

Bebauungsplan Nr. 111 „Sondergebiet Kunigundenberg“ und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren“

Abwägungsvorschläge zum Entwurf

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 „Sondergebiet Kunigundenberg“ und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 23.04.2021 bis einschließlich 25.05.2021 statt.

Es wurden zwei Äußerung vorgebracht.

Die Äußerungen werden in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet und behandelt:

StR am 29.07.2021, Anlage 1 zu Beschlussvorlage FB 5/129/2021

<p>Bürger*innen 1 Schreiben vom 21.05.2021</p>	<p>Aus Ihren Dokument Bebauungsplan Nr. 111 „Sondergebiet Kunigundenberg“ und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sowie dem Dokument 210315 Abwägung entnehme ich ihr Vorhaben am Kunigundenberg. Als Eigentümerin des Flurstücks 1807, das direkt an die Grenze ihres SO1 anschließt, bin ich unmittelbar von ihren Plänen betroffen. Ich habe mir daher ihre online gestellten Unterlagen aufmerksam durchgelesen. Im Dokument 210315 Abwägung, bei dem Einwand des LRA Nürnberger Land, Punkt Immissionsschutz, lese ich, dass „für die nichtgenehmigte Wohnnutzung (IO 7) im Kleingartenbereich wurde zur Nachtzeit allein volle Gewerbegebietspegel als zulässig angesetzt (werden). Für die umliegende ebenfalls nicht genehmigte Kleingartennutzung außerhalb des Plangebietes wurde kein Immissionskontingent gebildet und berücksichtigt. (...) und im Hinblick auf die ungenehmigten Nutzungsbereiche (z.B. IO7) keine nachträgliche Gebietsheilung mehr denkbar ist.“ (Zitat LRA NL) Laut 18. BimSchV entspricht das tags außerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 60 dB(A), im Übrigen 65 dB(A), nachts 50 dB(A). Um zu veranschaulichen, was diese Zahlen ausdrücken zitiere ich Angaben der Seite HUGO-Technik. Diese vergleicht 50 db mit leiser Radiomusik, 60 db mit einem Rasen näher aus 10 Meter Entfernung, 65 db mit</p>	<p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Gartennutzung auf dem Flurstück 1807 stellt keinen Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes dar. Die Gartennutzung fällt jedoch auch nicht unter die Bestimmungen des Gesetzes zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet (SchuldRAnpG). Dieses Gesetz gilt nur in den östlichen Bundesländern. Die Gartenfläche befindet sich nicht in einem Bebauungsplan, es ist kein Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO), festgesetzt. Nur für ein festgesetztes Wochenendhausgebiet sieht die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) entsprechende Orientierungswerte für Lärm vor. Eine Änderung des Schallschutzgutachtens oder der Bau einer Schallschutzwand sind daher nicht erforderlich. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kunigundenberg“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen berücksichtigt wurden. Mit der im schalltechnischen Gutachten gewählten Vorgehensweise ist mit keinen schädlichen schalltechnischen Umwelteinwirkungen auf die genehmigte schutzbedürftige Nachbarschaft zu rechnen. Eine Änderung oder Ergänzung der Planung ist nicht erforderlich.</p>	
--	---	--	--

	<p>„MEIST UNGEFÄHRLICH Risiko Herz-Kreislaufkrankung" . Nur 5 db mehr, also 70 db, entsprechen dem Lärm eines Staubsaugers oder Haartrockners. (https://v1Anw.hug-technik.com/schallpegel-laermpegel.html). Diese Lärmbelastung wäre dann zulässig für den Restaurantbetrieb und darüber hinaus. Ich möchte Sie fragen, ob Sie sich gerne in einem Garten aufhalten würden, der permanent mit der Lautstärke eines Rasenmähers aus 10 Meter Entfernung oder eines Staubsaugers belastet wird?</p> <p>Die Stellungnahme antwortet auf den Einwand des LRA NL mit Hinweis auf Freizeitrichtlinie und DIN18005 und mit der Aussage, dass Orientierungswerte „sinnvollerweise ausgeschöpft werden, um eine typische Nutzung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen." (Zitat Planungsbüro/ Verwaltung) Weiter unten wird sogar die geringe Absenkung des Pegels um nur 3 db abgelehnt. Aus der Stellungnahme entsteht bei mir persönlich der Eindruck, dass man sich einen möglichst hohen Schallemissionspegel sichern möchte, um möglichst uneingeschränkt einen Freizeitbetrieb mit Restaurant und Musikbeschallung zu ermöglichen. Wie dem Zitat oben zu entnehmen ist, werden die Gärten als „nicht genehmigte Kleingartennutzung" (Zitat LRA NL) angesehen und daher als „nichtschutzbedürftigen Räumen dem Biergarten zugewandt" (Zitat Planungsbüro/ Verwaltung) deklariert. Ein Kleingarten ist</p>		
--	--	--	--

