



Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“

Aufstellung

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung:	Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Erika Fiedler
	Stadtbauamt	Landschaftsarchitektin
		Welserstraße 3
		91207 Lauf - Neunhof

Entwurf

Lauf a.d.Pegnitz,

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Thomas Lang
Erster Bürgermeister

Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz
i.A.

A. Nürnberger
Bauamtsleiterin

Inhalt

1	Vorbemerkung	4
2	Planungsanlass und Planungsziel.....	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.1	Wahl des Verfahrens	4
3.2	Bedarfsnachweis	5
4	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich.....	6
4.1	Allgemeines	6
4.2	Lage im Stadtgebiet	6
4.3	Geltungsbereich	7
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	7
6	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	7
6.1	Regionale und überregionale Planungen	7
6.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	8
7	Städtebauliches Konzept.....	8
8	Festsetzungen	10
8.1	Art der baulichen Nutzung	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung	10
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
8.4	Stellplätze, Garagen und Carports.....	11
8.5	Grünordnung	11
8.6	Solarenergetische Nutzung	13
8.7	Dachgestaltung (Art. 98 BayBO).....	13
8.8	Einfriedungen / Stützmauern	14
8.9	Bauliche Gestaltung	14
9	Artenschutz	14
10	Erschließung	15
10.1	Verkehrsmäßige Erschließung.....	15
10.2	Abwasserbeseitigung.....	15
10.3	Wasser- und Stromversorgung.....	16
10.4	Löschwasserversorgung	16
11	Immissionsschutz	16

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 114	Begründung
	„Beerbacher Weg“	Entwurf
		14.05.2024

11.1	Gewerbliche Immissionen	16
11.2	Verkehrliche Immissionen	17
11.3	Schallschutz.....	17
11.4	Landwirtschaftliche Immissionen	18
12	Hinweise	18
12.1	Ortsrecht:	18
12.2	Denkmalschutz.....	18
12.3	Bodenschutz	18
12.4	Naturschutz.....	18
12.5	Leitungs- und Baumschutzabstände	18
12.6	Pflanzlisten	19
12.7	Grenzabstände bei Bepflanzungen	19
12.8	Hangwasser.....	20
13	Verfahrensübersicht	20
14	Anlagen	20
	Umweltbericht vom 18.01.2024 mit Anlagen	20

1 Vorbemerkung

Die Ortsplanung ist gemäß Art. 28 Grundgesetz (GG) und Art. 83 Bayerische Verfassung (BV) Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen und fortzuschreiben, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde eingefügt, dass die Aufstellung „insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ kann.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Wiederholte Nachfragen, insbesondere ortsansässiger Bürger haben die Stadt Lauf a.d.Pegnitz veranlasst, der Anfrage nachzugehen und am westlichen Ortsrand von Neunhof für verschiedene Grundstückseigentümer Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll das qualifizierte Baurecht für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

3.1 Wahl des Verfahrens

Für das Plangebiet wurde ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt, der am 15.06.2023 bekanntgemacht wurde. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zu § 13 b BauGB ist diese gesetzliche Bestimmung des Baugesetzbuches mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar. Der Bebauungsplan der Stadt vom 15.06.2023 wird als insgesamt unwirksam eingestuft. Er soll wegen des fortbestehenden Planungserfordernisses nun im Regelverfahren mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und Umweltbericht (§ 2 a, Satz 2, Nr. 2 BauGB) aufgestellt und erlassen werden.

3.2 Bedarfsnachweis

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung lässt sich nach den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar wie folgt darlegen.

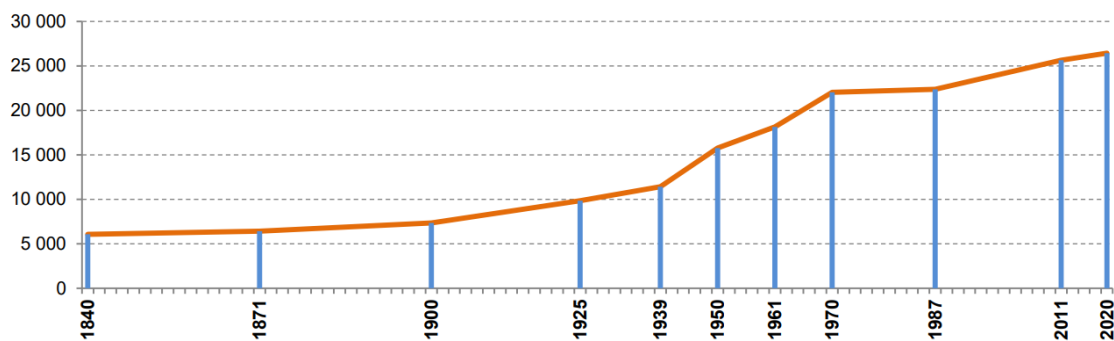


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz, Quelle Statistik kommunal 2018

Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz erfreut sich einer anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung.

