

## **Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“**

**Aufstellung**

**Begründung Teil A**

**mit Umweltbericht / Grünordnung Teil B**

**Bearbeitung:**

 **Meyer & Schmidt**  
Ingenieurgesellschaft mbH

Industriestr.25 | 91207 Lauf | Tel. 09123 9735-0 | Fax 09123 9735-29

**Vorentwurf vom 25.03.2021**

---

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

**Stadt Lauf a.d.Pegnitz**

**Thomas Lang**  
**Erster Bürgermeister**

**Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz**

**i.A.**

**A. Nürnberger**  
**Bauamtsleiterin**

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
------------------------	--	---

## Inhalt

<b>Begründung Teil A</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Planungsanlass und Entwicklungsziel</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Städtebauliche Bestandsaufnahme</b> .....	<b>7</b>
<b>5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>8</b>
5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 16.12.2020) .....	8
5.2 Regionalplan .....	9
<b>6 Entwicklungsgebot</b> .....	<b>9</b>
<b>7 Bindung an überörtliche Planungen</b> .....	<b>10</b>
<b>8 Interkommunales Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</b> .....	<b>10</b>
<b>9 Sonstige Rechtliche und/oder tatsächliche Gegebenheiten</b> .....	<b>11</b>
9.1 Bebauungsplan.....	11
9.2 Schutzgebiete .....	12
9.3 Kultur-, Boden-, Baudenkmäler .....	13
9.4 Boden, Altlasten, Kampfmittel.....	13
9.5 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser .....	14
9.6 Erschließung / Sonstige Schutzgüter .....	14
<b>10 Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
10.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
10.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
10.3 Bauweise, Baugrenzen .....	16
10.4 Örtliche Bauvorschriften .....	17
10.5 Höhenfestsetzungen.....	17
10.6 Verkehrsflächen .....	18
10.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
<b>11 Hinweise</b> .....	<b>20</b>
11.1 Abstandsflächen .....	20

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
------------------------	--	---

11.2	Sparten .....	20
11.2.1	Wasserversorgung und Abwasserversorgung.....	20
11.2.2	Grund- und Niederschlagswasser .....	20
11.2.3	Elektrizität, Telekommunikation .....	21
11.3	Müllbeseitigung.....	21
11.4	Immissionsschutz .....	21
11.4.1	Landwirtschaft.....	21
11.4.2	Verkehrslärm .....	22
11.5	Bodenschutz.....	22
11.6	Klimaschutz.....	23
11.7	Freiflächengestaltung .....	24
11.8	Artenschutz.....	24
<b>12</b>	<b>Durchführung der Planung .....</b>	<b>24</b>
<b>13</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>25</b>
<b>14</b>	<b>Gesetzesgrundlagen, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen .....</b>	<b>25</b>
<b>15</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>25</b>
	<b>Umweltbericht / Grünordnung Teil B .....</b>	<b>26</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>26</b>
1.1	Bestandsaufnahme.....	26
1.1.1	Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen .....	26
1.1.2	Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile.....	26
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen u. Fachplanungen u. ihre Berücksichtigung ....	27
1.2.1	Baugesetzbuch.....	27
1.2.2	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Nürnberger Land.....	27
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>27</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	27
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	28
2.1.2	Schutzgut Flora und Fauna.....	29

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
------------------------	--	---

2.1.3	Schutzgut Boden .....	29
2.1.4	Schutzgut Wasser .....	30
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima .....	31
2.1.6	Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung.....	32
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	33
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	34
<b>3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung u. zur Verringerung einschließlich Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....</b>	<b>34</b>
3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter .....	34
3.2	Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs.....	36
<b>4</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>36</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>38</b>
<b>Anlage</b>	<b>39</b>	

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
------------------------	--	---

## **Begründung Teil A**

### **1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Grundlagen dieses Bebauungsplanes (BP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) sind

#### **BauGB**

Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

#### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **Die PlanzV**

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

#### **Die BayBO**

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)

#### **Das BayNatSchG**

Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011(GVBl. S 82), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs.2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl S. 598)

#### **Die GO**

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl S. 350)

### **2 Planungsanlass und Entwicklungsziel**

In den vergangenen Jahren wurden wiederholt Bauflächen von Ortsansässigen, deren Kindern und Zuzugswilligen im Ortsteil Schönberg nachgefragt. Aufgrund der Lage und der von drei Seiten von bestehender Bebauung, wurden die vorliegenden Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen ausgewählt.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
------------------------	--	---

Der Stadtrat von Lauf a.d.Pegnitz fasste deshalb in der Sitzung am 25.03.2021 gemäß §2 BauGB den Beschluss den Bebauungsplan Nr 112 „Graubühl“ im Regelverfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan soll ein Wohnbaugebiet bauplanungsrechtlich geregelt und damit ein Angebot an Wohnraum geschaffen werden.

### 3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz gehört zum Landkreis Nürnberger Land. Die Stadt liegt ca. 17 km nordöstlich von Nürnberg. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schönberg.

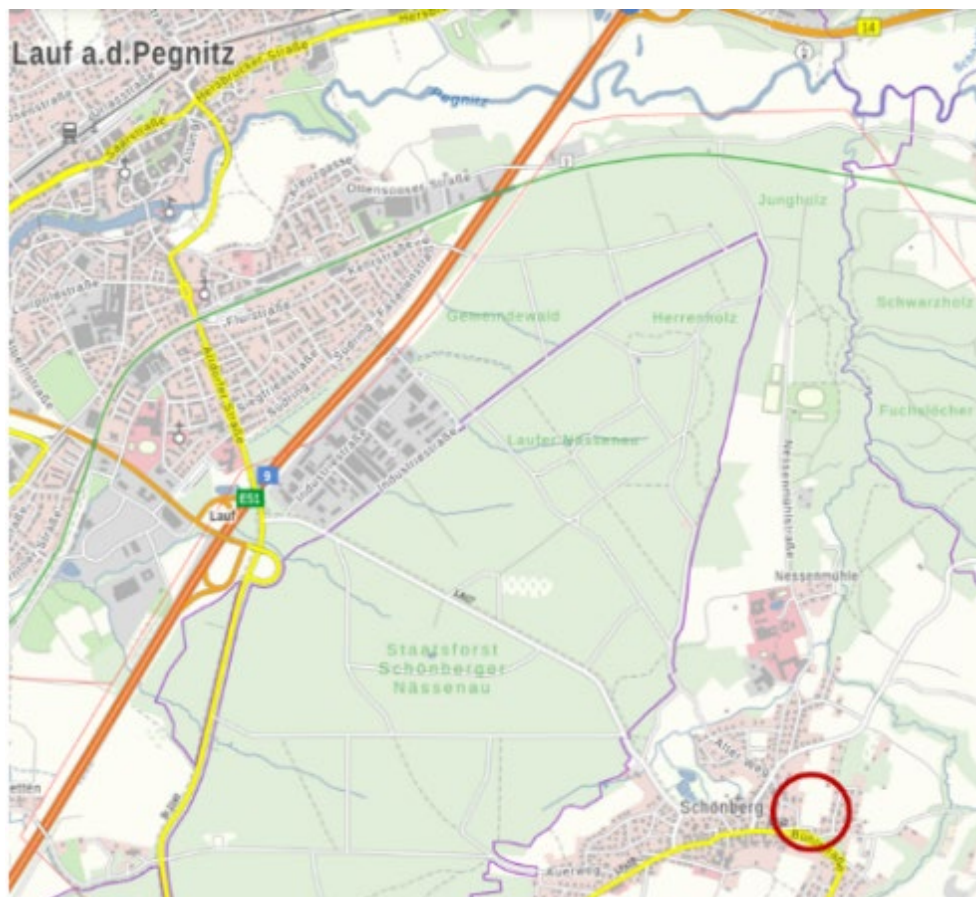


Abb. 1 Lage des Planungsgebietes im Stadtgebiet von Lauf a.d.Pegnitz (rot umrandet, Darstellung genordet, o. M., Ausschnitt aus TK, Quelle: Bayern Atlas)

Die Fläche des Plangebietes beträgt gerundet ca. 2,2 ha.

Das Plangebiet grenzt:

Im Norden an landwirtschaftliche Flächen

Im Osten        Rothenbergstraße sowie an vorhandene Wohnbebauung

Im Süden        Bühlstraße, sowie an vorhandene Wohnbebauung

Im Westen      an vorhandene Wohnbebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

89, 90, 90/2, 128/56, 380/2, 390/2, 391/2, 392, 392/1, 453/8, 453/13, 453/14,  
453/27, 453/29,

sowie Teilflächen aus 128/7, 391, 393/3, 453/12, alle Gemarkung Schönberg

#### 4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die derzeitige Bestandssituation ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 2 Bestandssituation im Umfeld des Plangebietes (o. M., Quelle Stadt Lauf)

Das Gebiet ist leicht bewegt; die Höhen liegen zwischen ca. 341,5müNN und 345,5müNN.

Das Gebiet wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. In Teilbereichen bestehen bereits Wohnhäuser einschließlich Nebengebäude. Im südlichen Teil sind zum Teil die vorhandene Erschließungsstraße „Am Erlanger“ und der Friedhofsvorplatz in den Geltungsbereich mit einbezogen.