	<p>jedoch gem. §1 Bundeskleingartengesetz (BkleingG) definiert durch gemeinschaftliche Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern. Des Weiteren sind Kleingärten nicht größer als 400 Quadratmeter (§ 3 BkleingG). Da diese Vorgaben nicht zutreffen kann es sich nicht um Kleingärten handeln.</p> <p>Was wir hier in der Realität hingegen vorhanden sind „Flächen, die</p> <ol style="list-style-type: none">1. nach ihrer Zweckbestimmung und der Art der Nutzung zur Erholung dienen,2. mit mehreren Ferien- oder Wochenendhäusern oder anderen, Erholungszwecken dienenden Bauwerken bebaut worden sind.3. durch gemeinschaftliche Einrichtungen, insbesondere Wege, Spielflächen und Versorgungseinrichtungen, zu einer Anlage verbunden sind und4. nicht Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 des Bundeskleingartengesetzes sind. <p>Damit wären alle Voraussetzung für die Einordnung als Erholungsgarten bzw. als Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlung gem. §29 Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet (SchuldRAnpG) erfüllt. Eine Anerkennung als Erholungsgarten bzw. als Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlung wäre daher folgerichtig. (https://www.gesetze-im-internet.de/schuldranpg/_29.html)</p> <p>Eine Anerkennung als Erholungsgarten bzw. als Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlung hätte auch zur</p>		
--	---	--	--

	<p>Folge, dass nach der Städtebaulichen Lärmfibel / DIN 18005 eigentlich wesentlich geringere Grenzwerte (tags 50, nachts 40 db) anzusetzen wären, die aber den Menschen und der Nutzung dort angebracht wären. (https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=97&p2=3.1.2.1) Wenn also von Seiten der Stadt Lauf hier zur Absicherung eigener baulicher Interessen und Vorteile für die Zukunft über eine Änderung des Flächennutzungsplans diskutiert wird, wäre eine Änderung bzw. Anerkennung der faktisch seit Jahrzehnten gewachsenen Flächennutzungsrealität bei der Gartennutzung unter dem Aspekt der Gleichberechtigung und Rücksichtnahme auf die Interessen aller Beteiligter ebenso wünschenswert.</p> <p>Wenn dies nicht geschieht, bitte ich Sie zumindest die Erholungsgärten auch als schätzenswerte Interessengruppe anzuerkennen und bei der Planung der Lärmemission darauf Rücksicht zu nehmen und eben nicht volle Gewerbegebietspegel anzusetzen.</p> <p>im Falle eines Neubaus bitte ich Sie des Weiteren ihre Planung gemäß § 242 Leistung nach Treu und Glauben (BGB) und dem Grundsatz der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme so zu gestalten, so dass eine mögliche Schallemission sinnvoll begrenzt wird und ein harmonisches Nebeneinander ermöglicht wird. Dies kann beispielsweise auch durch bauliche Vorkehrungen wie eine durchsichtige Schallschutzwand an der Terrasse zum</p>		
--	---	--	--

	<p>Abhang hin geschehen, die den Schall ablenkt und davon abhält sich grenzenlos über den Hang auszubreiten. So wären auch die Anwohner weiter unten an der Straße geschützt.</p> <p>Abschließend möchte ich Sie noch bitten, abzuwägen, ob ein ein Neubau des Restaurants neben dem Biergarten überhaupt als sinnvoll zu erachten ist. Die Renovierung des Biergartengeländes scheint ja bereits beschlossen und begonnen zu sein. Dort werden Speisen und Getränke angeboten und das Angebot wird bereits von den Laufer Bürgern sehr gut angenommen. Der Charme des Sitzens unter alten Kastanienbäumen und die Aussicht wirkt als Publikumsmagnet sehr anziehend auf die Gäste, so dass das Restaurant vermutlich überhaupt nicht vermisst wurde.</p> <p>Daher ist die Biergartenrenovierung als sinnvolle und vor allem sichere Investition zu betrachten. Ein Neubau des Restaurants wäre hingegen mit hohen Investitionskosten verbunden. Diese schlagen sich in der Pacht und damit in den Preisen nieder. Damit ist es wahrscheinlich, dass zwischen Restaurant und Biergarten ein Preis- und Konkurrenzkampf bei der entstehen würde, den der Biergarten vermutlich auf Grund geringerer Investitionskosten gewinnen würde. Im Winter, durch besondere Veranstaltungen (wie schon angedeutet in den Unterlagen mit Musik- und Konzertbetrieb), oder durch Attraktion von Gästen außerhalb von Lauf hätte das Restaurant die Chance sich zu behaupten.</p>	<p>Die Planungsziele sind unter Punkt A. 2 der Begründung beschrieben.</p> <p>Fragen zum wirtschaftlichen Betrieb einer Gaststätte können und müssen im Rahmen einer Bauleitplanung nicht abschließend geklärt werden.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kunigundenberg“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen berücksichtigt wurden. Mit der im schalltechnischen Gutachten gewählten Vorgehensweise ist mit keinen schädlichen schalltechnischen Umwelteinwirkungen auf die genehmigte schutzbedürftige Nachbarschaft zu rechnen.</p>	
--	---	--	--

