



**Bebauungsplan Nr. 99
„Freizeitgärten am Seespitzweg“**

Entwurf vom 10.10.2017

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung:

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

Lauf a.d.Pegnitz, den

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

**Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister**

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

**A. Nürnberger
Bauamtsleiterin**

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

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

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

Im Geltungsbereich des seit dem 20.06.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „Freizeitgärten am Seespitzweg“ stehen der Stadt Flächen für insgesamt 50 Pachtgärten mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 400 m² zur Verfügung.

Der individuellen Nutzung der Parzellen als Nutz- oder reine Freizeitgärten soll nicht wie in Dauerkleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz reglementiert werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb das Gebiet als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ fest.

Das Grundstück Fl.Nr. 1206/5 der Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz stand bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 nicht zur Verfügung und wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich ausgenommen. Zwischenzeitlich konnte das Grundstück von der Stadt Lauf a.d.Pegnitz erworben werden. Da nach wie vor ein Bedarf an Pachtgärten besteht, soll es nun im Rahmen des Tekturplans in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und überplant werden. Damit können 8 zusätzliche Gartenparzellen angeboten 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.

3.2 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Freizeitgärten am Seespitzweg“ liegt im Stadtteil Lauf links der Pegnitz ca. 1900 m südwestlich des Stadtzentrums.

Das Gebiet wird begrenzt durch die Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe im Südosten, einer 110 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH und anschließenden Waldflächen im Südwesten und dem bewaldeten Grünzug des Eckenbaches im Norden.

3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1206/3 und 1206/5 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 1201/2, alle Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz.

Der Geltungsbereich des Tekturplans hat eine Größe von ca. 7.320 m².

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist aus Abbildung 1 ersichtlich, der Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 1 aus der Abbildung 2.



Abb. 1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans



Abb. 1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Tekturplans Nr. 1

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Grundstück Fl.Nr. 1206/5 wurde bisher noch landwirtschaftlich genutzt.

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 ist der Bereich des Bebauungsplanes als „Grünfläche – Kleingärten“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der bauliche Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzt. Zulässig ist die Nutzung der Parzellen nur als Nutz- oder Freizeitgärten.

Für jede Parzelle wird eine Gartenlaube mit einer Grundfläche von max. 20 m² einschließlich überdachter Freisitze zugelassen. Als zusätzliches Gebäude darf ein Gewächshaus mit einer max. Grundfläche von 6 m² errichtet werden.

6.2 Bauweise

Die Gartenlauben dürfen nur in Holzbauweise mit naturroter Dacheindeckung errichtet werden. Die zulässige Traufhöhe wird auf 2,25 m, die Firsthöhe auf 3,50 m begrenzt. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.

6.3 Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Ortsverbindungsstraße von Lauf nach Letten. Unmittelbar nach der Einmündung des Seespitzweges in die Ortsverbindungsstraße wird ein Parkplatz mit ca. 42 Stellplätzen errichtet. Das Befahren der Erschließungswege mit Kraftfahrzeugen ist nur ausnahmsweise zulässig, z.B. zur Anlieferung sperriger Güter.

Über die in der Linzer Strasse gelegene Bushaltestelle sind die Freizeitgärten an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle wird von der Stadtbuslinien 351 angefahren. Über den Stadt-

bus besteht auch eine direkte Anbindung an den Bahnhof Lauf rechts. Die S-Bahn-Haltestelle Lauf West ist fußläufig ca.600 m entfernt.

Abwasserbeseitigung

Für die Freizeitgartenanlage ist die Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage vorgesehen. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist jedoch aufgrund der Entfernung und der damit verbundenen Kosten nicht möglich. Die Abwasserbehandlung erfolgt deshalb in einer Kleinkläranlage. Die Ableitung des gereinigten Abwassers erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal in den Eckenbach.

Eine Versickerung von Abwasser 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 Gießwasser zugeführt werden.

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

Wasser- und Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung für die WC-Anlage wird durch die Städtischen Werke Lauf GmbH sichergestellt.

Eine Versorgung der Gartenparzellen mit Strom und Wasser ist nicht vorgesehen.

7 Immissions- und Umweltschutz

7.1 Lärmschutz

Auf Immissionen (Lärm, Erschütterungen, Luftfremde Stoffe) der nahen Bahnlinie wird hingewiesen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

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.

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, weist darauf hin, dass entlang von Bächen und anderen Gewässern bevorzugt archäologische Hinterlassenschaften auftreten. Es ist daher erforderlich, dass Erdarbeiten unter fachkundiger Begleitung erfolgen, um ggf. auftretende archäologische Objekte sichern und dokumentieren zu können. Das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, ist deshalb frühzeitig vom Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

9. Landschaftsschutz und Grünordnung

Als Abgrenzung des Gebietes zur freien Landschaft hin ist entlang der Bahnlinie die Anlage einer 5 m breiten öffentlichen Grünfläche geplant. Hier wird eine dichte Hecke aus einheimischen Gehölzen festgesetzt. Ebenso ist entlang des Seespitzweges die Anlage von 3 m breiten öffentlichen Heckenpflanzungen vorgesehen.

Für die Bepflanzung der Pachtflächen ist mindestens ein Obstbaum je Parzelle vorgesehen. Für die weitere Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden. Eine detaillierte Reglementierung zur gärtnerischen Gestaltung ist nicht vorgesehen.

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.

13. Sonstiges

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der weiteren Schutzzone B des Wasserschutzgebietes Erlenstegen.

14. Verfahren

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

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13 BauGB liegen vor, da durch den Tekturplan die Grundzüge der Planung nicht berührt 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.