Das Plangebiet liegt im Einzugsradius von bis zu 500m zu der nächstgelegenen Haltestelle „Schönberg“ und ist somit an die Regionalbuslinie 333 (Weißenbrunn – Lauf) angeschlossen.

Eine weitere Möglichkeit bietet die Anruf-Sammeltaxi Linie 359.

Heute ist Schönberg Standort der Schule, der Schulvorbereitenden Einrichtung, der Heilpädagogischen Tagesstätte, der Werkstatt mit Laden und des Familien Entlastenden Dienstes der Lebenshilfe im Landkreis Nürnberger Land. An mittelständischen Betrieben befinden sich hier eine Schreinerei und zwei Bauunternehmen (Quelle Wikipedia). Im Ortsteil Schönberg befindet sich ein Gastronomiebetrieb (Pizzeria) und ein Dorfladen, weitere Infrastruktureinrichtungen sind nicht vorhanden.

Das Wohngebiet soll über die „Bühlstraße“ (LAU 7) bzw. die Straße „Am Erlanger“ erschlossen werden.

## 5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 16.12.2020)

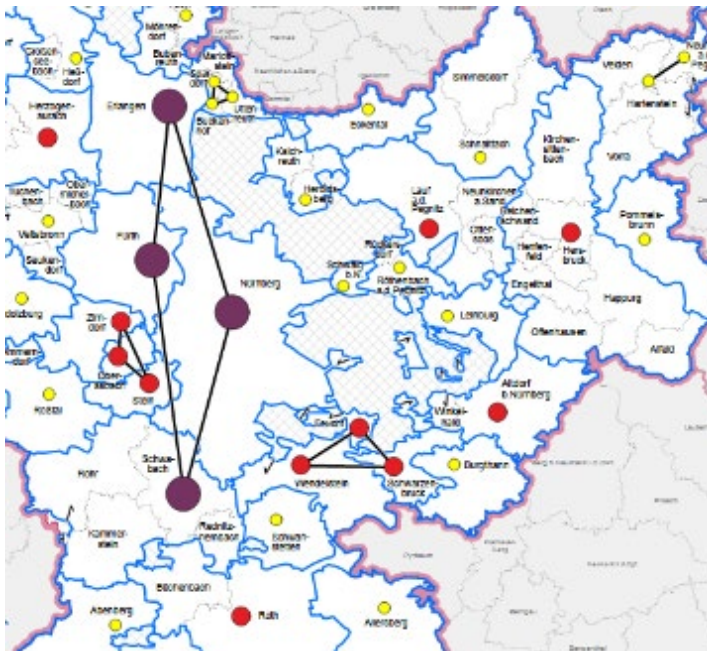


Abb. 3 Ausschnitt aus der Begründungskarte 3 (Regionalplan), Darstellung genordet, o.M.,  
Quelle: Planungsverband Region Nürnberg

Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz. liegt demnach innerhalb des „Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ bzw. der Metropolregion „Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach“.



Die Stadt wird als Mittelzentrum eingestuft und liegt in der Entwicklungsachse: Nürnberg-Hersbruck.

## 5.2 Regionalplan

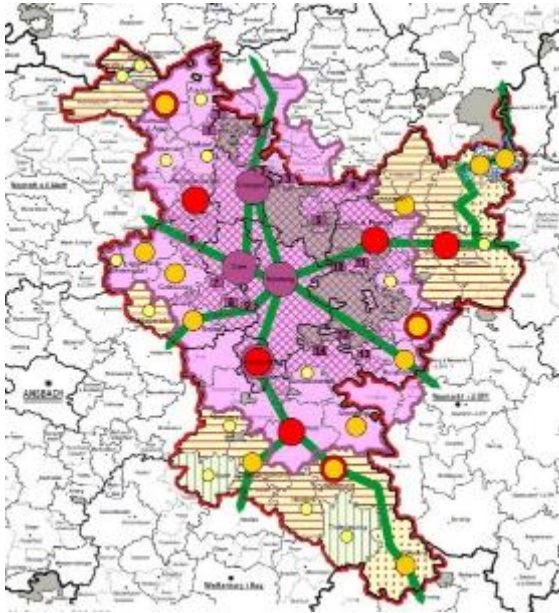


Abb. 4 Ausschnitt aus der Zielkarte 1: Raumstruktur (Regionalplan), Darstellung genordet, o. M., Quelle: Planungsverband Region Nürnberg

## 6 Entwicklungsgebot

Der FNP in der derzeit gültigen Fassung vom 12.12.2018 stellt für den betreffenden Bereich überwiegend Wohnbaufläche und Mischgebietsflächen dar. Im Süden ist der Friedhofsvorplatz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind weitere Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im nördlichen Bereich befindet sich das Symbol zur Schaffung von Streuobstwiesen.

Insofern wird der vorliegende Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

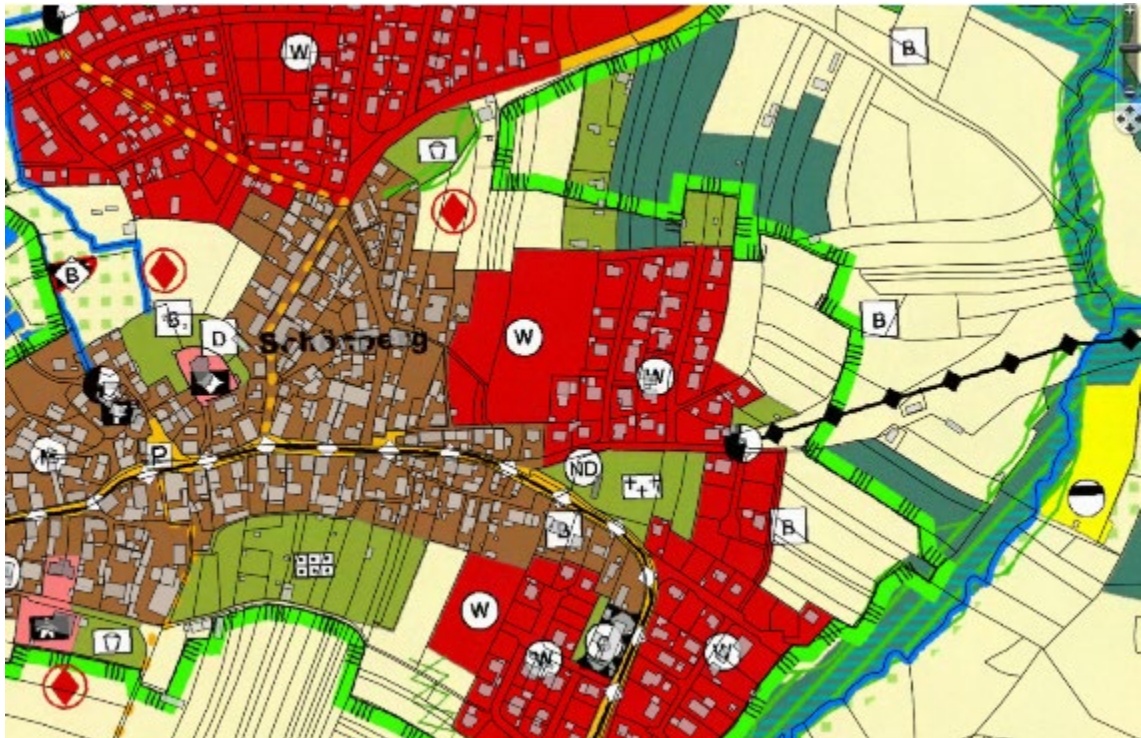


Abb. 5 Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz, Quelle: Stadt Lauf

## 7 Bindung an überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat die Stadt Lauf a.d.Pegnitz im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund von sonstigen Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen überörtlicher Bedeutung mittel-, oder unmittelbar betroffen sind.

## 8 Interkommunales Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Nach § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
------------------------	--	---

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz. ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt.

Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffener Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen: Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz, Gemeinde Leinburg, Gemeinde Ottensoos, Gemeinde Neunkirchen a. Sand, Markt Schnaittach, Markt Eckental, Markt Heroldsberg, Gemeinde Rückersdorf, sowie verschiedene gemeindefreie Waldgebiete wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch den vorliegenden BP beeinträchtigt und oder tangiert werden.

## **9 Sonstige Rechtliche und/oder tatsächliche Gegebenheiten**

### **9.1 Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „112-Graubühl“ beinhaltet Teilbereiche des seit 23.06.1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 2“ der Gemeinde Schönberg (Bebauungsplan Nr. 30 Baugebiet am Friedhof). Die betreffenden Teilbereiche werden außer Kraft gesetzt.



Abb. 6 Bebauungsplan Nr. 2 mit Flurkarte, Quelle: Stadt Lauf

## 9.2 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Biotop, LSG, FFH-Gebiet, SPA-Gebiet ...) vorhanden.

Der Ortsteil Schönberg wird jedoch in weiten Teilen vom Landschaftsschutzgebiet 00544.01 „Südlicher Jura mit Moritzberg und Umgebung“ eingerahmt.



