

StR am 25.03.2021, Anlage 1 zu Beschlussvorlage FB 5/110/2021

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme des Planungsbüros/ Verwaltung, Abwägung und Beschlussvorschlag:</u>	<u>Abstimmung:</u>
Regierung von Mittelfranken	<p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die weitestgehend bereits bestehende Nutzung gesichert werden. Es wird eine Sonderbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,8 ha. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 111 „Sondergebiet Kunigundenberg“ aufgestellt.</p> <p>Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die weitestgehend bereits bestehende Nutzung gesichert werden. Es wird ein Sondergebiet mit fünf Teilbereichen (Gastronomie, Kultur; Biergarten, Kultur; Freizeit, Kultur; Ökostation, Bienenzentrum; Ökostation, Umweltbildung) ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,8 ha. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben. Wir weisen jedoch darauf hin, dass entgegen der Aussage im Kapitel B1.1.4 der Begründung das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet LB 5 „Wälder, Höhenzüge und Täler im Vorland der nördlichen Frankenalb“ angrenzt.</p> <p>Hinweise der Höheren Naturschutzbehörde: Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 111 Kunigundenberg wird zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) herangezogen. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Bauplanungsrechts die Regelungen der BayKompV keine Anwendung finden. Vielmehr erfolgt in der Bauleitplanung die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 7 Abs. 7 BauGB.</p> <p>Im Ergebnis wäre der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung mit der geltenden Rechtslage nicht vereinbar und daher rechtswidrig. Diese Auffassung wird im Übrigen auch vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz geteilt. Es wird deshalb dringend angeraten zur Eingriffsermittlung den</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird überarbeitet.</p> <p>Die Eingriffsregelung wird unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (StMLU 2003)“ überarbeitet.</p>	

<p>IBAS, Bayreuth vom 09.11.2000 (Nr. kd/kr-19.11148-b01). Auffallend im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ist, dass für große Teile des Bebauungsplans keine Emissionskontingente festgelegt wurden und die festgelegten Emissionskontingente für die Sondergebiete SO1 und SO2 im Bereich der Kunigundenstraße auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ minus 3 dB(A) zur Tag und Nachtzeit abzielen. Für den Krankenhausbereich wurden die vollen Pegel für ein Krankenhausgebiet nach der DIN 18005 herangezogen. Und für die nichtgenehmigte Wohnnutzung (IO 7) im Kleingartenbereich wurde zur Nachtzeit allein volle Gewerbegebietspegel als zulässig angesetzt. Für die umliegende ebenfalls nicht genehmigte Kleingartennutzung außerhalb des Plangebietes wurde kein Immissionskontingent gebildet und berücksichtigt.</p> <p>Grundsätzlich ist eine solche Herangehensweise immissionsschutzrechtlich noch zulässig, jedoch bedeutet dies, dass die festgelegten Immissionsorte an der Kunigundenstraße mit dem Plangebiet und der Immissionsrichtwertfestlegung für den Krankenhausparkplatz rechtlich vollkommen ausgeschöpft werden und im Hinblick auf die ungenehmigten Nutzungsbereiche (z.B. IO7) keine nachträgliche Gebietsheilung mehr denkbar ist. Die fehlende Festlegung von Emissionskontingente für die weiteren Sondergebietsnutzungen (SO 3-SO 5) begründet sich hier auf eine voraussichtlich nicht gewerbliche Nutzung und einer anderen getrennten Beurteilung nach der 18.Bimschv oder Freizeitlärmrichtlinie.</p> <p>Heraus kommt ein leicht eingeschränktes Gewerbegebietskontingent für das Gebiet SO 1, was den Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft mit kleinem Beherbergungsbetrieb ohne nachhaltige Beschränkungen ermöglichen sollte. Und ein diesbezüglich deutlich lauterer Kultur- und Biergartengebiet (SO 2), welches Emissionskontingente für die Tag- und Nachtzeit aufweist, die ggfs. auch schon innerhalb des Planbereiches zu Problemen führen kann. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird daher dringend empfohlen (auch mit Rücksicht auf das benachbarte Krankenhaus und zusätzlicher Freizeitnutzungen (SO 3 usw.), die einzuhaltenden Emissionskontingente (Tag/Nach) für das Sondergebiet SO 2 um zumindest um 3 dB(A) Tag/Nacht abzusenken.</p> <p>Auch in diesen Fall erscheint noch eine ausreichende Biergartennutzung mit einen „normalen“ Musik- oder Konzertbetrieb zur Tagzeit möglich. Ein „ausufernde“ Musiknutzung insbesondere</p>	<p>Immissionsschutzfachstelle festgestellt, eine Beurteilung nach der 18. BImSchV bzw. der Freizeitrichtlinie herangezogen, was auch fachtechnisch geboten ist.</p> <p>Die Planwerte für die Gewerbebelärm- Kontingentierung wurden so gewählt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an der schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden. Da bisher keine Erweiterungsplanungen des Krankenhauses vorliegen, konnten die Orientierungswerte an manchen Immissionsorten sinnvollerweise ausgeschöpft werden, um eine typische Nutzung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Dieses Vorgehen bedeutet allerdings nicht, dass damit weitere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten vollständig ausgeschlossen sind; es bedeutet lediglich, dass mögliche Erweiterungen unter Beachtung von schallschutztechnischen Belangen erfolgen müssen.</p> <p>Eine Ansiedlung innerhalb des Sondergebietes SO 1 bedarf auch der Beachtung der vorherrschenden Geräusche. Da hierzu noch keine Detailnutzungen feststehen, sind diese bei einer zukünftigen Planung zu beachten (z. B. Anordnung von nichtschutzbedürftigen Räumen dem Biergarten zugewandt etc.). Von einer Absenkung der Emissionskontingente um 3 dB ist aus fachtechnischer Sicht abzuraten; die Thematik wurde telefonisch am 11.02.2021 mit dem Landratsamt erläutert bzw. besprochen.</p>	
---	--	--

