



## **Bebauungsplan Nr. 105 „Städtischer Bauhof neu“**

**Entwurf vom 16.10.2018**

### **Begründung**

#### **Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

**Bearbeitung:**

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

#### **Teil 2: Umweltbericht / Grünordnung**

**Bearbeitung:**

**Meyer & Schmidt  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Industriestraße 25  
91207 Lauf a. d. Pegnitz**

---

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

**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>5</b>
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
5.1	Regionale und überregionale Planungsvorgaben	5
5.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	5
<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	6
6.3	Erschließung	7
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
7.1	Lärmschutz	8
7.2	Bodenkontamination	8
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Landschaftsschutz und Grünordnung</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</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**

Seit längerer Zeit bestehen Überlegungen, den städtischen Bauhof von seinem derzeitigen Standort in der Glockengießerstraße unmittelbar am Rande des Altstadtensembles zu verlagern. Aufgrund der beengten Verhältnisse und der zahlreichen Außenstellen ist eine wirtschaftliche Arbeitsweise nicht mehr gewährleistet.

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 25.10.2016 über verschiedene mögliche Standorte beraten und unter Abwägung der Vor- und Nachteile dem Stadtrat einstimmig empfohlen, die notwendigen Schritte zur Schaffung von Baurecht auf dieser Fläche für die geplante Verlagerung des Städtischen Bauhofs einzuleiten. Der Stadtrat ist in seiner Sitzung vom 27.10.2016 dieser Empfehlung einstimmig gefolgt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 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 europäischen Metropolregion Nürnberg.

#### 3.2 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Städtischer Bauhof neu“ liegt im Stadtteil Lauf links der Pegnitz ca. 1500 m südlich des Stadtzentrums.

Das Gebiet wird im Westen und im Norden durch die Kreisstraße LAU 7 begrenzt. Nordöstlich des Plangebiets liegt das Industriegebiet Lauf an der Industriestraße (Bebauungsplan Nr. 14 „Industriegebiet“). Südlich des Geltungsbereichs verläuft der Eckenbach.

Südwestlich grenzt der Staatsforst Schönberg an, der sich in einem gemeindefreien Gebiet befindet.

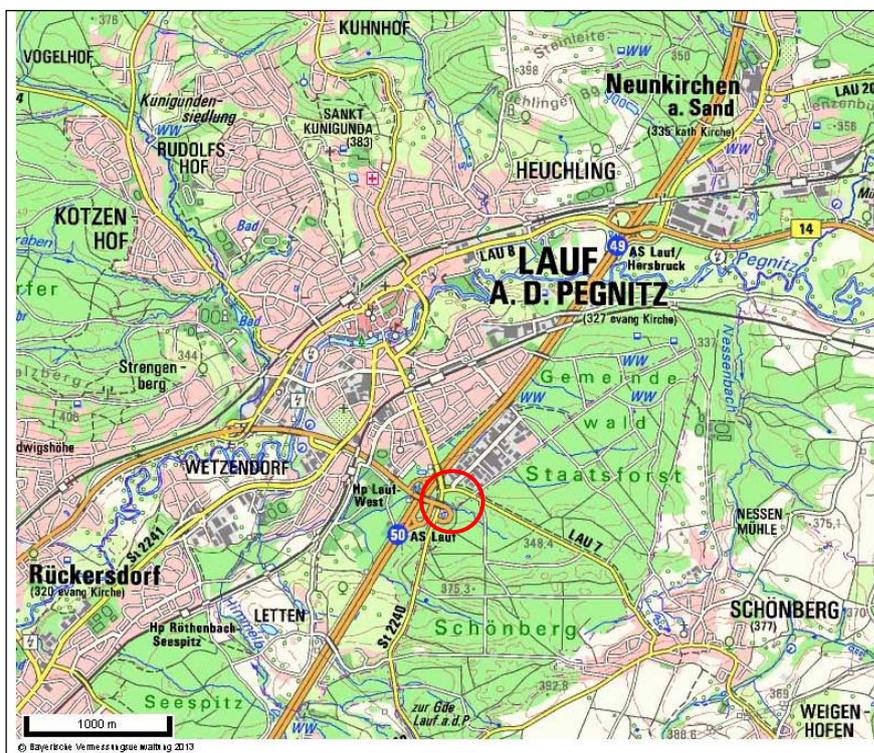


Abb. 1 Lage im Stadtgebiet

### 3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 908/9, 908/10 und 908/11 der Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 14.680 m<sup>2</sup>.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus Abbildung 2 ersichtlich.