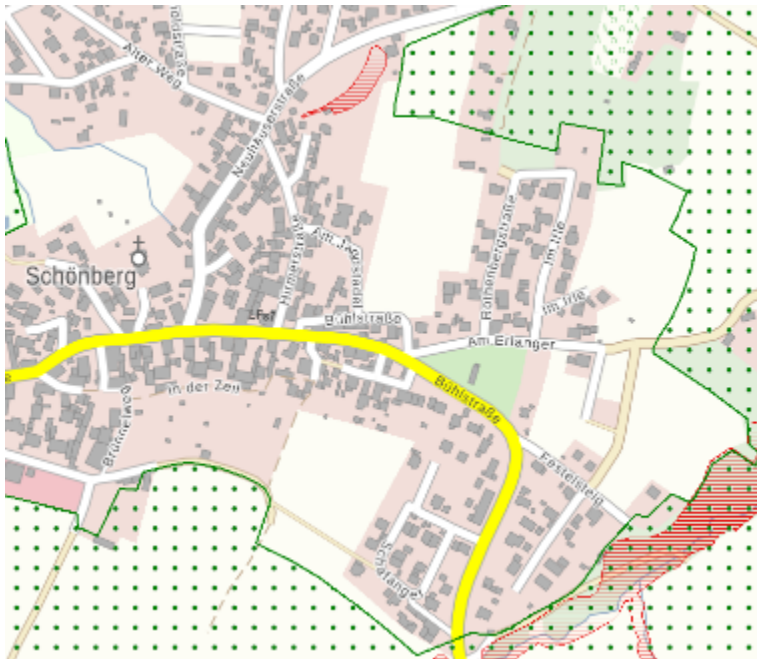


Abb. 7 Ausschnitt aus der Karte Umwelt, o.M., Quelle: Openstreetmap

Im südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Friedhof ist ein Naturdenkmal (Friedenslinde) erfasst. Der Schutzbereich dazu ragt in das Plangebiet und wird im Planteil durch Planzeichen nachrichtlich übernommen.

### 9.3 Kultur-, Boden-, Baudenkmäler

Gemäß BayernAtlas (Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmäler, noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler.

Im näheren Umfeld befinden sich diverse Bodendenkmalbereiche sowie die 2 folgenden Baudenkmäler:

Bühlstraße 17 (D-5-74-138-266, Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Steildach, Mitte 19. Jh.)

Bühlstraße 21 (D-5-74-138-267), Friedhofkapelle, langgestreckter rechteckiger Sandsteinbau mit Walmdach, Ostseite Fachwerk, Dachreiter mit Spitzhelm, 18. Jh.)

### 9.4 Boden, Altlasten, Kampfmittel

Die oberflächennah anstehenden Böden sind nach DIN 18130 als durchlässig bis schwach durchlässig zu klassifizieren. Tiefer folgen schwach bis sehr schwach durchlässige Tone.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
------------------------	--	---

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht aufgeführt.

Kampfmittelfunde sind nicht zu erwarten, können aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen sind die Vorgaben der einschlägigen Richtlinien BGI 833, DIN ATV 18323 bzw. „Arbeitshilfe Kampfmittelräumung“ des Bundes zu beachten. Eine Baugrunduntersuchung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **9.5 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser**

Der Geltungsbereich liegt gemäß Auskunft Bayern Atlas nicht im Bereich folgender Flächen:

- Geschützte HQ 100-Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen
- Vorläufig gesicherte bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung
- Wassersensible Bereiche
- Trinkwasserschutzgebiete

Im Geltungsbereich und im angrenzenden Umfeld von 100m befinden sich weder Still- noch Fließgewässer.

Grundwasserstände wurden zwischen 2-3,5 m unter Gelände erkundet.

#### **9.6 Erschließung / Sonstige Schutzgüter**

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs auf der Flurnr.390/2 besteht eine Fußwegeverbindung in die freie Landschaft. Dieser Weg ist als beschränkt öffentlicher Weg nur für Fußgänger gewidmet.

Die Anbindung der neuen Bauflächen an das innerörtliche bzw. übergeordnete Straßennetz (LAU 7) wurde in Varianten untersucht.

Die Anbindung an die Kreisstraße über ein bestehendes öffentliches Wegegrundstück 453/29 bietet sich auf den ersten Blick an. Dabei ist zu beachten, dass durch die Anbindung der Straße „Am Erlanger“ eine unübersichtliche Einmündungssituation entstehen würde. Um dies zu vermeiden, wurde geprüft, inwieweit eine Erschließung ausschließlich über die bestehenden Erschließungsstraßen „Am Erlanger“, „Rothenbergstraße“, „Im Irle“ und „Graubühlstraße“ möglich ist. Die Rothenbergstraße müsste über verkehrsrechtliche Maßnahmen wegen des geringen

Straßenquerschnittes als Einbahnstraße mit Halteverbot geregelt werden. Die Straße „Im Irle“ ist ohne weitere Maßnahmen als Erschließungsstraße geeignet. Der gesamte Quell- und Zielverkehr des geplanten Wohngebiets würde durch ein bestehendes Wohngebiet geführt.

Um keine zusätzlichen Verkehrsströme durch das Wohngebiet zu leiten, wurde untersucht, ob die Zufahrten „Planstraße A“ und „Am Erlanger“ getrennt werden können. Unter der Prämisse, dass der Friedhofsvorplatz / Kirchweihplatz nicht im Übermaß beeinträchtigt wird, wurden zwei Zufahrten zur LAU 7 entwickelt. Diese Lösung bedeutet aber, dass der Kreuzungsbereich am Friedhof bei der Erschließung mit umgebaut werden muss. Bei der Neuabgrenzung der Verkehrsflächen im Bereich des Friedhofsvorplatzes wurde darauf geachtet, dass der Platz in seiner Größenordnung weitestgehend erhalten bleibt, um seiner Funktion gerecht zu werden.



Abb. 8 Darstellung der untersuchten Erschließungsansätze

## 10 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß §1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Demnach werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt begründet:



Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
------------------------	--	---

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der geplanten Nutzung in Verbindung mit dem angrenzenden Bestand und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich wird demnach als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Im Hinblick auf die Lage und Größe des Baugebietes, das Umfeld sowie die Erschließung sind derartige Nutzung nicht geeignet.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ)= 0,4

der Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8-1,2

und durch die Zahl der Vollgeschosse = II / III

Das Maß der baulichen Nutzung für einzelne Teilbereiche ist den Nutzungsschablonen im Plan- teil zu entnehmen.

Die Festsetzungen orientieren sich an die Bebauung der näheren Umgebung. Die Geschossig- keiten im Bereich des Friedhofsvorplatzes werden aufgrund der Bedeutung des Platzes und der tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

### 10.3 Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster (Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) kenntlich gemacht.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Dies entspricht dem Stil der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Bebauung.

Die Bauflächen werden gegliedert. Es werden Bereiche für Einzelhäuser/Doppelhäuser, Reihen- häuser und Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Hiermit verfolgt die Stadt die Zielsetzung Wohnfor- men für unterschiedliche Zielgruppen bereitzustellen. Es ist beabsichtigt Bruttobauflächen mit ca. 40 % Reihenhäusern, ca. 25 % sozial geförderter Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern so- wie ca. 35 % Einfamilienhäusern / Doppelhäusern zu schaffen.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112	Begründung mit
	„Graubühl“	Umweltbericht
	Aufstellung	25.03.2021

#### 10.4 Örtliche Bauvorschriften

Damit ein ortstypisches Erscheinungsbild gewährleistet werden kann, werden folgende örtliche Bauvorschriften bzgl. Dächer und ihren Aufbauten sowie Einfriedungen getroffen:

**Dächer und Dachaufbauten:**

Zulässig sind: Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 32° und 36° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 20°.

**Dachgauben:**

Länge der Gauben max. 50% der Gesamttrauflänge

Maximal 4,50 m je Gaube,

Abstand zur Gebäudekante jeweils mindestens 1 m

Abstand zwischen Hauptfirst und Oberkante Dachaufbau mindestens 1 m

Dächer von Nebenanlagen, die als Flachdächer (Neigung bis 5%) ausgeführt sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung und als Retentionsdach (Abflussbeiwert von max. 0,2) auszuführen und dauerhaft zu unterhalten, soweit die Dachflächen nicht für Solarenergieanlagen und andere technische Einrichtungen benötigt werden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Dies ist bereits bei Konstruktion und Statik zu berücksichtigen.

**Einfriedungen:**

Es sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,4 m über Gehsteigoberkante zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu 2 m begrenzt auf eine Gesamtlänge von 6 m zulässig. Massive Pfeiler aus Mauerwerk, Beton oder entsprechenden Fertigteilen sind nicht zulässig. Sockel sind unzulässig.

#### 10.5 Höhenfestsetzungen

Zur Verhinderung potenziell negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind zu beachtende Bauhöhen im Bezug zum Straßenniveau vorgegeben.

Die FOK Erdgeschoss wird mit max. 0,5 m über mittlerem Niveau Erschließungsstraße bezogen auf die jeweiligen Gebäudefluchten festgesetzt. Damit sollen unverhältnismäßige Geländeaufschüttungen vermieden werden.