	<p>auch zur Nachtzeit sollte mit Rücksicht auf die benachbarten Nutzungen innerhalb des Plangebietes und der umgebenden sehr ruhebedürftigen Bebauung (z.B. Krankenhaus!) ausgeschlossen werden.</p> <p>Neben der bisherigen Festlegung im Bebauungsplan sollte immissionsschutzrechtlich noch festgelegt werden, dass für alle gewerblichen Vorhaben und Änderungsvorhaben im Plangebiet ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle (z.B. §29b BImSchG Gutachterstelle) beizubringen ist, dass die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen aus dem B-Plan und die Einhaltung der Anforderungen nach TA-Lärm innerhalb des Plangebietes nachweist.</p> <p>Auf die Beibringung eines entsprechenden Gutachtens kann im Einzelfall (z.B. bei Änderungsvorhaben) nur verzichtet werden, wenn von Seiten des Immissionsschutzes ein Gutachten für nicht erforderlich gehalten wird und auch die Stadt Lauf als Planungsträger einen Verzicht zustimmt.</p> <p>Naturschutz: Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Allerdings sollten bei Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen die Festsetzung der Begründung A.6.6.2 vollständig übernommen werden, so dass auch aus dem Planteil hervorgeht, dass die Einfriedungen mit einem Bodenabstand von min. 10 cm auszubilden sind. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Entwurf zu benennen.</p> <p>Bodenschutz- und Wasserrecht: Bodenschutzrechtliche Belange: Für der Bereich sind keine Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt</p> <p>Wasserrechtliche Belange: Trinkwasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Tiefbau: Keine Einwände.</p>	<p>Lt. Urteil des Bayerischen VGH vom 04.08.2015 entbehren Festsetzungen zur Vorlage von schalltechnischen Gutachten einer Ermächtigungsgrundlage. Die Kommunen sind nicht berechtigt, Vorschriften über im Baugenehmigungsverfahren zu fordernde Unterlagen zu erlassen.</p> <p>Eine Festsetzung bezüglich einer abzustimmenden Begutachtung bei Nutzungsänderungen bzw. Einzelveranstaltungen wird deshalb nur als Hinweis in den Bebauungsplanes mit aufgenommen.</p> <p>Die Anregung zu den Einfriedungen und zu den Kompensationsmaßnahmen wird im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
--	---	---	--

	<p>Straßenverkehrsbehörde. Keine Bedenken.</p> <p>Unsere Stellungnahme soll Ihnen als Information und Sammlung des Abwägungsmaterials dienen. Wir weisen diesbezüglich auf Folgendes hin: Das Landratsamt ist für mehrere wahrzunehmende öffentliche Belange zuständig (Behörde mit Bündelungs- und Koordinierungsfunktion). Das heißt, diese Stellungnahme beinhaltet die aus Sicht des Landratsamtes einzelnen abwägungsrelevanten Belange.</p> <p>Eine Vorabwägung innerhalb des Landratsamtes ist im Hinblick auf die gesetzliche Kompetenzzuweisung nicht erfolgt. Die Abwägung der öffentlichen Belange ist – als Kernstück der gemeindlichen Planungshoheit - zugleich eine zentrale Verpflichtung; die ihr niemand abnehmen kann bzw. darf.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Staatliches Bauamt Nürnberg	<p>Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg bestehen gegen die vorgelegte Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwendungen. Belange des Staatlichen Bauamtes werden nicht berührt.</p> <p>Daher bitten wir nicht weiter an den vorliegenden Verfahren beteiligt zu werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	<p>Grundwasser- & Bodenschutz</p> <p>Informationen zur Höhe des Grundwasserstandes liegen uns nicht vor. Ob Grundwasser in baurelevanten Tiefen ansteht, ist durch Baugrundgutachten zu klären.</p> <p>Uns liegen zudem keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Hierzu ist das Landratsamt Nürnberger Land im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.</p> <p>Sollten bei ggf. durchzuführenden Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Nürnberger Land, SG Bodenschutz zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).</p> <p>Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Die</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	


	<p>Nachweise zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und dem Ausschluss einer schädlichen Bodenveränderung im Bereich der geplanten Versickerungsflächen, sind durch den Bauherren zu erbringen. Wasserversorgung</p> <p>Die Wasserversorgung soll über die Städtischen Werke Lauf a. d. Pegnitz sichergestellt werden. Durch sie ist zu prüfen, ob der zusätzliche Wasserbedarf gedeckt werden kann. Daher sind die Städtische Werke Lauf a. d. Pegnitz zwingend am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob auch der Löschwasserbedarf über die Städtischen Werke Lauf a. d. Pegnitz gedeckt werden soll. Da die Hochbehälter jedoch nur einige hundert Meter entfernt sind, liegt das Nahe. Ggf. sind auch hierzu die Städtischen Werke Lauf zu hören.</p>	<p>Die Begründung wird um Angaben zur Wasserversorgung ergänzt. Die StWL wurden am Verfahren beteiligt. Einwände wurden von den StWL nicht vorgebracht.</p>	
N-ERGIE Netz GmbH	<p>Nach Einsicht der Planunterlagen haben wir festgestellt, dass im oben genannten Bereich keine Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie auch keine von uns betreuten Anlagen vorhanden sind. Es bestehen somit aus unserer Sicht keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Zusätzlich können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der</p>	<p>Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme der Telekom beinhaltet Anregungen und Hinweise, die vorallem für die spätere Umsetzung der Bauleitplanung von Bedeutung sind. Festsetzungen zur Sicherstellung von vorhandenen oder geplanten Kabeltrassen sind nicht erforderlich.</p> <p>Straßenbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht vorgesehen.</p>	