Durch das gute Angebot an Arbeitsplätzen sowie die umfangreiche Ausstattung im Bereich der Nahversorgung sowie der Bildungs- und Sozialinfrastruktur konnte die Stadt Lauf a.d.Pegnitz in den letzten Jahren kontinuierliche Wanderungsgewinne erzielen.

Ebenso positiv verläuft die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis.

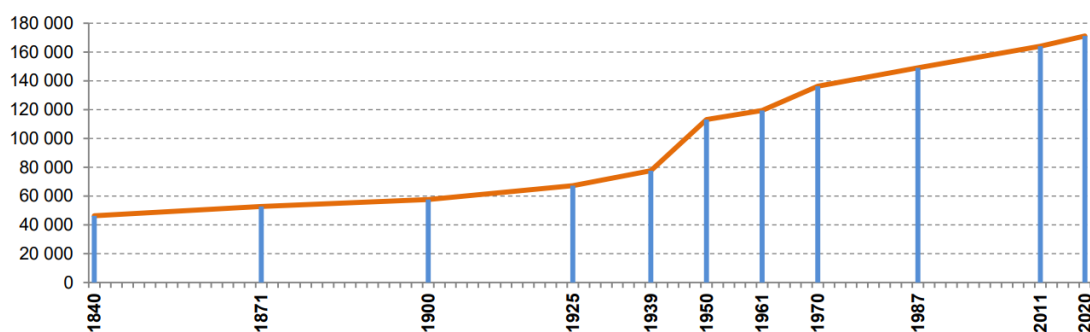


Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Nürnberger Land, Quelle Statistik kommunal 2018

Um die Nachfrage nach Bauland befriedigen zu können, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken in ausreichendem Maß erforderlich, da die bauwilligen Familien andernfalls in die Nachbarkommunen und – Landkreise abwandern.

Im vorliegenden Fall wird etwa ein Drittel der Bauplätze für die nächste Generation ortsansässiger Grundstückseigentümer genutzt.

Der Stadtrat der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat sich zwischenzeitlich intensiv mit der Wohnbauflächenentwicklung auseinandergesetzt. Hierzu liegt ein Wohnflächenbericht vom 08.11.2023 vor. Den Zielen ist zu entnehmen, dass die Stadt künftig maßvoll bedarfs- und zielgruppenorientiert wachsen soll. Neben der Aktivierung der Potenzialflächen und der Innenentwicklung wird eine moderate Entwicklung von EFH/DH/RH vor allem als Wohnraum für Ortsansässige in den Ortsteilen angestrebt. Die vorgelegte Planung setzt diese Zielsetzung um.

4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

4.1 Allgemeines

Das Mittelzentrum Lauf a.d.Pegnitz ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land und gehört zur Planungsregion 7 „Region Nürnberg“. Durch die Lage ca. 17 km östlich von Nürnberg gehört die Stadt Lauf a.d.Pegnitz zur engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie zur Metropolregion Nürnberg.