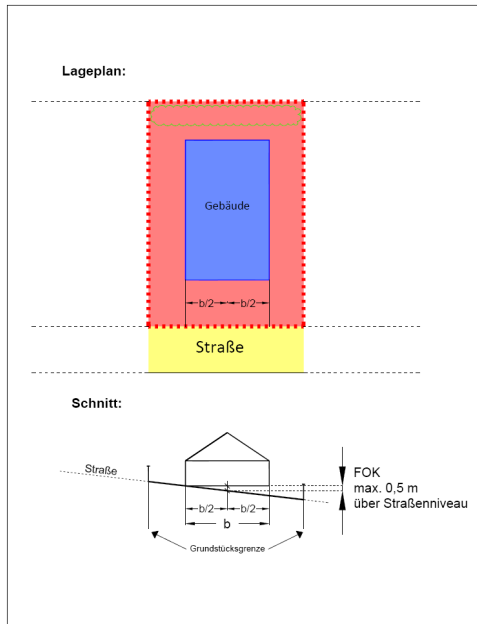


Abb. 9 Schemaskizze (eigene Darstellung)

## 10.6 Verkehrsflächen

Die geplante Erschließung des Baugebietes erfolgt hauptsächlich von der Bühlstraße (LAU 19) aus. Die innere Erschließung erfolgt über Planstraßen A-C

Planstraße A übernimmt dabei die Haupterschließung und endet in einem Wendebereich; geeignet für 3-achsige Müllfahrzeuge.

Planstraße B bietet eine alternative Möglichkeit über die Rothenbergstraße das Baugebiet zu verlassen. Eine entsprechende Anbindung ist bereits im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 vorgesehen und auch vorhanden.

Planstraße C dient der Erschließung hinterliegender Grundstücke (Bestand) und bietet die Möglichkeit einer Anbindung für den Fuß- und Radverkehr in Richtung „Am Jagdstadel“.

Der bestehende Weg im Süden des Areals soll nur als Fuß- und Radweg konzipiert werden.

Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße ist nachrichtlich übernommen.

Der Friedhofsvorplatz ist als Grünfläche festgesetzt; die detaillierte Platzgestaltung mit Zuwegungen und evtl. Stellflächen bleibt einer Objektplanung vorbehalten. Im Bereich der Schutzzone des angrenzenden Naturdenkmals sind Überbauung und Versiegelung nicht zulässig.

Die Planung greift nicht in bisher landwirtschaftlich genutzte Zufahrten ein. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind demnach im Bereich Verkehrsflächen gewährleistet.

Die Sichtdreiecke im Einfahrtbereich zur Kreisstraße wurden geprüft und in der Planung berücksichtigt.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
------------------------	--	---

Grundsätzlich gilt:

- Die Sichtfelder im Bereich der künftigen Zufahrten ist im notwendigen Umfang freizuhalten.
- Den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf aus dem Geltungsbereich heraus künftig kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen.

#### 10.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es ist festgesetzt den Geltungsbereich zur offenen Landschaft hin mit einem Grüngürtel zu umschließen. Damit wird eine ausreichende ortsrandtypische Eingrünung gewährleistet. In diesen Bereichen sind ausschließlich heimische standorttypisch Gehölze zu verwenden.

Aus folgender Liste sind Gehölze (auch in Arten) zu verwenden:

##### Bäume (Hochstämme)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Sowie alle Obstbäume als Hochstämme.

##### Sträucher (Solitär, Heister, vStr.)

<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Gemeiner Hartriegel

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
------------------------	--	---

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Sambucus nigra</i> o <i>racemosa</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

## 11 Hinweise

### 11.1 Abstandsflächen

Auf die Abstandflächensatzung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz vom 29.01.2021 wird hingewiesen.

### 11.2 Sparten

#### 11.2.1 Wasserversorgung und Abwasserversorgung

Der Geltungsbereich wird an die bestehende zentrale Wasserversorgung der städtischen Werke Lauf angeschlossen.

Die Abwasserkanäle im Ortsbereich von Schönberg werden über Druckleitung an die zentrale Kläranlage in Lauf geleitet.

#### 11.2.2 Grund- und Niederschlagswasser

Aufgrund der teilweisen recht hohen Grundwasserstände zwischen ca. 2-3,5 m unter Gelände und der zum Grundwasser einzuhaltenen Mindestabstände ist nur eine oberflächennahe Versickerung möglich.

Zur Entlastung des Kanals wird empfohlen, Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen in geeigneten Rückhaltungen (z.B. Zisternen, Gartenteiche o.ä.) zu sammeln, der Überlauf ist gedrosselt, im Bedarfsfall gereinigt abzuleiten.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
------------------------	--	---

Inwieweit das Baugebiet an den bestehenden Mischwasserkanal angebunden wird oder ob ein Trennsystem mit Ableitung in den Gänsegraben neu errichtet wird, wird derzeit mit einer Wirtschaftlichkeitsprüfung untersucht.

Im Zuge der künftigen Ausführungsplanung ist zu gewährleisten und zu berücksichtigen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke durch innerhalb des Geltungsbereiches anfallendes Oberflächen- und/oder Sickerwasser ausgeschlossen ist.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potentiell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

### **11.2.3 Elektrizität, Telekommunikation**

Die Energieversorgung wird durch N-Ergie bzw. die Städtischen Werke Lauf sichergestellt. Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch N-Ergie, Telekom bzw. Stadtwerke zu errichten.

Alle Versorgungsleitungen sind, analog der benachbarten Siedlungsflächen, in unterirdischer Bauweise auszuführen.

### **11.3 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt, wie im sonstigen Gemeindegebiet, durch den Landkreis Nürnberger Land. Die Wendeanlagen im Baugebiet sind auf ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

### **11.4 Immissionsschutz**

#### **11.4.1 Landwirtschaft**

Land- bzw. forstwirtschaftliche Emissionen, die bei einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf das Baugebiet einwirken und als ortsüblich bezeichnet werden können, sind zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

Im Bedarfsfall ist nicht auszuschließen, dass z.B. das Ernten und Abfahren von Erntegut o.ä. ggfls. zur Nachtzeit (22:00 – 6:00) erfolgen kann.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
------------------------	--	---

#### **11.4.2 Verkehrslärm**

Für Verkehrslärm gelten die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ von 55dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts für „Allgemeine Wohngebiete (WA)“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich ausschließlich um gering befahrene Anliegerstraßen. Emissionsträchtige Durchgangs- oder Fernstraßen befinden sich mit Abstand vom Plangebiet.

Die Ergreifung besonderer Schutz- und/oder Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen wird unter diesem Aspekt innerhalb des Plangebietes daher nicht notwendig.

#### **11.5 Bodenschutz**

Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und auf die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19 731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Zum Schutz der Resource Boden ist daher festgelegt, dass anfallender Oberboden vor Baubeginn profilgerecht abzutragen und in Mieten zu lagern ist. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölz- und Ansaatflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19 371, ist zu achten.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am Landratsamt Nürnberger Land sind in diesem Fall unverzüglich zu verständigen.

Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um dadurch auch Rückschlüsse auf die örtlichen Grundwasserstände sowie auf den Baugrund an sich gewinnen zu können.



Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
------------------------	--	---

Der Schutz baulicher Anlagen vor ggf. vorhandenen hohen Grundwasserständen, vor oberflächlich ungeordnet abfließendem Wasser aus den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen und/oder drückendem Wasser obliegt dem Bauherrn. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich.

Als Schutz gegen Wasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 1045 empfohlen.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o.ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z.B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach §9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §8 WHG i.V.m. Art. 70 BayWG. Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Nürnberger Land zu richten.

## **11.6 Klimaschutz**

Auf die Effizientstandards bei der Gebäudehülle von 15kWh/(m<sup>2</sup>+a) oder den KfW40-(Plus)-Standard wird ausdrücklich hingewiesen. Die Errichtung und Nutzung von Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) wird grundsätzlich begrüßt. Die Nutzung von nachhaltigen und heimischen Rohstoffen wird empfohlen.

Maßnahmen zur Dachbegrünung auf Nebengebäuden sind zulässig und wünschenswert, ebenso Maßnahmen zur Fassadenbegrünung. Beides dient einer Minderung der Rückstrahlung im Zuge der Fassaden- und Dachflächenaufheizung sowie dem Binden von Staub. Mit Hilfe dieser Maßnahmen und der damit einhergehenden Steigerung der Verdunstungsrate kann – wenn auch nur in geringem Umfang und klar lokal begrenzt – eine Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld der jeweiligen baulichen Anlage erreicht werden.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112	Begründung mit
	„Graubühl“	Umweltbericht
	Aufstellung	25.03.2021

### **11.7 Freiflächengestaltung**

Freiflächen mit Steinabdeckung und Trennschicht (Vlies) zum gewachsenen Boden (sog. Zierschotterbeete) werden wie eine Vollversiegelung betrachtet und sind bei der Ermittlung der GRZ vollumfänglich zuzurechnen.

Eine Fassadenbegrünung sowie eine Dachbegrünung (hier Garagen und sonstige Nebengebäude) sind zulässig und wünschenswert. Beide Maßnahmen dienen der Rückstrahlung im Zuge der Flächenaufheizung sowie dem Binden von Staub. Der Einsatz von Gründächern verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte. Damit einher geht gleichfalls eine Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld dieser Begrünungsmaßnahmen.