Formatiert: Deutsch (Deutschland)

	<p>Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Anlage: 1 Plan</p>	<p>Der Hinweis zu Baumpflanzungen wird im Bebauungsplan ergänzt.</p>	
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth</p>	<p>Bereich Landwirtschaft. Meier. LAR: Es bestehen keine Einwände. Hinweis: Bei Baustelleneinrichtung usw. ist dafür Sorge zu tragen, dass die umliegenden und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden. Für Pflege- und Erntearbeiten ist eine Zufahrt zu ermöglichen.</p> <p>Fachzentrum Bienen, Müller-Enqler: Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan: Durch eine Bienenhaltung entstehen Einflüsse für das Umfeld (z.B. erhöhte Stichtgefahr, Verkotungen von Fahrzeugen). Die imkerliche Nutzung kann rechtlich gesichert werden, wenn in der Bauleitplanung für das Satzungsgebiet die Ortsüblichkeit einer imkerlichen Nutzung im Sinne des § 906 (2) BGB festgeschrieben wird. Durch die bereits bestehende langjährige Bienenhaltung des Imkervereins Lauf auf dem Gelände liegen hierzu die entsprechenden Voraussetzungen vor. Eine Straßen- beziehungsweise Parkplatz- begleitende Heckenpflanzung (idealerweise Bienenweidegehölze) für den süd- östlichen Bereich SO4 fördert die Zweckbestimmung des Gebiets.</p> <p>Bereich Forsten. Falk. FRin</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bereits seit Jahren bestehende Bienenhaltung ist gemäß § 906 Abs. 2 Satz 1 BGB ortsüblich und daher in Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten von den Nachbarn zu dulden. Die Bienenhaltung beeinträchtigt die Benutzung benachbarter Grundstücke nicht oder nur unwesentlich.</p> <p>Auf dem Gelände der Ökostation wurden bereits viele Bienenweidegehölze angepflanzt. Eine weitere Verdichtung der Pflanzung sollte in der Verantwortung der Ökostation liegen.</p>	

	Forstliche Belange sind nicht berührt. Es bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege ist zu den beiden parallel laufenden Bauleitplanverfahren folgendes zu sagen: das Planungsgebiet umfasst den Bereich auf dem Kunigundenberg, rund um die namensgebende Kapelle. Die auf das Spätmittelalter zurückgehende Kapelle wird in der Denkmalliste mit folgendem Text geführt: „Evang.-Luth. Kirche St. Kunigund, einschiffiger Bau mit polygonalem kreuzgewölbten Chor, spätes 15. Jh., nach Brand 1911/12 wiederhergestellt; mit Ausstattung.“ Auf einem Berg nördlich oberhalb der Stadt Lauf gelegen, bildet die Kapelle einen weithin sichtbaren Bezugspunkt in der Kulturlandschaft. Seit alters schließt an den ansonsten freistehenden Kapellenbau nur westlich eine Hofstelle bzw. Gastwirtschaft an. Vor dem Hintergrund dieser Charakteristika ist aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege zu den beiden Bauleitplanverfahren folgendes anzumerken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. Änderung des Flächennutzungsplans <ul style="list-style-type: none"> Für die Fernwirkung der Kapelle ist der südseitige Abhang des Kunigundenbergs von maßgeblicher Bedeutung. Um die landschaftliche Einbindung der Kapelle hier auch weiterhin zu sichern sollte der südliche Teil der geplanten Sonderbaufläche S01 und der westliche Teil der Sonderbaufläche S03 sowie der südliche Teil der Sonderbaufläche S03 mit dem kartierten Biotop im Flächennutzungsplan als Grünfläche beibehalten werden. Bebauungsplan 111 <ul style="list-style-type: none"> Sowohl beim Blick aus der Ferne als auch im engeren Umgriff der Kapelle haben die Bebauung und Freiflächengestaltung im Bereich des Planungsgebietes Einfluss auf die Wirkung der denkmalgeschützten Kunigundenkapelle und deren charakteristische Einbettung in die Landschaft. Die Formulierung in der Begründung des Bebauungsplans unter B.2.1.7. „Kultur- und sonstige Sachgüter“ ist daher abzuändern und richtigerweise festzuhalten, dass das Planungsgebiet eine – zumindest in Teilbereichen – hohe Bedeutung für dieses Schutzgut besitzt. Bei der Prognose unter Punkt B.2.2.8. ist auf die Betroffenheit der Kunigundenkapelle als dem zentralen Kulturgut im Bereich des Bebauungsplanes hinzuweisen. Alle Baumaßnahmen, die sich auf die Wirkung der Kapelle auswirken können bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG. Unbeschadet der bestehenden Situation ist es bei einer Neubebauung zudem nicht 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf dem Kunigundenberg ist nicht nur die denkmalgeschützte Kapelle, sondern der Biergarten, der Reigenplatz sowie die Ökostation verortet. Der Hausberg der Laufer dient kirchlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken sowie der Umweltbildung und der Erholung. Aus der Historie heraus ist hier schon seit langem eine Gastwirtschaft verortet. Die Bauleitplanverfahren sollen den Rahmen für die Anordnung der verschiedenen Nutzungen bilden.</p> <p>Im FNP werden die Flächen S03 und S05 geändert und als Grünfläche dargestellt. Im Bebauungsplan sind im südlichen Bereich von S01 bzw. im südlichen und westlichen Teil von S03 keine Baufenster vorgesehen.</p> <p><u>Abwägung</u> <u>Es ist nicht geplant und auch nicht erforderlich den landschaftsprägenden Baum- und Heckenbestand im Geltungsbereich zu reduzieren. Es wurden bereits für alle wesentlichen Gehölze Festsetzungen zum Erhalt aufgenommen.</u> Ein Eingriff in das Biotop ist nicht geplant.</p> <p><u>Die Begründung unterscheidet zwischen verschiedenen Schutzgütern. Die Wirkung der Kapelle in der Landschaft wird in den Kapiteln „Landschaft“ und in „Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung“ behandelt. Die kulturelle Bedeutung der Kunigundenkirche beeinflusst nicht den kulturellen Wert von benachbarten Nutzungen.</u> Die Aussagen des Kapitels B 2.1.7 werden dahingehend präzisiert, dass der größte Teil des Geltungsbereiches eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut aufweist. Die Kapelle und ihr direktes Umfeld jedoch von hoher Bedeutung sind.</p> <p>Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe, einer Baugrenze und einer maximalen Grundfläche wurde das mögliche Bauvolumen im Vergleich zum derzeitigen Bestand erheblich reduziert. <u>Auf dem Planblatt wird ein Hinweis aufgenommen auf die Erforderlichkeit</u></p>	