4.2 Lage im Stadtgebiet

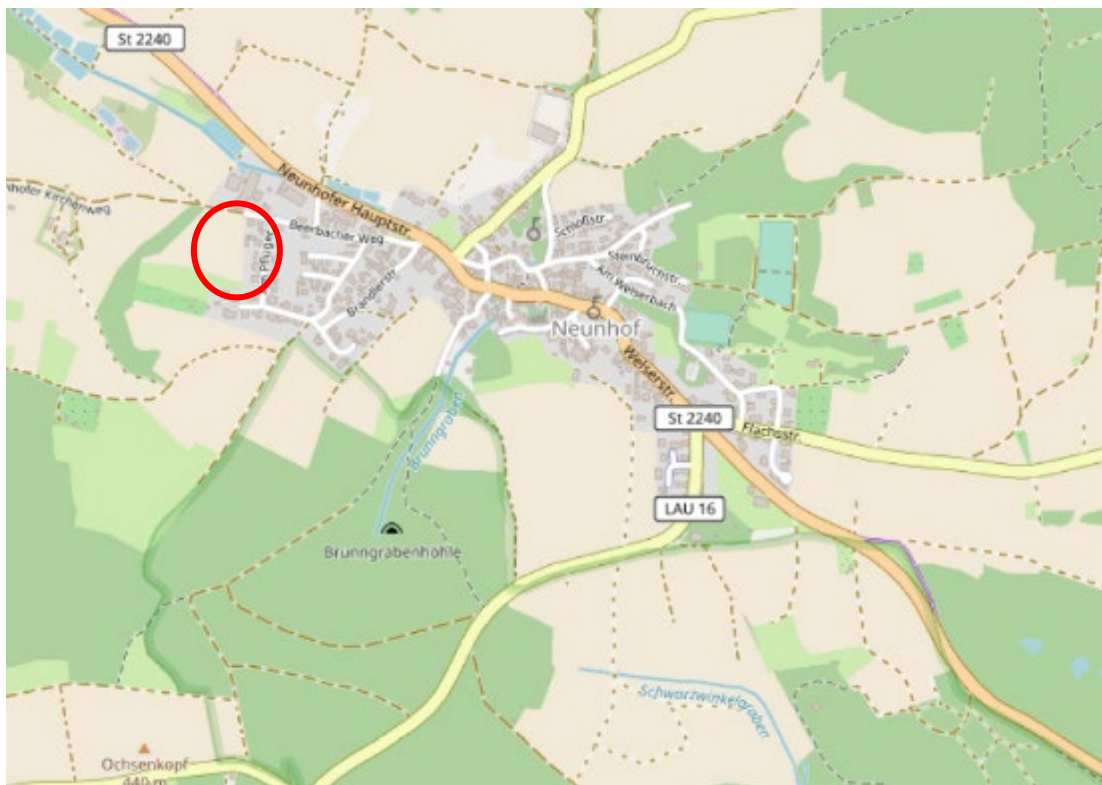


Abb. 3 Lage (© OpenStreetMap contributors)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Neunhof ca. 8 km nordwestlich des Stadtzentrums und hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

4.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 "Beerbacher Weg" umfasst die Flurnummer 479/2, sowie Teilflächen aus den Flurnummern 479, 481, 482, 483, 528 und 528/5 Gemarkung Neunhof. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Plan.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Osten grenzen Wohnbauflächen an, die derzeit den Ortsrand bilden. Nördlich des Beerbacher Weges liegen überwiegend gewerblich genutzte Bauflächen. Das Gelände steigt von ca. 356,5 m ü.N.N im Norden auf ca. 370 m ü.N.N im Süden an



Abb. 4 Bestandssituation im Umfeld des Plangebietes (o. M., Quelle <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>)

6 Übergeordnete Planungsvorgaben

6.1 Regionale und überregionale Planungen

Landesplanerische oder regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

6.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2008 wurde im Jahr 2020 rechtswirksam. Im Rahmen dieser Änderung wurde die Wohnbaufläche am Beerbacher Weg neu aufgenommen. Im Gegenzug wurden in einem größeren Umfang Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Insgesamt hat die Stadt Lauf a.d.Pegnitz ihre Wohnbauflächen in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes reduziert. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die Fläche bis auf eine geringfügige Abweichung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz, entsprechend der beabsichtigten Nutzung, bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf Ebene des Bebauungsplanes eine wirksame Ortsrandeingrünung zu entwickeln.

