Einbeziehungssatzung „Östlich der Nuschelberger Hauptstraße“ im Ortsteil Nuschelberg

Begründung

Entwurf

vom 19.11.2019

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

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister

Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz
i.A.

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	8
9	Landschaftsschutz und Grünordnung	9

1 Vorbemerkung

Zweck der Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die Einbeziehung 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 Einbeziehungssatzung wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt.
Die rechtliche Grundlage für die Einbeziehungssatzung 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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzt.

2 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Anlass zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist der Wunsch einer ortsansässigen Familie, eine Baumöglichkeit für ihre beiden Kinder zu schaffen, die gerne im Ortsteil Nuschelberg bleiben möchten. Zur Begründung wird angeführt, dass freie Baugrundstücke oder zu vermietende Wohnungen in Nuschelberg nicht vorhanden sind.
Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet werden muss, ist zur Schaffung von Baurecht der Erlass der Einbeziehungssatzung 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.

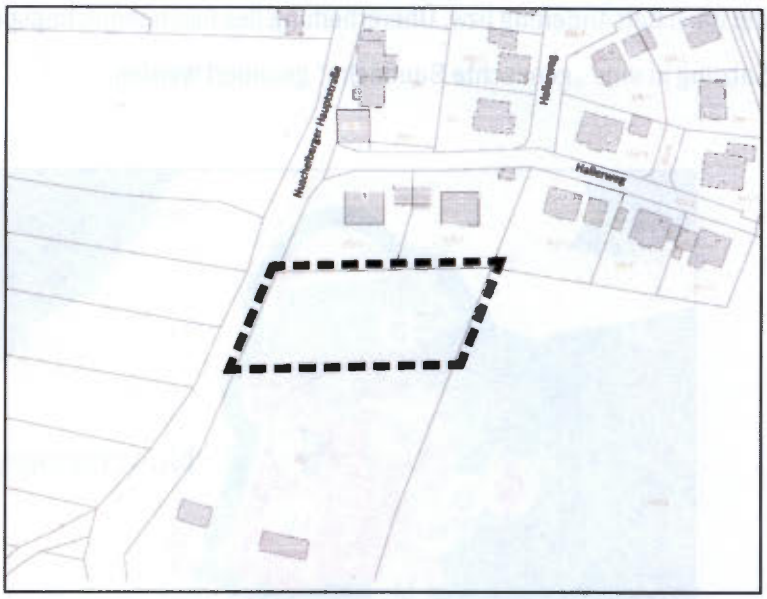
3.2 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Ortsteil Nuschelberg ca. 4,5 km nordwestlich des Stadtzentrums.

Lage im Stadtgebiet

3.3 Geltungsbereich

Der gesamte Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 2.000 m².



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich derzeit eine intensiv genutzte Obstbaumplantage.

Westlich grenzt die Nuschelberger Hauptstraße und anschließend Wald an. Nördlich des Geltungsbereichs grenzen die bebauten Grundstücke des Ortsteils Nuschelberg an. Südlich schließen sich weitere Obstbäume und zwei landwirtschaftliche Nebengebäude an. Östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Regionale und überregionale Planungsvorgaben

Landesplanerische oder regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Das Grundstück Fl.Nr. 415 der Gemarkung Nuschelberg ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz aus dem Jahr 2018 als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Im Rahmen der nächsten Änderung bzw. Überarbeitung des Flächennutzungsplans soll der Geltungsbereich der Satzung 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 Satzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den im Planteil aufgeführten Festsetzungen.

6.2 Erschließung

<u>Verkehrsmäßige Erschließung</u>

Die verkehrsmäßige Erschließung der Fl.Nr. 415 Gem. Nuschelberg erfolgt über die Nuschelberger Hauptstraße.

Die Zufahrt zum rückwärtigen Baugrundstück muss über eine private Zufahrt erfolgen.

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

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an die Zentralkläranlage in Lauf a.d.Pegnitz 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.

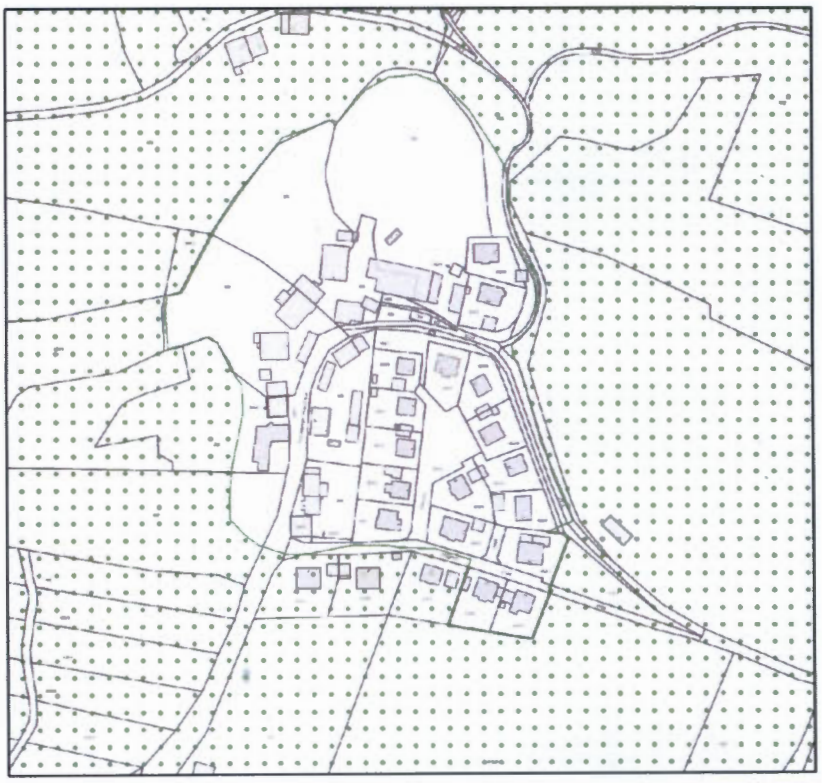
8 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern 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.

9 Landschaftsschutz und Grünordnung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sowie ein Teil der nördlich angrenzenden bereits bebauten Grundstücke liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Nuschelberg". Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet „Nuschelberg" wurde beim Landkreis Nürnberger Land beantragt. Der Kreistag hat am 21.10.2019 die Herausnahme beschlossen.



Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets Nuschelberg, Stand Oktober 2018