Auf die Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auch außerhalb der festgesetzten Randeingrünung wird hingewiesen. Die Verwendung von Insektennähr- und Vogelschutzgehölzen ist wünschenswert.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art.47 und Art.48 des AG-BGBs (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) für den Freistaat Bayern.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### **11.8 Artenschutz**

Gehölzrodungen sind gemäß Art 16 BayNatSchG i.V. m. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, demnach zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

## **12 Durchführung der Planung**

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Stadt Lauf an der Pegnitz. Die geplante Baulandausweisung erfolgt im Zuge eines Angebotsbebauungsplanes.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
------------------------	--	---

### 13 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von gerundet ca. 2,21 ha.

Wohnbaufläche	1,78 ha	80,5 %
Straßenverkehrsflächen	0,29 ha	13,1 %
Grünflächen	0,09 ha	4,1 %
Privat / verkehrsberuhigt	0,05 ha	2,3 %
Geltungsbereich	2,21 ha	100,00 %

### 14 Gesetzesgrundlagen, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen

Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zu Grunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

### 15 Verfahren

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Regelverfahren gemäß §§ 2ff. BauGB.

Aufstellungsbeschluss/ Billigung des Vorentwurfs	25.03.2021
Frühzeitige Beteiligung nach §3 Abs.1 und §4Abs.1BauGB	
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	
Beteiligung nach §3 Abs.2 und §4Abs.2BauGB	
Satzungsbeschluss	

Stadt Lauf a. d. Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112	Begründung mit
	„Graubühl“	Umweltbericht
	Aufstellung	25.03.2021

## **Umweltbericht / Grünordnung Teil B**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Bestandsaufnahme**

##### **1.1.1 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen**

Das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Liasland“ und hier in der Naturraumuntereinheit „Vorland der nördlichen Frankenalb“ (112).

Biographisch gesehen liegt der Geltungsbereich in der sog. „kontinentalen“ Region, in der Großlandschaft „Südwestliches Mittelgebirge / Stufenland“ und innerhalb des Vorkommensgebietes gebietseigener Gehölze „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Alb“.

Die Flächen der neu zu entwickelnden Wohnbaubaufläche werden landwirtschaftlich bzw. als Gartenland genutzt.

Der größte Flächenanteil ist als Ackerfläche anzusprechen, die zum Ortsbereich hin in weiten Teilen eingezäunt ist. Bei den im Geltungsbereich liegenden Ackerflächen handelt es sich um landwirtschaftliche Ertrags- und Erwerbsflächen.

Den westlichen Randbereich des Plangebietes kann man zusammengefasst als typischen dörflichen Randbereich ansprechen. Hier mischen sich folgende Strukturen: Grünland mit verstreuten Streuobstbereichen, landwirtschaftliche Nebengebäude mit einem Teilbereich Hühnerfreianlage, sowie Wohnhaus mit Gartenbereich. Die Flächen sind zu öffentlichen Wegen hin eingezäunt. An der nordöstlichen Grenze besteht ein eingetragenes Wegerecht zu den angrenzenden Freilandflächen, welches vor Ort als schmaler Pfad erkennbar ist.

##### **1.1.2 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile**

Auf die diesbezüglichen Angaben in Teil A., Kapitel 9.2 (Schutzgebiete) sowie in Teil A., Kapitel 9.5 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser) wird verwiesen.

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bau-, Kultur- oder Bodendenkmale vorhanden. Im näheren Umfeld befinden sich diverse Bodendenkmalbereiche (s. hierzu Ausführungen in Teil A., Kap.9.3).

Stadt Lauf a. d. Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
--------------------------	--	---

## **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen u. Fachplanungen u. ihre Berücksichtigung**

### **1.2.1 Baugesetzbuch**

Mit der Aufstellung des vorgelegten Bebauungsplanes sowie der beabsichtigten Ausweisung eines „Wohnbaugebietes“ trägt die Stadt Lauf a. d. Pegnitz insbesondere dem § 1 Abs. 6 Nrn. 1 und 2 BauGB Rechnung.

Gemäß den §§ 2 und 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren der Begründung des Bauleitplanes ein Umweltbericht beizufügen. Dieser Umweltbericht nach §2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung und bildet diesen gesonderten Teil der Begründung zur Bauleitplanung.

### **1.2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Nürnberger Land**

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Nürnberger Land liegt der Geltungsbereich in keinem Schwerpunktgebiet. Die Zielkarte für Trockenstandorte sieht im Geltungsbereich die Erhaltung und Optimierung bedeutsamer Lebensräume vor. Da im Planbereich keine entsprechenden Strukturen vorhanden sind, wird die Vorgabe als Zielsetzung für die Grünplanung innerhalb des Plangebietes bzw. die Ausgleichsplanung herangenommen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbepflanzten Zustand zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege beachtlich.

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft sowie der einzelnen Schutzgüter wurden vom Ingenieurbüro Meyer & Schmidt Bestandsbegehungen, eine Luftbildauswertung sowie der Analyse vorhandener Fachplanungen durchgeführt. Dabei wurden das aktuelle Nutzungsmuster und die Vegetationsbestände erfasst. Anhand der naturschutzfachlichen, vegetations- bzw. landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Stadt Lauf a. d. Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
--------------------------	--	---

### 2.1.1 Schutzgut Mensch

#### Beschreibung:

Dem Vorhabenbereich kommt aufgrund seiner Lage und seiner Ausstattung nur eine sehr geringe Bedeutung als Naherholungsgebiet für eine aktive Betätigung zu, ebenfalls eine sehr geringe hinsichtlich eines ruhigen, passiven Natur- und Landschaftsbildgenusses. Besondere erholungswirksame Strukturen (z.B. Sitz-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportinfrastrukturen, Aussichtspunkte, gastronomische Einrichtungen o.ä.) fehlen.

#### Auswirkungen:

Es gehen keine bedeutsamen, siedlungsnahen Flächen für eine aktive Erholung verloren.

Die Erreich- und Nutzbarkeit der umgebenden, unmittelbar angrenzenden, Landschaft als Freizeit- und Erholungsflächen bleiben unverändert gewährleistet.

Der Erlebniswert im Gebiet wird für die Öffentlichkeit/Allgemeinheit weder reduziert, noch gesteigert, da die Flächen des Vorhabengebietes hierfür ohne wesentliche Bedeutung sind.

Der Erlebniswert des gesamten umgebenden Landschaftsraumes wird insgesamt nicht reduziert.

Ortsübliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, ausgehend von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung, sind vernachlässigbar bzw. als sozialadäquat und zumutbar zu bezeichnen und hinnehmbar, sofern sie sich in dem gemäß Immissionsschutzgesetzgebung zulässigen Rahmen bewegen.

Künftig im Bereich der neuen Wohnbauflächen ausgelöster neuer Verkehrslärm ist zulässig und sozialadäquat. Gleiches gilt im Umkehrschluss für Emissionen aus der Nachbarschaft auf den Geltungsbereich.

#### Ergebnis:

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich Freizeitaktivität keine Erheblichkeiten zu erwarten.

Hinsichtlich Lärm- und Staubemissionen sind vorübergehenden Auswirkungen während der Bauphase abzusehen.

Die Hauptanbindung des Baugebiets erfolgt vorrangig über die Kr. LAU 7 „Bühlstraße“.

Stadt Lauf a. d. Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
--------------------------	--	---

### 2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna

#### Beschreibung:

Gemäß der Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Bayerns (Stand 07/2012, M 1:500.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) liegt das Vorhaben im Bereich des Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwaldes im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald.

Die Realnutzungen und die Biotoptypen wurden in Teil B., Kapitel 1.1.1 beschrieben.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Voruntersuchung wurde nicht durchgeführt.

#### Auswirkungen:

Bei der Überbauung der bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen werden Lebensräume mit geringem Potential beseitigt. Die voraussichtliche Beseitigung der Obstgehölze stellt einen mittleren Eingriff in das Schutzgut Flora und Fauna dar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in den neu entstehenden Gärten mittelfristig vergleichbare Strukturen entstehen werden. Insofern ist dieser Eingriff als vorübergehend einzuschätzen.

#### Ergebnis:

Aufgrund der bestehenden, überwiegend geringen Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensräume und der vorübergehenden Beeinträchtigung liegt im Gesamtüberblick gegenüber dem Status quo eine geringe Eingriffsschwere vor.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Gemäß Geofachdatenatlas des LfUs (Bodeninformationssystem Bayern) befindet sich das Vorhaben in der Geologischen Raumeinheit „Obertrias bis Unterjura“ bzw. Trias. Nach Angabe des Geofachdatenatlas liegt das Plangebiet im Bereich der „Rhätolias-Schichten“.

Boden: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

Die anstehenden, natürlichen Böden im Bereich des künftigen Wohnbaugebietes sind nicht als mit besonderem Biotopentwicklungspotential einzustufen, nicht als Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. nicht als seltene und/oder gefährdete Böden. Geotope o.ä. liegen nicht vor.



Stadt Lauf a. d. Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
--------------------------	--	---

Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bodenschutzgesetzes oder belastete Böden sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

**Auswirkungen:**

Baubedingt werden Flächenanteile (insbesondere im Bereich der Gebäude und der Erschließungsstraßen) verändert. Im Vorfeld wird Oberboden abgeschoben und zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Grundstückszufahrten, Lagerflächen und sonstigen baulichen Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt bzw. gestört.