<p>ausreichend, wenn eine „Verschlechterung der Situation“ vermieden wird. Im Zuge einer Neubebauung muss vielmehr eine angemessene Verbesserung des baulichen Umfelds der Kunigundenkapelle als Ziel formuliert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf die Wirkung von Baudenkmalen können auch Solaranlagen einen erheblichen Einfluss haben. Sowohl unter Punkt B.2.2.11 der Begründung als auch in den textlichen Festsetzungen (Punkt 4.2.) ist daher darauf hinzuweisen, dass – unbeschadet der Festsetzung im Bebauungsplan – die Installation von Solaranlagen im Planungsgebiet einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedarf, bei der insbesondere die optischen Auswirkungen auf die Kunigundenkapelle einzelfallbezogen zu untersuchen sind. • Im Sinne einer von vorneherein an das Baudenkmal angepassten Bauweise sollte Punkt 4.1. der textlichen Festsetzungen etwas präzisiert und bei steilen Satteldächern im Umfeld der Kunigundenkapelle (S01 und S02) die Verwendung von naturrote Biberschwanzziegeln festgeschrieben werden. • Um die Verwendung großformatiger, zum Maßstab der Kapelle nicht passender Natursteinblöcke zu vermeiden, sollte beim Punkt 4.3. der textlichen Festsetzungen der zweite Satz wie folgt ergänzt werden: „Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und aus kleinformatigen Natursteinen zu errichten“. • In der Planzeichnung ist die Kunigundenkapelle als Baudenkmal zu kennzeichnen. • Um der Kunigundenkapelle einen angemessen großen, von Bebauung freigehaltenen Bereich als „Wirkraum“ zu sichern, sollte das Baufeld innerhalb des Sondergebiets S02 möglichst noch weiter von der Kirche weg nach Osten gerückt werden. • Von zentraler Bedeutung für die Wirkung der Kunigundenkapelle ist schließlich die im Sondergebiet S01 mögliche Bebauung. Zwingend zu vermeiden ist hier, dass eine zukünftige Bebauung über die südliche Flucht der bestehenden Bebauung ausgreift und z.B. der Bereich der jetzigen Terrasse überbaut wird. In diesem Sinne ist das ausgewiesene Baufeld mindestens bis auf die bestehende Flucht der Bebauung oder besser noch bis auf die Flucht der südlichen Kirchenfassade zurückzusetzen (ggf. mit einer Flächenkompensation im Bereich des nördlich angrenzenden Parkplatzes). In der vorliegenden Form öffnet der Bebauungsplan leider die Tür für eine der Situation nicht angemessene bauliche Entwicklung im Bereich der Hangkante. 	<p><u>einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 Bay. Denkmalschutzgesetz bei Baumaßnahmen im Umfeld der Kapelle.</u></p> <p>Die textliche Festsetzung zu Pkt. 4.1 wird wie folgt geändert: Bei Satteldächern sind nicht glänzende naturrote Biberschwanzziegel zu verwenden.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird wie folgt ergänzt: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und aus kleinformatigen Natursteinen zu errichten.</p> <p>Die Kunigundenkapelle wird im Bebauungsplan als Denkmal gekennzeichnet.</p> <p>Ein weiteres Verschieben des Baufeldes innerhalb des S02 nach Osten ist aufgrund des Baumbestandes nicht möglich.</p> <p>Durch den mehrreihigen Baumbestand an der Südseite des Kunigundenberges ist die Sicht auf die Kapelle stark eingeschränkt.</p>	
--	--	--

