bebauung zugelassen. Gerade bei einer gewerblichen Nutzung sind häufig Freiflächen notwendig (Stellplätze/private Verkehrsflächen), die befestigt werden müssen und bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN.

Die FFB darf max. +/- 0,50 m davon abweichen.

Die Wandhöhe (WH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Fertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut .

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine vernünftige Nutzung ermöglichen und dennoch das Gebiet möglichst harmonisch in die Umgebung einbinden.

Das Baugelände selbst ist weitgehend eben.

### **3. Bauweise und Baugrenzen**

Im Sondergebiet wird die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 60 m festgesetzt. Hier ergeben sich Einschränkungen durch die vorgesehenen Baugrenzen.

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen definiert.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer und Werbeanlagen zulässig, ausgenommen im Bereich festgesetzter Pflanzgebote.

Die nach der Bayer. Bauordnung notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

#### **4. Stellplatzbedarf**

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen, ausgenommen Flächen für die Pflanzgebote gelten, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens so viel Stellplätze zu errichten, wie es die Stellplatzverordnung der Stadt Lauf an der Pegnitz vorsieht. Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze anzulegen. Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl herzustellen.

#### **5. Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 20 m<sup>2</sup> pro Gebäudeseite je Betreiber ausgeführt werden. Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden.

#### **6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Dachformen und –neigungen

Im Plangebiet sind Flach- und Pultdächer mit Neigungen von 0° - 10° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude.

Dacheindeckung

Hauptgebäude sind mit Dachfolien und -bahnen o. gleichwertigen Materialien in den Farben rot, rotbraun oder dunkelgrau auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.

Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

Dachaufbauten und –einschnitte

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarkollektoren sind auf Dächern zulässig.

Die Regelung zu den Dachaufbauten soll eine möglichst harmonische Dachlandschaft sicherstellen, ohne zu restriktiv zu sein.

#### **7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude**

Die Regelungen zur Fassadengestaltung werden auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder gleichwertig auszuführen, Fassadenplatten sind zulässig. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Gemeinde auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgangsbereich sowie eventuelle Schaufenster sind in einer Glas – Aluminium Konstruktion zulässig. Die Fassade ist in Abstimmung mit der Stadt zu treffen.

#### **8. Immissionsschutz**

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die durch den Verkehr auf der St 2241 und dem Karl-Büttner-Ring und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.

Begründung

Der Bauherr hat auf seine Kosten zu prüfen inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Kosten evtl. notwendiger Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.

Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Sorge, 90449 Nürnberg, Bericht Nr. 13638.1 mit Datum vom 10.03.2017 erstellt.  
Diese ist **Anlage 4** und Bestandteil der Begründung.

**9. Private Grünfläche,**

Mit der Festlegung von Pflanzgeboten- und Bindungen pfg/pfb soll deren Verwirklichung gesichert werden.

**10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur**

Die Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung. Gerade bei gewerblicher Nutzung ist es häufig notwendig, umfangreiche Freiflächen zu befestigen. Die Oberflächenbefestigung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden und, soweit möglich, die Niederschlagswasserversickerung ermöglichen.

**11. Leitungsverlegung**

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes sowie wegen der eingeschränkten Platzverhältnisse im Bereich der Erschließungsstraßen wird eine unterirdische Verlegung aller Versorgungsleitungen vorgeschrieben, soweit diese im Bereich öffentlicher Flächen verlaufen. Im Rahmen der Erschließung finden die entsprechenden Spartenabstimmungen statt.

**C) Anlagen und Bestandteile der Begründung**

Die Anlagen 1 bis 5 sind Bestandteil der Begründung.

Anlage 1 – Umweltbericht vom 25.07.2017

Anlage 2 – Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 25.07.2017

Anlage 3 – Lageplan Bodendenkmal

Anlage 4 – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Büro Sorge, vom 10. März 2017

Anlage 5 – Geotechnischer Bericht zur Versickerungsfähigkeit, Büro Spotka vom 18.05.2017

Lauf an der Pegnitz, den \_\_\_\_\_, 2017



.....  
Benedikt Bisping  
Erster Bürgermeister

.....  
Manfred Jahnke  
Freier Landschaftsarchitekt