	<p>Allerdings müsste die Strategie sich erst beweisen und durch Werbemaßnahmen aufgeschoben werden, was auch zeit- und kostenintensiv ist und der Erfolg ungewiss. Zusätzlich ist der wirtschaftliche Restaurantbetrieb durch Corona-Auflagen auch für die Zukunft ungewiss bzw. unter freiem Himmel einfacher umzusetzen. Ein Wechselreigen der Pächter für das Restaurant könnte von Neuem beginnen, worunter immer auch die Gebäudesubstanz leidet, da sich jeder Pächter dort mit seinem Konzept verwirklichen möchte. Ein dauerhaft lauter Halli-Galli-Gastrobetrieb, wie er sich schon in der Vergangenheit hier etabliert hat, lässt sich zudem nur schwierig mit dem Charakter der denkmalgeschützten Kirchenanlage und dem Naturschutzgedanken des Imkervereins vereinen.</p> <p>Ich bitte die Stadt Lauf sich daher zu fragen, ob eine Investition in ein neues Restaurant bei diesen wirtschaftlichen Risiken erstrebenswert ist, oder ob der Biergarten alleine nicht ausreicht und sich damit die Interessen der Anwohner, der Laufer Bürger, der Gärtner und des Imkervereins besser vereinen lassen.</p>	<p>Eine Änderung oder Ergänzung der Planung ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Bürger*innen 2 Schreiben vom 25.05.2021</p>	<p>Sie beabsichtigen den als Asylantenwohnheim heruntergewirtschafteten Restaurationsbetrieb abzureisen und in anderer Form wieder aufzubauen. Da sollten Sie sich doch zuerst die Frage stellen, warum ein relativ neuer Restaurationsbetrieb in</p>	<p>Die Planungsziele sind unter Punkt A. 2 der Begründung beschrieben.</p> <p>Fragen zum wirtschaftlichen Betrieb einer Gaststätte können und müssen im Rahmen einer Bauleitplanung nicht abschließend geklärt werden.</p>	

	<p>dieser Lage überhaupt als Asylantenwohnheim missbraucht / entfremdet worden ist. Braucht es so ein Lokal dort überhaupt?</p> <p>Die letzten Jahre hat es anscheinend niemand vermisst. Der bei schönem Wetter gut besuchte Biergarten ganz bestimmt nicht. Sie haben sich einen möglichst hohen Lärmpegel zusichern lassen. Dabei sind in dieser exponierten Lage nicht nur die in nächster Nähe befindlichen Gärten, sondern vor allem die Menschen, die sich nördlich der Erbsenbodenstraße - in verbindlich ruhiger Lage - in den letzten Jahren dort ein Haus gebaut haben oder einfach dorthin gezogen sind, betroffen. Die waren in den letzten Jahren verschont geblieben. Die werden sich freuen!!! Haben Sie diese Überlegungen in Ihre Pläne mit einbezogen? Ein Projekt in diesen finanziell sollte man nicht um jeden Preis realisieren. Vielleicht nur weil man es kann? Im Zweifelsfall und nach reichlich Protesten der (Lärm- bzw. Hör-) Geschädigten können Sie es ja wieder umwidmen und - wie gehabt - herunterwirtschaften lassen. Ihre Steuerzahler werden es Ihnen danken. Eine andere Möglichkeit wäre dieses marode Gebäude tatsächlich abzureißen, die Fläche einzuebnen und dort Parkplätze zu errichten. Die Besucher des Biergartens und Gäste bei Trauungen in der Kapelle würden es Ihnen danken. Vielleicht sollten Sie sich zu den erwähnten Anlässen selbst einmal ein Bild von der Situation dort machen.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt alle zu schützenden Nutzungen im Umkreis des Geltungsbereichs. Es sind Festsetzungen getroffen worden, die eine Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Lärmschutz gewährleisten.</p> <p>Eine Änderung oder Ergänzung der Planung ist nicht erforderlich.</p>	
--	--	--	--