Die Überlegungen, den Eingriff auf das Schutzgut durch Ausweisung einer geringeren Grundflächenzahl zu minimieren, wurden nicht weiterverfolgt. Die Lage im Ortsbereich von Schönberg, nahezu von allen Seiten durch Bebauung umgeben, lassen die Fläche geeignet erscheinen hier eine dichtere Bebauung zu ermöglichen und somit auf der Fläche möglichst viel Wohnraum zu schaffen.

**Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut sind hohe Erheblichkeiten zu erwarten; der dauerhafte Verlust von Boden ist nicht auszugleichen. Hinweise zum Umgang mit Boden sollen die Auswirkungen minimieren. Ersatz für den Eingriff in den Boden soll über die Ausgleichsfläche geschaffen werden.

#### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

**Beschreibung Niederschlagsverhältnisse:**

Gemäß Klimaatlas Bayern liegt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme bei 650 mm – 750 mm.

**Beschreibung Oberflächengewässer:**

Dauerhaft oder temporär wasserführende Stillgewässer (Tümpel, Weiher) oder Fließgewässer (Gräben, Bäche) sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

**Beschreibung Grundwasser:**

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor.

Es können keine Angaben zum Grundwasserstand (niedrigster, mittlerer bzw. maximaler Grundwasserstand) gemacht werden. Ein Baugrundgutachten, aus dem diesbezüglich Erkenntnisse zu gewinnen wären, wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Stadt Lauf a. d. Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
--------------------------	--	---

Es besteht keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Quellen sind nicht vorhanden. Schicht- bzw. Hangwasseraustritte o. ä. konnten nicht festgestellt, jedoch auch nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Vorranggebiete o.ä. sind nicht ausgewiesen Siehe: Ausführungen in Teil A., Kap. 9.5)

**Auswirkungen:**

Aufgrund der Nutzungsart „Wohnen“ kann künftig der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen weitgehend ausgeschlossen werden, da zu erwarten ist, dass dieser – wenn überhaupt – nur im haushaltsüblichen Rahmen erfolgen wird.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen künftig Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Stoffeinträge (z.B. nicht sorbierbare Stoffe wie Nitrat, sonstige künstliche mineralische Düngemittel, Insektizide, Pestizide usw.)

Insbesondere im Bereich der befestigten Flächen wird durch die neue, zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Status quo reduziert.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Verringerung der Grundwasserneubildung (über Verringerung der Versickerungsrate) mittlere Erheblichkeiten zu erwarten. Um den Eingriff zu minimieren wurden Hinweise zur Rückhaltung und örtlichen Versickerung in die Planung eingearbeitet.

### **2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

**Beschreibung:**

Es besteht ein kontinental geprägtes, kaltes bis mäßig feuchtes Klima.

Die Jahresmitteltemperatur liegt ca. bei 8°C – 9°C. Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme liegt ca. zwischen 650 – 750 mm.

**Auswirkungen:**

Die zulässige, zu erwartende Versiegelung von Bodenflächen führt tendenziell zu Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten Flächen aufgrund größerer Aufheizungen und Rückstrahlung. Das Zirkulieren potenzieller Frischluftströme bzw. der Austausch von Luftmassen wird

Stadt Lauf a. d. Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
--------------------------	--	---

durch das künftige Baugebiet verändert und/oder verzögert, jedoch aller Voraussicht nach in einem für den Menschen nicht spürbaren Umfang.

Im Zuge der Schaffung von Wohnbebauung im Gebiet wird sich das Kraftfahrzeugaufkommen in diesem Bereich mit den Folgen zusätzlicher Abgas- und Feinstaubbelastung erhöhen. Dies bewegt sich in einem sozialadäquaten und zumutbaren Rahmen innerhalb bereits vorbelasteter Bereiche.

Es ist auszuschließen, dass der untersuchte Bereich gegenwärtig als bioklimatischer Ausgleichsraum zur Frischluftregeneration, zum Frischlufttransport sowie für die Bereitstellung bzw. Erzeugung kühler, gering belasteter Frischluft für die übrigen Siedlungsflächen der Stadt Lauf a.d.Pegnitz (OT Schönberg) eine relevante Rolle spielt.

In der Gesamtzusammenschau werden sich aller Erfahrung nach, keine nachweisbaren Auswirkungen ergeben.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut sind aufgrund der Maßnahmenart keine bis geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

### **2.1.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung**

Beschreibung:

Die geplanten Bauflächen liegen am Ortsrand von Schönberg. Wesentliche historische Sichtachsen werden nicht beeinträchtigt. Blickbeziehungen und -bezüge aus dem Gebiet heraus bzw. in das Gebiet hinein bestehen nicht.

Ob der umgebenden Bebauung unter Einbeziehung der vorhandenen Beeinträchtigungen und der beabsichtigten Ein- und Durchgrünung ist eine Fernwirkung nahezu nicht gegeben.

Das Untersuchungsgebiet weist eine geringe Landschaftsbild- und Ortsrandqualität auf.

Auswirkungen:

Die geplanten Gebäudelagen der neuen Baukörper orientieren sich an der örtlichen Topographie. Durch entsprechende Festsetzungen (Höhe Fertigfußboden EG) ist eine weitest möglich geländenahe Einpassung der Gebäude in die Topographie gewährleistet.

Stadt Lauf a. d. Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
--------------------------	--	---

Beabsichtigt ist eine Eingrünung des neuen Ortsrandes durch Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen auf öffentlichem Grund, so dass hier eine weitgehend optimierte Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild erreicht werden kann.

Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz; da das neue Baugebiet an vorhandene Siedlungsflächen anschließt. Eine negative Zersiedelung der Landschaft kann nicht festgestellt werden.

**Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut sind aufgrund der Maßnahmenart keine bis geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

**Beschreibung:**

Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen sind im direkten Baubereich nicht vorhanden. Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bau-, Boden-, oder Kulturdenkmäler vorhanden bzw. ausgewiesen. Da Vorerkundungen mit den Fachbehörden erfolgen werden, einschließlich einer sachkundigen Erfassung und ggfls. Sicherung, wird davon ausgegangen, dass keine negativen Beeinträchtigungen durch die Entwicklung einer Wohnbaufläche entstehen werden.

Sonstige Sachgüter (z.B. Freileitungen, unterirdische Versorgungsleitungen, Gebäude o.ä.) sind von der Maßnahme nicht betroffen (s. hierzu Ausführungen in Teil A., Kap.9.5).

**Auswirkungen:**

Infolge der Überbauung werden weder Kultur-, Boden-, Baudenkmäler noch andere Sachgüter nicht zerstört oder vor Beeinträchtigung gesichert.

**Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut sind aufgrund der vorbereitenden Untersuchungen keine bis geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

Stadt Lauf a. d. Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
--------------------------	--	---

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flächen würden bei Verzicht auf die Planung unverändert in der bisherigen Weise – demnach nahezu ausschließlich landwirtschaftlich – genutzt. Die derzeit vorhandene Strukturausstattung würde unverändert erhalten bleiben. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ausgelöste Konsequenzen auf Natur und Landschaft würden unverändert fortgeführt.

Bei Verzicht auf die Planung könnte die Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch neue bauliche Anlagen sowie neue Flächenversiegelung bzw. der Verbrauch von Landschaftsflächen inkl. der damit verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden werden.

## **3 Maßnahmen zur Vermeidung u. zur Verringerung einschließlich Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

### **3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter**

Schutzgut Mensch:

Die ungehinderte Erreichbarkeit der angrenzenden Landschaft als Freizeit- und Erholungsbereich ist gewährleistet. Die bestehenden Wirtschafts-, Flur- und Feldwege sowie deren Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bleiben erhalten bzw. werden hergestellt. Grundstücke Dritter werden nicht abgeschnitten.

Der Erholungswert der Flächen außerhalb des Geltungsbereiches wird durch die geplante Maßnahme nicht verändert und/oder beeinträchtigt.

Weitere, im Zuge der konkreten Bauleitplanung festzusetzende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind daher nach Einschätzung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz nicht notwendig.

Schutzgut Flora / Fauna:

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind Pflanzgebote festgesetzt, wobei hierfür ausschließlich standortgerechte heimische Arten der potentiell natürlichen Vegetation verwendet werden dürfen. Die in den Pflanzlisten (s. Teil A., Kap.10.7) festgelegten Gehölzarten wurden insbesondere auch unter dem Aspekt der Nutzungsfähigkeit als Bienenweide/Bienennährgehölz ausgewählt.

Notwendige Hecken- und Gehölzrodungen dürfen gemäß Art. 16 BayNatSchG i. V. m. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, demnach in der Zeit vom Anfang Oktober bis Ende Februar, durchgeführt werden.

Stadt Lauf a. d. Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
--------------------------	--	---

#### **Schutzgut Boden:**

Die Erschließungsflächen sind auf das notwendige Minimum begrenzt. Die künftige Erschließungsplanung und Bauausführung hat weitest möglich geländenah zu erfolgen, so dass Aufschüttungen und/oder Abgrabungen auf das technische notwendige Minimum beschränkt werden können.