	<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	 <p>Die Flucht der südlichen Kirchenfassade alleine ist nicht prägend; vielmehr tritt der Baumbestand an der Hangkante in Erscheinung. Die naturgewachsene Hangkante wurde bei der Festsetzung des Baufensters im SO1 berücksichtigt.</p>	
<p>BUND Naturschutz in Bayern e. V. Ortsgruppe Lauf</p>	<p>Ablehnung weiterer Parkplatzflächen: Schon wieder werden neue ebene Flächen für Parkplätze eingeplant. Dies lehnen wir ab. Eine Verkehrswende erreicht man nicht mit mehr Parkplätzen. Der leider als dauerhaft beschlossene bestehende Krankenhausparkplatz kann sicher an den Wochenenden von Ausflüglern genutzt werden. Stellplätze sollten generell nur für kleinere, schmalere Fahrzeuge geplant werden, dann passen auch mehr Fahrzeuge auf die bestehenden Flächen. Diese Plätze sollten bevorzugt für eingeschränkt bewegliche Menschen reserviert sein (Rollstuhlzeichen). Das bisherige Gebäude hat einen Keller, dieser könnte in eine kleine Tiefgarage umgebaut werden. Wichtiger wäre jedoch eine Strategie, den Kunigundenberg vorrangig für Fußgänger und Radfahrer zu reservieren. Sinnvoll wäre daher eine großzügige Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf unversiegeltem Trittrassen. Außerdem sollte die Zufahrts-/Abfahrtsstraße in eine Schrittempo-Zone umgewandelt werden. Nur dann werden es Radfahrer wagen, diesen Berg in langsamem Tempo zu erklimmen, Spaziergänger von Norden her müssten nicht Autos ausweichen. Der große Parkplatz an der Heldenwiese sollte als bevorzugter Parkplatz für den Kunigundenberg fokussiert werden. Leihfahrräder oder ein Pendelbus am Wochenende könnten Angebote für Besucher sein, die die Strecke zu weit empfunden. Parkplätze direkt an Kunigundenberg müssen mit merklichen Parkgebühren versehen werden.</p> <p>Vorkommen geschützter Tierarten:</p>	<p>Die vorgesehenen Parkplatzflächen sind erforderlich, um den Betrieb des Biergartens, der Ökostation und des Gasthauses zu ermöglichen, ohne dass die schmale Zufahrtsstraße durch parkende Autos blockiert wird. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen und verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Heldenwiese und ein Verkehrskonzept mit Pendelbus/Leihfahrrädern sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Hinweise zu Lurchen werden in die Begründung eingearbeitet. Eine</p>	

	<p>Von den Lurchen sind Erdkröte und Grasfrosch vorhanden, die sicherlich in den Grünflächen am Kunigundenberg ihre Sommerquartiere haben und im Herbst/Winter die östlich gelegenen Heckenbereiche und das Biotop zum Überwintern nutzen. Beide Arten kommen im Gewässer am Krankenhausparkplatz vor (Amphibienzaun aufgebaut 2020). Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen, damit die Tiere nicht in den Baubereich kommen können.</p> <p>Einbau von Nisthilfen Beim Neubau der Gaststätte sollten Kunstnester für Mehlschwalben von Anfang an eingeplant werden, da die Tiere in der Nähe bei der Kartierung des letzten Jahres gemeldet wurden. Nach unseren Abschätzungen mit GoogleEarth wird das neue Gebäude auf der Bodenhöhe von 383 m errichtet und darf bis 390,5 m senkrechte Wände haben. Hier wäre demnächst eine Angabe der Gebäudehöhe in [m] für die Beurteilung deutlich einfacher und klarer. Geländehöhen sind nicht so einfach herauszufinden. Bei 6 m Gebäudehöhe bis zur Dachkante könnten Mauersegler sich wohlfühlen, die ebenfalls dort vorkommen. Auch für Fledermäuse sollten passende Quartiere gleich im Bau eingefügt werden.</p> <p>Sondergebiet SO 5 - Ökostation: Entgegen dem derzeit bestehenden Flächennutzungsplan befinden sich die Gebäude der Bienenstation bereits in Erweiterung! Bei der denkbaren Planung von Anlagen zur Umweltbildung würden wir gerne eingebunden werden. Es muss in Zukunft unbedingt darauf geachtet werden, dass die Ziele einer Ökostation verfolgt werden und keine Förderung einseitiger Interessen von Imkern erfolgt. Honigbienen haben grundsätzlich nichts mit Naturschutz zu tun. Das Thema „Biene“ eignet sich selbstverständlich sehr gut für den Einstieg in die Umweltbildung. Daher sollten am Bienenzentrum natürliche/naturnahe Lebensräume für Wildbienen und weitere Tier- und Pflanzenarten entstehen, um vor Ort Umweltbildung betreiben zu können. Eine Erweiterung von „Blühflächen“ auf Kosten natürlicher Wiesen lehnen wir ab. Die umliegenden, großteils extensiven Wiesen müssen erhalten bleiben.</p>	<p>Betroffenheit von Amphibien durch Bau- oder Abrissarbeiten ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen. Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Einwendungen gegen die Planung.</p> <p>Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind über Gebäudehöhen klar definiert.</p> <p>Derzeit gibt es keine Anzeichen für gebäudebrütende Vogelarten an den Bestandsgebäuden. Es werden jedoch Hinweise auf die möglichen Nisthilfen in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Darstellung der bestehenden Gebäude der Bienenstation wird überarbeitet. Die Hinweise zu den Zielen der Ökostation und die Gestaltung der Lebensräume werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan kann allerdings keine Festsetzungen zu den Bildungsinhalten treffen.</p>	
--	---	--	--