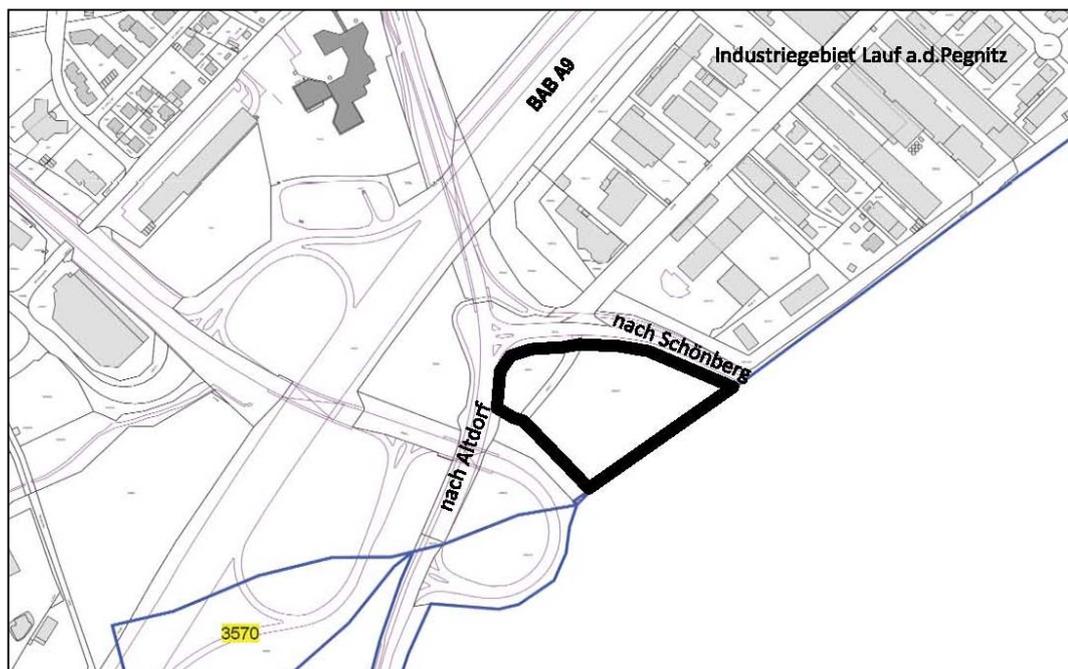


Abb. 2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

## 4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 ist derzeit bewaldet.

## 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 „Wald“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Dabei wird eine „Gemeinbedarfsfläche öffentliche Verwaltung – Bauhof der Stadt Lauf a.d.Pegnitz“ dargestellt.



Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 6 Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Art und Maß der bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Gemeinbedarfsfläche öffentliche Verwaltung – Bauhof der Stadt Lauf a.d.Pegnitz“ festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 begrenzt.

Die maximal zulässige Baumassenzahl wird mit 3,0 festgesetzt.

### 6.2 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei grundsätzlich Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die maximale Höhe von Gebäuden wird auf 10 m über dem Gelände begrenzt.

Die Dachgestaltung ist freigestellt.

### **6.3 Erschließung**

#### **Verkehrsmäßige Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über Kreisstraße LAU 7. Eine Wendemöglichkeit für Lastzüge und Sattelzüge wird auf dem Baugrundstück vorgesehen, sodass ein Rückwärtsausfahren auf die Kreisstraße nicht notwendig wird.

Über die LAU 7 ist das Gebiet direkt an das übergeordnete Straßennetz – Staatsstraße 2240, Bundesstraße 14 und Autobahn A9 – angebunden.

Die Stadtbus-Haltestelle Industriestraße West ist fußläufig ca. 300 m entfernt.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation in der Industriestraße zur Zentralkläranlage Lauf abgeleitet.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über ein naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken in den südlich des Plangebietes verlaufenden Eckenbach.

#### **Grundwasserschutz**

Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG.

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Wasserschutzgebieten Spitalwald (Städtische Werke Lauf) und Erlenstegen (N-Ergie) und befindet sich im Übergangsbereich vom Feuerletten zu den, direkt auf dem oberen Burgsandstein anstehenden, quartären Flussschottern. Der obere Burgsandstein, das, für die Trinkwasserversorgung der Stadt Lauf, genutzte Grundwasserstockwerk, verfügt hier nicht über ausreichende Deckschichten. Dies ist beim Baubetrieb zu berücksichtigen. Mögliche geplante Grundwasserentnahmen, z.B. zur Erdwärmenutzung oder zu Kühlzwecken, werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht unterstützt.



## Wasser-, Erdgas- und Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch die Städtischen Werke Lauf a.d.Pegnitz GmbH sichergestellt, die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Gasversorgung Lauf a.d.Pegnitz GmbH.

## 7 Immissions- und Umweltschutz

### 7.1 Lärmschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes wurde die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, als anerkannte Fachstelle mit der Ausarbeitung schalltechnischer Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden als weitere Festsetzung Nr. 11 in den Bebauungsplan übernommen.

Der Bericht Nr. 18.10681-b01 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105 und als Anlage beigefügt.

### 7.2 Bodenkontamination

Informationen oder Anhaltspunkte für mögliche Bodenkontaminationen liegen nicht vor.

## 8. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

In der Denkmalliste kartierte Bodendenkmäler oder eingetragene Baudenkmäler sind von der Planung nicht berührt.

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

### **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines

Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

**9. Landschaftsschutz und Grünordnung**

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert.

Einzelheiten zu Landschaftsschutz und Grünordnung sind dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

**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. Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Stadt Lauf.