Entsprechend dem Bodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen, die bekannt oder verursacht werden, der zuständigen Behörde mitzuteilen. Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen. Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19 731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Zum Schutz der Ressource Boden ist festgelegt, dass anfallender Oberboden profilgerecht abzutragen und in Mieten zu lagern ist. Er soll bevorzugt im Bereich von Pflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Bei den nicht versiegelten Flächen muss der Boden nach Abschluss der Bauarbeiten wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicher Weise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.

Dachbegrünungsmaßnahmen als Ausgleich baubedingter Versiegelungen werden empfohlen. Die Versiegelung ist quantitativ nicht voll ausgleichbar. Es ist nur eine qualitative / funktionale Kompensation über das gesamte Maßnahmenbündel möglich.

#### **Schutzgut Wasser:**

Es erfolgen Hinweise auf Maßnahmen zur Dachbegrünung, Versickerung und Regenrückhaltung. Öffentliche Parkflächen sind in versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Private Nebenflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Dies fördert die Grundwasserneubildung.

#### **Schutzgut Klima / Luft:**

Durch die festgesetzte Rand- und Durchgrünung sowie die Reduzierung versiegelter Flächen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes minimiert werden. Ferner erfolgen Hinweise auf Maßnahmen zur Dachbegrünung.

Stadt Lauf a. d. Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
--------------------------	--	---

Schutzgut Landschafts- / Siedlungsbild:

Zur Verringerung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ist die Randeingrünung festgesetzt. Diese Randeingrünung ist geeignet das geplante Baugebiet einzugrünen. Eine negative Fernwirkung des Baugebietes ist somit nicht gegeben.

Schutzgut Kultur- / Sachgüter:

Hier sind vorbereitende bzw. baubegleitende Untersuchungen vorgesehen.

### **3.2 Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs**

Die Ermittlung erfolgt nach den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums unter Beachtung der „Planungshilfen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Die dazugehörigen Bestands-, Bewertungs-, und Berechnungskarten finden sich im Anhang zur Begründung.

Insgesamt werden: 5.372 qm Ausgleichsfläche erforderlich.

Diese wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich der Entwicklung von Bauflächen sind keine alternativen Planungsmöglichkeiten an dieser Stelle vorhanden. Hinsichtlich der Erschließung wurden 3 Varianten geprüft (s. hierzu Ausführungen in Teil A., Kap.9.6).

## **5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Gemäß §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschränken sich die obigen Ausführungen ausschließlich auf die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden sowie die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Stadt Lauf a. d. Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
--------------------------	--	---

Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquelle wurden Angaben anderer Fachplanungen (FNP, RP, ABSP, amtliche Biotopkartierung und LEP) sowie örtliche Bestandserfassungen herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der geologischen Karte, des Geo-Fachdatenatlasses des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), mit Hilfe des Informationsdienstes „Überschwemmungsgefährdet Gebiete in Bayern“ des LfU, sowie auf der Grundlage örtlicher Erhebungen. Darüberhinausgehende Einschätzungen zum Schutzgut „Boden“ und dessen Versickerungsfähigkeit basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden örtliche Einschätzungen sowie der Klimaatlas Bayern herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagen-daten aus dem RP wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzung zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen einschlägige Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzungen in Kombination mit örtlicher Bestandsaufnahme zugrunde.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNPs und des RPs in Kombination mit der örtlichen Bestandsaufnahme sowie einer Luftbildauswertung eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora / Fauna“ basieren insbesondere auf der örtlichen Bestandsaufnahme, ABSP, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1:500 000, SEIBERT sowie LfU) des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIS-Natur-Online), sowie der amtlichen Biotopkartierung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystems Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RPs sowie von Ortsbegehungen, wurde das Vorliegen von Schutzgebieten, Biotopen usw. abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) beurteilt.

Es bestehen Kenntnislücken zur Beurteilung der örtlichen Baugrundverhältnisse, sowie zum Thema Grund-, Schichtenwasser bzw. Versickerungsfähigkeit des örtlichen Baugrundes.

Darüberhinausgehende Kenntnislücken bestehen nicht.



Stadt Lauf a. d. Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ Aufstellung	Begründung mit Umweltbericht 25.03.2021
--------------------------	--	---

## 6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Mit dem vorliegenden Umweltbericht kommt die Stadt Lauf a.d.Pegnitz ihrer Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls über erhebliche Umweltauswirkungen zur Würdigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB und §1a BauGB nach, indem darin die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Gemäß Punkt 3 der Anlage 1 zu §2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB besteht seitens der Gemeinde eine Überwachungspflicht für die erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

## 7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung eines „Wohnbaugebietes“ gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO. Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz entspricht damit den gesetzlichen Anforderungen sowie den sozialen und gesellschaftlichen Bedürfnissen und Ansprüchen der Bevölkerung.

Von der Planung sind überwiegend Lebensräume der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) betroffen. Kleinere Teilflächen entsprechen der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild); jeweils unterer Wert. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter abschließend zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch/Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Flora/ Fauna	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	gering
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	Keine bis gering

Entwurfsverfasser:

**Meyer & Schmidt**

Ingenieurgesellschaft mbH

Lauf a. d. Pegnitz, März 2021



Gez. Dipl.- Ing. Anja Schön

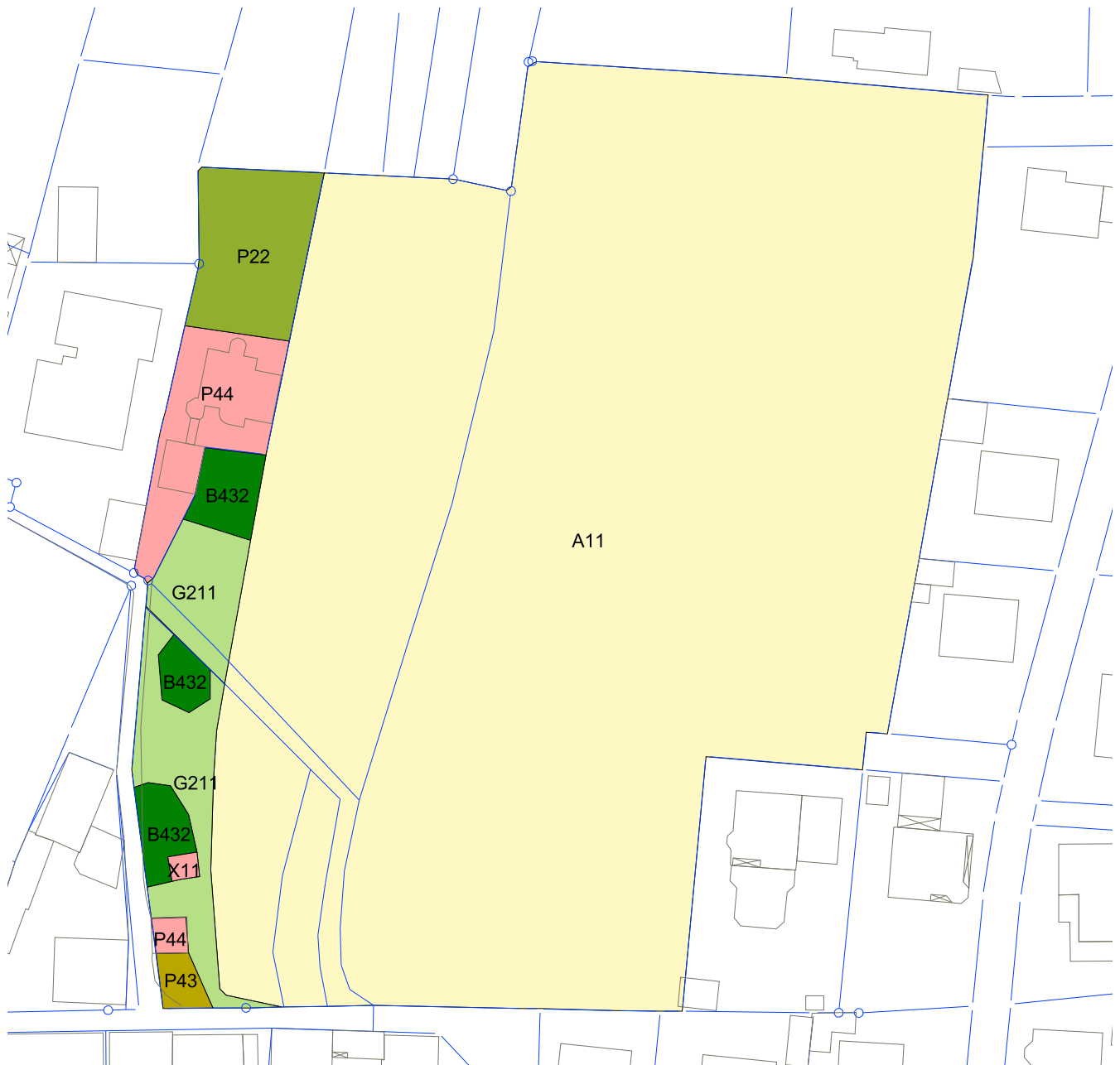
## Anlage

Eingriffsermittlung Bestand







Eingriffsermittlung Berechnung

Eingriffsermittlung Bewertung

# Eingriffsregelung - Bestandsplan



## Bestand

-  Acker
-  Mässig extensives, artenarmes Grünland
-  Gebäude, Wohnbaufläche
-  Garten
-  Tiergehege
-  Streuobstbestände