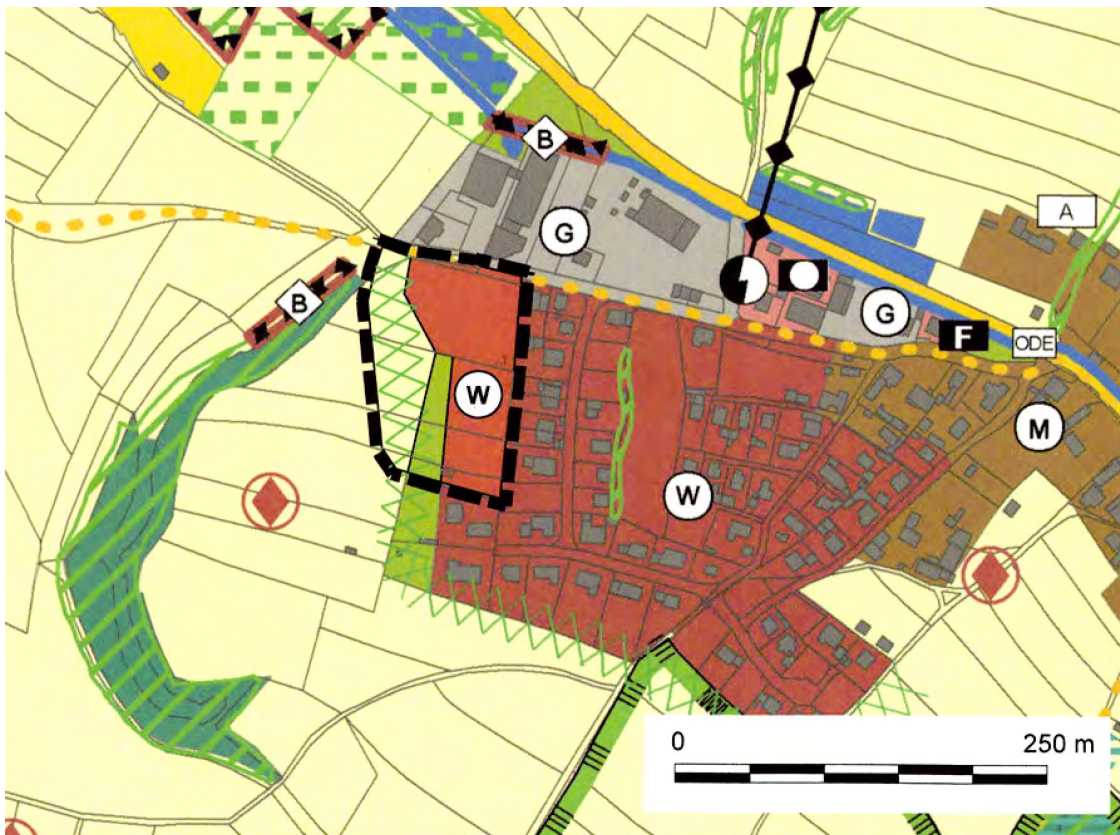


Abb. 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lauf mit Änderungsbereich 2020 (Quelle: Stadt Lauf)

7 Städtebauliches Konzept

Mit dem Baugebiet soll die bestehende lockere Bebauung am Ortsrand ergänzt werden.

Inbesondere am Beerbächer Weg besteht die Möglichkeit Doppelhäuser zu errichten, um auch Familien mit geringerem Budget die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen.



Abb. 6 Bebauungsvorschlag, eigene Darstellung ohne Maßstab

8 Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig. Die Bauflächen sollen insbesondere ortsansässigen jungen Familien die Möglichkeit bieten sich am Heimatort Wohneigentum zu schaffen.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetrieben betrifft nur ein untergeordnetes Spektrum aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Derartige Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Zielen für die Weiterentwicklung des Ortsteiles.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Firsthöhe sowie den festgesetzten maximalen Wandhöhen und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Da das Gelände relativ stark ansteigt, würde sich eine übermäßige Höhenentwicklung nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Zulässig sind daher max. zwei Vollgeschosse. Zusätzlich wurden daher die Wandhöhe, die Firsthöhe sowie die Oberkante des Erdgeschossfußbodens begrenzt. Dabei wurde differenziert zwischen der Bebauung direkt entlang des Beerbacher Weges, entlang der Planstraße sowie südlich des geplanten Wendehammers.

Die maximale traufseitige Wandhöhe (WHT) wird in allen Teilflächen begrenzt. Sie beträgt talseitig max. 6,50 m. Gemessen wird vom untersten Schnittpunkt der Wand mit dem geplanten Gelände bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im WA 1-3 max. 30 cm über tatsächlichen Straßenniveau der Planstraße in Gebäudemitte, im WA 4 max. 1 m über dem tatsächlichen Straßenniveau der Planstraße Ende Wendehammer liegen. Die abweichende Regelung im WA 4 ist mit der speziellen Hangsituation zu begründen.