Frau Raab M.A. Kreisheimatpflege	<p>„B.2.1.6 Landschaft Die bestehenden Hotelgebäude sind für das Landschaftsbild und das Baudenkmal Kunigundenkirche als eine Vorbelastung zu werten. Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von höherer Bedeutung.“ In der Beschreibung wird richtig erkannt, dass das bestehende Hotelgebäude als Vorbelastung zu werten ist. Vor allem ist es in seiner Kubatur zu mächtig und erdrückt die Kunigundenkapelle regelrecht. In der Planzeichnung des B-Plan-111 wird im Baufenster S01 anstelle der alten Gastwirtschaft eine mögliche Grundfläche von 550 qm sowie 2 Vollgeschosse mit Satteldach bis zu 45° Neigung angegeben. Das würde bedeuten, dass sich der jetzige Zustand in seiner Kubatur sogar noch weiter erhöhen und damit verschlechtern würde, und die Kapelle sogar ggf. überragen könnte. Auch wenn dies vielleicht nicht angedacht ist, baurechtlich wäre es somit möglich! An dieser Stelle wäre eine eingeschossige Bauweise die bessere Alternative. Eine Ansicht/Schnitt mit Höhenprofil (auch der Gebäude) wäre eine adäquate Möglichkeit einer klareren Darstellung und den B-Plan 111 dahingehend zu verbessern.</p> <p>In den zahlreichen historischen Postkarten und Zeichnungen (offensichtlich handelt es sich um ein beliebtes Motiv aufgrund seines landschaftlichen Reizes) trat bereits ein Nebengebäude in Erscheinung. Dieses ordnet sich deutlich unter, steht in einem angemessenen Abstand zur Kapelle und passt somit harmonisch zum Denkmal. Als Heimatpflegerin rate ich dringend dazu, die Baumasse zu verkleinern und sich bzgl. des Bauvolumens an den historischen Motiven zu orientieren. Ebenso sollte sich die Grenze des Baufensters maximal an der südliche Kapellen-Außenwand orientieren. Gerne kann ich Ihnen hierzu Bildmaterial zur Verfügung stellen.</p> <p>„A.6.4 Maß der baulichen Nutzung Als maximal zulässige Grundfläche gilt die in den Nutzungsschablonen festgesetzte Fläche. Terrassenflächen und Freischankflächen im Biergarten werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. Die maximale Oberkante der Gebäude darf die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Diese Höhen beziehen sich auf das direkt angrenzende Gelände. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen um bis zu 1.5 m überschritten werden. Technische Aufbauten auf Gebäudedächern müssen von den Dachkanten mindestens um den Betrag ihrer Höhe zurückgesetzt werden.“ Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Flächen werden leider nur als Grundfläche angegeben. Eine GFZ oder GRZ, auf das jeweilige Baufenster bezogen, ist leider nicht zu finden. Dadurch wird die Interpretation nicht nur deutlich erschwert, sondern man könnte die</p>	<p>Die maximale Gebäudehöhe für das Gasthaus ist auf 390,5 m festgesetzt und soll eine Überragung der Kunigundenkirche verhindern. Der derzeit vorhandene Gebäudekörper nimmt eine Fläche von etwa 677 m² ein. Der geplante Baukörper soll etwa 20 % weniger Fläche einnehmen, so dass sich das Bauvolumen deutlich verringert. Eine weitere Reduzierung des Gebäudes bis auf eine historisch überlieferte Wirtshausgröße, könnte unter den heutigen Bedingungen vermutlich einen wirtschaftlichen Betrieb unmöglich machen.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung kann u.a. durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Bei den Sondergebieten S01 und S02 wurden die maximal zulässigen Grundflächen angegeben. Diese Angaben werden zur Klarstellung um eine Angabe über die mitzurechnenden Nebenanlagen (Garagen, Zufahrten, etc.) ergänzt.</p>	
-------------------------------------	--	---	--