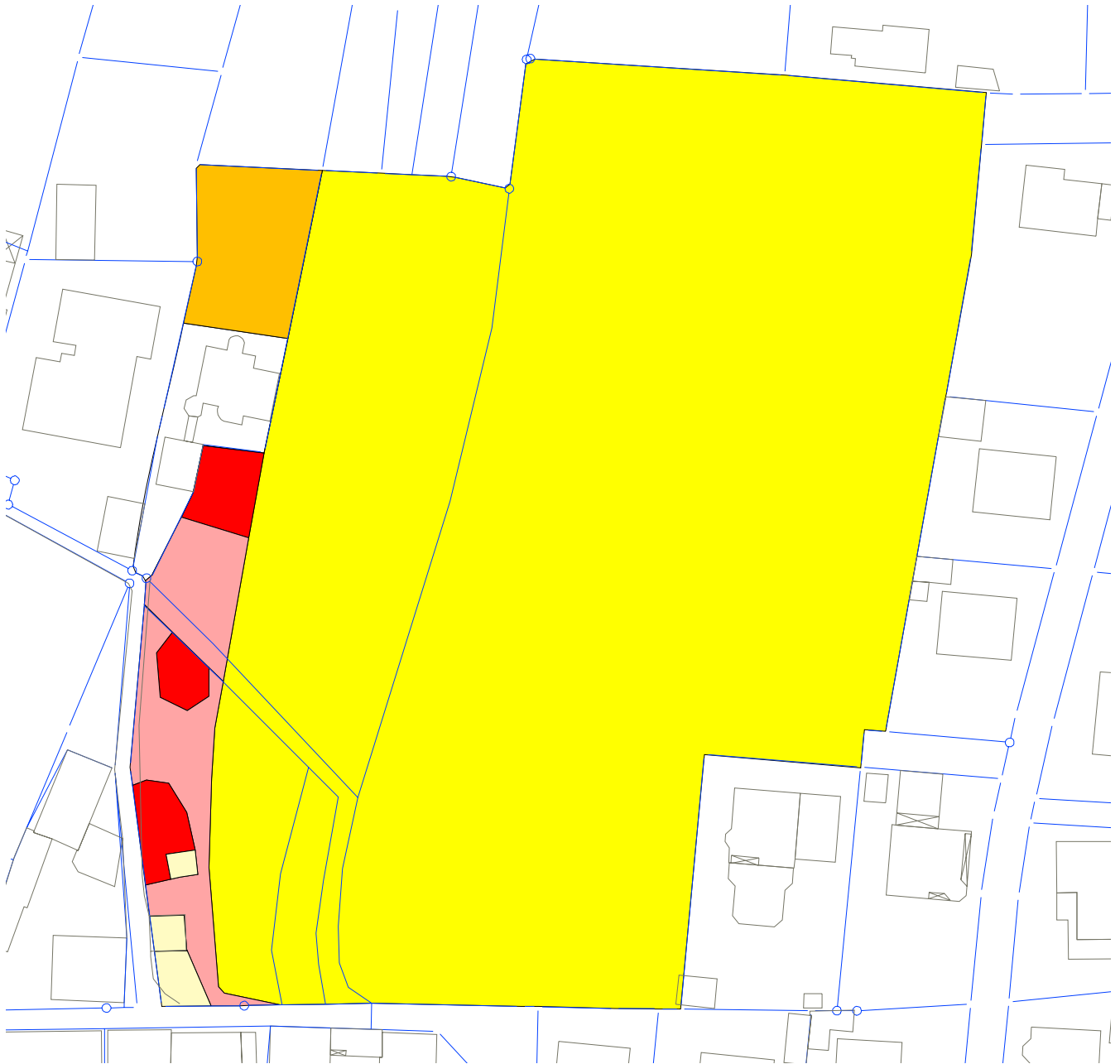
1:1000

 Meyer & Schmidt  
Ingenieurgesellschaft mbH






Straße | Wasser | Kanal | Städtebau | Vermessung | GIS

Industriestraße 25    Tel. 09123 9735-0    E-Mail info@ms-lauf.de  
91207 Lauf a. d. Pegnitz    Fax 09123 9735-29    Web www.ms-lauf.de

# Eingriffsregelung - Bewertungsplan



Bewertung: Eingriffsschwere Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

	Feld A I	0,0
	Feld A I	0,3
	Feld A I	0,6
	Feld A II	0,8
	Feld A III	1,0



1:1000

 **Meyer & Schmidt**  
Ingenieurgesellschaft mbH

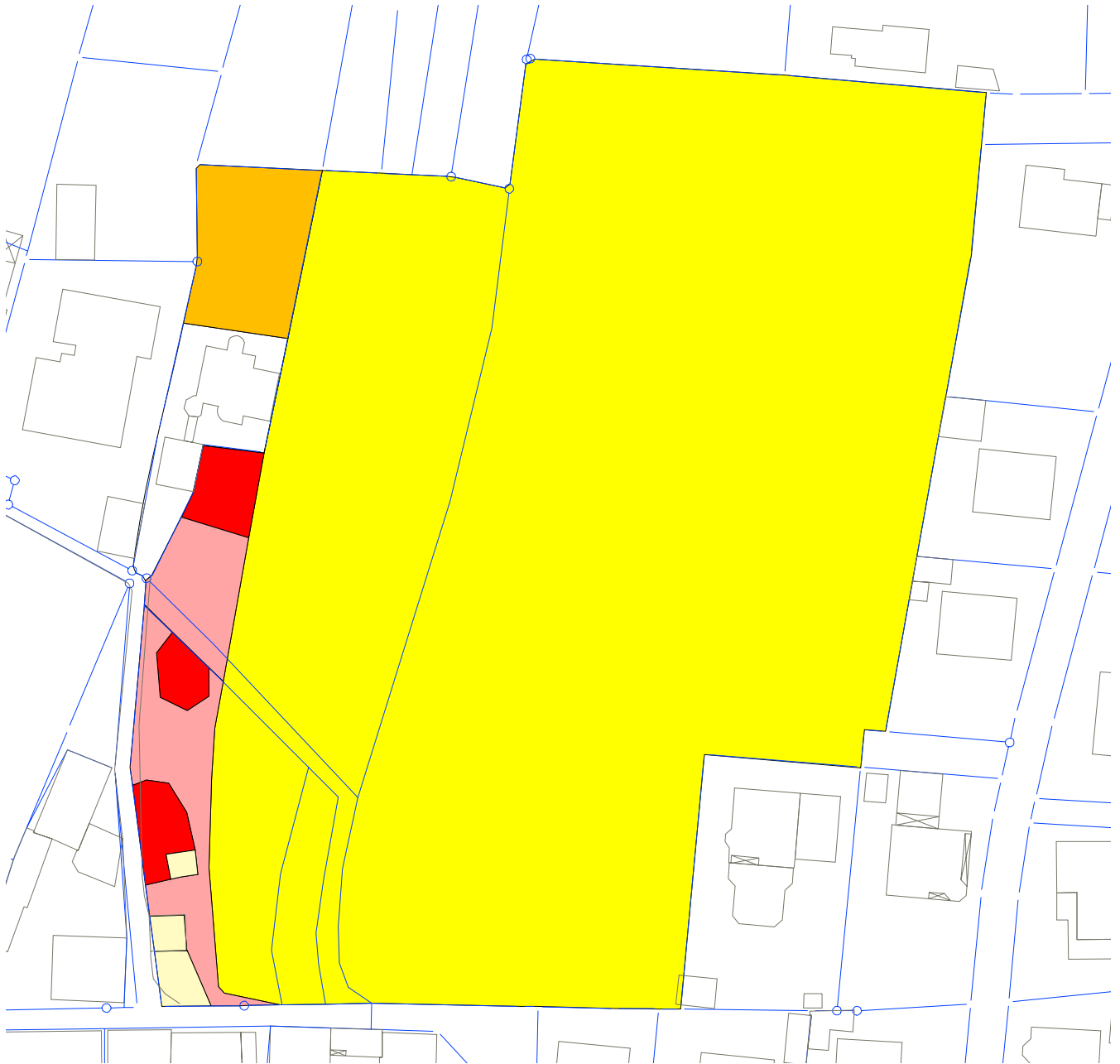
Straße | Wasser | Kanal | Städtebau | Vermessung | GIS

Industriestraße 25  
91207 Lauf a.d. Pegnitz






Tel. 09123 9735-0  
Fax 09123 9735-29

E-Mail info@ms-lauf.de  
Web www.ms-lauf.de

# Eingriffsregelung - Berechnung



Bewertung: Eingriffsschwere Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

	106	x	0,0	=	0,0
	14168	x	0,3	=	4250,4
	470	x	0,6	=	282,0
	662	x	0,8	=	529,6
	310	x	1,0	=	310,0

15716 qm

5372,0 qm



1:1000

**Meyer & Schmidt**  
Ingenieurgesellschaft mbH

Straße | Wasser | Kanal | Städtebau | Vermessung | GIS

Industriestraße 25  
91207 Lauf a. d. Pegnitz

Tel. 09123 9735-0  
Fax 09123 9735-29

E-Mail info@ms-lauf.de  
Web www.ms-lauf.de