	<p>maximal möglichen Gebäudevolumen leicht übersehen. Hier würde ich bitten, zukünftig das tatsächlich geplante Bauvolumen anzugeben. Würde der Bebauungsplan wie beschrieben maximal umgesetzt werden, könnte dort ein Bau mit einer Grundfläche von 550qm zzgl. einem zweiten Vollgeschoss mit Satteldach und einer Firsthöhe von ca. 8,5m. stehen. Zu bildhaften Vorstellung: Ein Haus mit ca. 15m Breite und 36,5m Länge. Das wäre die Größe eines Mehrfamilienhauses. Dieser Bau wäre dann um Einiges größer, als die eigentliche Kapelle (ca. 10x25m). Die Höhe dürfte aber nur die der Kapelle haben. Da es sich hier um Denkmalnähe handelt, muss sich der Bau unterordnen und nicht in Konkurrenz stehen. Dies wird mit einem möglichen monströsen Bau nicht gelingen. Es wird immer wieder in kleinen Textpassagen darauf hingewiesen, dass die angedachte Grundfläche von 550qm der Fläche entspricht, die bereits heute bebaut oder versiegelt ist. Eine schlechte Planung, sprich Bausünde aus den 70er Jahren, kann ja nicht die Legitimation für eine neue noch schlechtere Lösung sein. Zudem verwirrt der Abbruch das Baurecht. Es wäre zu prüfen inwieweit das bestehende Baurecht damals überhaupt eingehalten wurde. Zukünftig wäre es auch deutlich einfacher, in Beschreibungen einfach die max. Gebäudehöhe anzugeben, und man nicht Höhenlinien von der Firsthöhe über Normalhöhe Null erst abziehen muss. Das macht es für den Betrachter doch auch einfacher. Der geplante Bebauungsplan lässt unglaublich viel Spielraum und Freiheiten offen, die ich für nicht angemessen halte. Er öffnet Tür und Tor für eine Maximalbebauung. Die Kapelle soll doch wieder Solitär wirken! Damit dieses Ziel erreicht werden kann, müssen sich alle Gebäudegruppen um diese Kapelle unterordnen. Das gilt auch für das Baufenster SO2-Biergarten, dieses wird mit einer Fläche von 150qm angegeben. Ich empfehle den Bebauungsplan für dieses Sondergebiet weiter einzugrenzen und bereits jetzt schon passende Maximalgröße sowie eine eingeschossige Bauweise festzulegen, die dem Kunigundenberg und der Kapelle gerecht wird. Ebenso wie Details der Oberflächen, Ziegel, Fassaden, Farben, Material etc.</p> <p>„B.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter Das Planungsgebiet weist insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf. Die Kapelle und ihr direktes Umfeld sind jedoch von hoher Bedeutung.“ Da sich die Kapelle auf einem Berg befindet und von weiter Ferne aus zu sehen ist, beschränkt sich das direkte Umfeld natürlich nicht nur auf den Umgriff der Kapelle, sondern auf den gesamten Berg. Somit muss das gesamte Planungsgebiet eine hohe Bedeutung haben. Diese Beschreibung wie unter B2.1.7 sollte berichtigt werden.</p>	<p>Als Kulturgut sind nicht nur die Kapelle, sondern auch der aus der Historie heraus bestehende Biergarten mit seinem Baumbestand sowie der Reigenplatz schützenswert. Die Missstände, die sich aus dem Hinzufügen vieler einzelner – teilweise mobiler- Ergänzungen, die für den Betrieb eines Biergartens u. a. auf Grund geänderter Anforderungen erforderlich wurden, sollen durch eine geordnete Bebauung behoben werden.</p> <p><u>Die Begründung unterscheidet zwischen verschiedenen Schutzgütern. Die Wirkung der Kapelle in der Landschaft wird in den Kapiteln „Landschaft“ und in „Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung“ behandelt. Die kulturelle Bedeutung der Kunigundenkirche beeinflusst nicht den kulturellen Wert von benachbarten Nutzungen.</u> Die Aussagen des Kapitels B 2.1.7 werden jedoch dahingehend präzisiert, dass der größte Teil des Geltungsbereiches eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut aufweist. Die Kapelle und ihr direktes Umfeld jedoch von hoher Bedeutung sind.</p>	
--	--	---	--

	<p>„B.2.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG). Das Umfeld der Kunigundenkirche ist derzeit durch die bestehenden Hotelbauten optisch beeinträchtigt. Mit einer Verschlechterung der Situation und neuen Risiken für das kulturelle Erbe ist nicht zu rechnen. Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut. Die Beschreibung im Text ist schwammig formuliert und hinterlässt Gestaltungsspielraum, der an dieser sensiblen Stelle nicht möglich sein darf. Eine Verschlechterung muss vermieden und eine Verbesserung herbeigeführt werden. Dies halte ich für eine passendere Beschreibung des Vorhabens. Die Planung darf keinen Eingriff in das Schutzgut haben. Zudem regelt dies das Denkmalschutzgesetz. Es ist sinnvoll, die Bauvorgaben bereits so auszugestalten, dass es nicht zu Konflikten mit den bestehenden Denkmalschutzaufgaben kommt.</p> <p>Somit werden Konflikte vermieden, die dann gerne dem Denkmalschutz zugeschrieben wurden, aber eigentlich ursächlich durch eine Vorgabenausdehnung provoziert werden. Ich habe bereits in meiner Stellungnahme zum Parkplatz des Krankenhauses auf die kulturhistorische Bedeutung hingewiesen. Gerne kann ich Ihnen diese Stellungnahme noch einmal zukommen lassen. Die Bedeutung des Kunigundenberges wurde meinerseits zudem in der Erfassung kulturhistorischer Landschaften erklärt. Siehe beiliegender Artikel. (6 Bilder)</p> <p>Weiterhin möchte ich den Baumbestand ansprechen. Dieser alte Baumbestand ist Teil der Kirchweihtradition auf dem Kundigundenberg und sollte damit auch Teil des schätzenswerten Ensembles sein. Da es sich um sehr alten Baumbestand (über 100 Jahre) handelt, sollte die artenschutzrechtliche Überprüfung genauer durchgeführt werden (Eremit). Dies ist lediglich ein Hinweis, da es nicht meine Belange im Rahmen meines Amtes, sondern die eines anderen Amtes berührt.</p>	<p>Die kulturhistorische Bedeutung des Kunigundenberges wird im Umweltbericht (Kapitel B.2.2.8) nicht angezweifelt. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zur Umsetzung der Bauleitplanung, kultur- oder erdgeschichtliche Funde gemacht werden könnten. Durch den Abriss der Gaststätte und Neuordnung des Areals sollen die bestehenden Missstände behoben werden und eine geordnete Bebauung unter Berücksichtigung der kirchlichen, kulturellen, und sportlichen Nutzungen sowie der Umweltbildung und der Erholung entstehen.</p> <p>Die Stellungnahme der Kreisheimatpflege zum Parkplatz des Krankenhauses ist als Anhang 1 beigefügt und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erläuterungen um Kunigundenberg aus dem Bericht "Kulturlandschaft erfassen, Heimat entdecken!" einschließlich Bildmaterial ist als Anhang 2 beigefügt und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind für die Umsetzung der Bauleitplanung keine Rodungen oder Gehölzrückschnitte geplant. Eine Schädigung von holzbewohnenden Insekten ist daher nicht zu befürchten. Die Begründung wird zur Klarstellung dahingehend ergänzt.</p>	
--	---	--	--

<p>Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V.</p>	<p>Sondergebiet S01 (Gastro/Kultur) Der Abbruch des maroden Hotelgebäudes wird im Sinne einer Verbesserung der städtebaulichen Situation und des Ortsbildes westlich der Kunigundenkirche befürwortet. Bei der Planung eines Ersatzbaus (Neubau Gasthaus/Kultur) muss besondere Sorgfalt auf die Einfügung in den örtlichen Kontext und die Fernwirkung nach Süden gelegt werden. Darüber hinaus gilt es, eine stimmige Hierarchie zwischen Kirche und Profanbau zu realisieren (Lage im Grundstück und in der Topografie, Trauf- und Firsthöhen, Eingangssituation, usw.). Auch die Nähe zum Baudenkmal der Kunigundenkirche ist zu berücksichtigen. Eine Sicherung der bestehenden Nutzung durch die alleinige Festsetzung eines Baufensters, einer Grundfläche, einer max. Geschosßzahl und einer Dachneigung kann dem städtebaulichen gestalterischen und denkmalpflegerischen Anspruch an diesem Ort – dem Hausberg der Laufer Bevölkerung – in keiner Weise gerecht werden. Um die Einfügung eines neuen Ersatzbauwerks abschließend beurteilen zu können, bedarf es eines Gebäudeentwurfs (Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitte) mit Eintragung der Kirche. Diese Planung sollte dann in den Bebauungsplan eingearbeitet werden und müsste somit vor einem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vorliegen. Der Bayerische Landesverein für Heimatpflege empfiehlt der Stadt Lauf, dazu einen Architektenwettbewerb auszuloben.</p> <p>Sondergebiet S02 (Biergarten/Kultur) Die Festsetzung eines Baufensters für die „Infrastruktur zur Weiterentwicklung des Biergartens“ im nördlichen Bereich an der Straße wird positiv gesehen, Da auf diese Weise eine geordnete Bebauung ermöglicht wird.</p> <p>Dieses Baufenster ist in der Planzeichnung allerdings mit den Abmessungen von ca. 30 m x 18 m eingetragen. Dies entspricht einer Grundfläche von 540 qm. In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter der Ziffer A.6.7.1. dafür eine maximal zulässige Grundfläche von 150 qm festgesetzt. Um die südliche Seite des Sondergebiets S02, die auch für die Fernwirkung von Bedeutung ist, möglichst von Bebauung freizuhalten, sollte das Baufeld verkleinert werden, indem die südliche Kante des Baufensters nach Norden zurückgenommen wird. Die Angabe der max. zulässigen Grundfläche von 150 qm fehlt in der Nutzungsschablone der Planzeichnung und sollte als redaktionelle Änderung nachgetragen werden. Aufgrund der vorgebrachten Einwände und Bedenken empfiehlt der Bayerische Landesverein für Heimatpflege der Stadt Lauf im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Sondergebiet Kunigundenberg“:</p>	<p>Es wird die Auffassung geteilt, dass der gesamte Kunigundenberg mit Kapelle, Biergarten mit Baumbestand sowie der Reigenplatz eine herausragende Bedeutung für die Laufer Bevölkerung hat. Der Bebauungsplan mit seinen Beteiligungsverfahren, soll für den späteren Umsetzungsprozess die Rahmenbedingungen herausarbeiten.</p> <p>Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein konkreter Bauentwurf liegt nicht vor. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind ausreichend. Für einen evtl. möglichen Wettbewerb sind klare Vorgaben definiert, die für eine faire Beurteilung der eingereichten Entwürfe unverzichtbar sind.</p> <p>Die maximal zulässige Grundfläche wird in der Planschablone ergänzt. Die Bedenken hinsichtlich der Fernwirkung des eingeschößigen Baukörpers (Biergarten) werden nicht geteilt. Der Gehölzbestand des Biergartens und des tiefer liegenden Festplatzes gewährleistet eine nahezu vollständige Abschirmung. Die südliche Grenze des Baufensters wird daher nicht verschoben. Die Forderung nach einer Aussetzung des Bebauungsplanverfahrens bis eine konkrete Planung vorliegt, ist nicht möglich, da das Bestandsgebäude abgerissen werden muss und das Baurecht für eine evtl. künftige Bebauung zu sichern ist.</p>	
--	--	---	--

	<p>1. für das Sondergebiet S01 Gastro/Kultur Es sollte zunächst kein Baufenster für ein „zukünftiges Gasthaus“ etc. festgesetzt werden, sondern erst dann, wenn eine konkrete Planung vorliegt.</p> <p>2. für das Sondergebiet S02 Biergarten/Kultur Das für die „Infrastruktur zur Weiterentwicklung des Biergartens“ festgesetzte Baufenster sollte in der Planzeichnung verkleinert werden, indem die südliche Kante des Baufensters nach Norden zurückgesetzt wird.</p>		
--	---	--	--