Die Firsthöhe wird im WA 1-2 auf max. 9,80 m und im WA 3-4 auf max. 8,50 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) begrenzt.

Die abweichende Regelung der Firsthöhe im WA 1-2 wird mit der Lage am Beerbacher Weg und der gegenüberliegenden Bebauung begründet.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, um den dörflichen Charakter auch am Ortsrand beizubehalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Für die Garagen an der Grundstücksgrenze im WA 3 wurde eine gesonderte Regelung der Abstandsflächen erforderlich. Um sicherzustellen, dass die Gartengrundstücke nicht durch bauliche Anlagen dominiert werden, wird die Gesamtfläche von Gartenhäusern und Geräteschuppen auf maximal 12 m² je Baugrundstück begrenzt.

8.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stallplatzsatzung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz nachzuweisen. Alle Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5,50 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

8.5 Grünordnung

Für die Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen werden der Leitfaden (2021) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und die Biotopwertliste herangezogen. Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen. Die privaten Grünflächen sollen dem dörflichen Charakter entsprechen. Dazu gehören: heimische Gehölze, Obstbäume, individuell gestaltete Lauben, Wildblumenwiesen statt monotoner Rasen, artenreiche Staudenbeete, Rosen, alte Gemüsesorten, Gewürzkräuter, Trockenmauern, Le-sesteinhaufen, Tümpel usw. sowie naturnahe Pflegemaßnahmen mit dem Verzicht auf Biozide und Kunstdünger. Für die Ein- und Durchgrünung sind mindestens 50 % standortheimische Gehölze und ein Kleinbaum (Stammumfang 12-14 cm) je Baugrundstück aus der Gehölzliste, zu pflanzen.

Grünflächen außerhalb überbaubarer Flächen sind mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (mind. 50 %, siehe Pflanzlisten) zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Zur Eingrünung der Baugrundstücke ist pro Grundstück mindestens ein Baum 2. oder 3. Ordnung (Stammumfang 12-14 cm) gemäß Gehölzliste, Punkt 8 der textlichen Hinweise zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Aus Gründen des Arten- und Klimaschutzes ist die Verwendung von flächendeckenden Steinschüttungen oder vegetationshemmenden Textilien oder Folien unzulässig, da sich Schottergärten deutlich stärker aufheizen und keinerlei Habitatfunktion für Insekten und Kleinlebewesen erfüllen.

Im Bereich des dargestellten Pflanzgebots ist eine naturnahe Strauchhecke (2 bis 3 -reihig) aus der Gehölzliste, Punkt 8, mit 20 % Kleinbäumen (als Heister) und 80 % Sträuchern zu pflanzen, in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Mit dieser Maßnahme soll die Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan, den Ortsrand wirksam einzugrünen, umgesetzt werden.

Eine Bebauung ist ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes und ist gemäß BayNatSchG § 6 durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen wird die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus dem bereits genannten Leitfaden als Berechnungsgrundlage herangezogen. Das vom Eingriff betroffene Baugebiet ist aufgrund der untersuchten Nutzungen, Schutzgüter und der Umgebung überwiegend als ein Gebiet mit geringer Bedeutung für die Funktionen im Naturhaushalt und mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild einzustufen.

Die Ermittlung und Kompensation der Ausgleichsflächen wurde getrennt nach Grundstückseigentümern durchgeführt. Dabei wurde auch ein Planungsfaktor (15 %) berücksichtigt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf folgenden externen Grundstücken durchgeführt:

Eigentümer 1: Kompensationsbedarf 5.423 Wertpunkte

Ausgleichsfläche: Acker A11, Teilfläche der Flurnummer 313, Gemarkung Beerbach

Maßnahme: Pflanzung einer 10-reihigen, artenreichen Hecke, Biotoptyp B112, „Mesophiles Gebüsch“, Flächengröße 678 m²

Eigentümer 2: Kompensationsbedarf 2.822 Wertpunkte

Ausgleichsfläche: Grünland G11, Teilfläche der Flurnummer 844, Gemarkung Neunhof

Maßnahme: Pflanzung einer 5-reihigen, artenreichen Hecke, Biotoptyp B112, „Mesophiles Gebüsch“, Flächengröße 403 m²

Geplante Maßnahmen für die Flächen 1 und 2:

- Gehölzmindestgrößen sind: für Sträucher: 2xverpflanzt 60 -100 cm hoch, für Heister: 2xverpflanzt, 100-150 cm hoch
- Der Pflanzabstand beträgt: in der Reihe, 1,30 m, Abstand der Reihe 1,30 m
- Pflanzen: Verwendung von Pflanzen der aufgeführten Pflanzenliste aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken.
- Bewirtschaftung/Pflege zum Erhalt der Mehrstufigkeit
- Verbot des Einsatzes von Bioziden und Dünger

Eigentümer 3:

Der Kompensationsbedarf in Höhe von 491 Wertpunkten wird vom Ökokonto der Stadt Lauf in Höhe von 98 m² abgebucht.

Es handelt sich um die Fl.-Nr. 200, Gemarkung Heuchling, der bereits 2 Eingriffsvorhaben der Stadt Lauf zugeordnet sind.

8.6 Solarenergetische Nutzung

Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz sieht sich dem Klimaschutz verpflichtet. Zur Förderung des Anteils an regenerativen Energien sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Module können sowohl als Photovoltaikmodule als auch als Solarwärmekollektoren ausgeführt werden.

Die Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aus gestalterischen Gründen in die Dachhaut zu integrieren oder parallel zur Dachhaut auszuführen.

8.7 Dachgestaltung (Art. 98 BayBO)

Um sich in das Ortsbild einzugliedern, sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 45° und einer Dacheindeckung aus Ziegeln oder Steinen in matten roten oder rot-braunen Farbtönen auszuführen.

Garagen sind mit begrünten Flachdächern auszuführen.

Dachgauben dürfen eine max. Einzelbreite von 4,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Einzelgauben ist auf 50 % der Gesamtrauflänge begrenzt. Der Abstand der Gaube zur Gebäudekante sowie der Abstand zwischen Hauptfirst und Oberkante Dachaufbau muss mindestens 1,00 m betragen.

8.8 Einfriedungen / Stützmauern

Es sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,4 m über Gelände zulässig. Zu angrenzenden Wohnbaugrundstücken 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. Die untere Zaunkante muss mindestens 10 cm über dem Boden verlaufen.

Im Einmündungsbereich der Straßen sind die Sichtdreiecke von Zäunen, Stapeln und Bepflanzungen freizuhalten.

Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen. Stützmauern sind mit ortstypischen Natursteinen auszuführen und lediglich bis zu einer Höhe von +/- 75 cm zulässig.

8.9 Bauliche Gestaltung

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten. Die äußere Gestaltung der einzelnen Gebäude ist einander anzugleichen. Hintergrund ist, ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung zu erreichen.

9 Artenschutz

Die Standortbedingungen und die Lebensraumausstattung auf dem geplanten Baugebiet sind für die untersuchten Arten (vgl. Umweltbericht) ungeeignet, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass diese hier nicht vorkommen und somit keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Es kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, d. h. es wird nicht zu einer signifikanten Beeinträchtigung des lokalen Bestands einer besonders geschützten Art kommen.

Hinsichtlich des Störungsverbotes wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern, und eine verbotstatbeständliche Betroffenheit kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Baumaßnahme führt nicht zu Konflikten mit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. mit Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie. Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen dem Vorhaben keine Einwände entgegen.

10 Erschließung

10.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt vom Beerbacher Weg aus. Die Stichstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 5,5 m ausgeführt. Die Fahrbahn wird durch Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze gegliedert. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen, die den Vorgaben der Feuerwehr und Rettungsdienste entspricht. Der Ortsteil Neunhof ist über die Stadtbuslinien 344 und 345 an den ÖPNV angebunden. Die fußläufige Entfernung zur Haltestelle Steinbruchstraße beträgt ca. 700 m. Die Bushaltestelle „Flachsstraße“ ist ca. 1 km entfernt.

10.2 Abwasserbeseitigung

Auf dem Planungsgebiet wird eine neue Entwässerung im Trennsystem erstellt. Die Ortssatzung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz schreibt Anschluss- und Benutzungszwang für das öffentliche Kanalsystem vor. Die Einleitung von Grundwasser in den Kanal ist nicht zulässig.

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollen Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und der Nutzung als Gieß- und Brauchwasser zugeführt werden.

Das darüber hinaus anfallende Regenwasser aus Dach- und Straßenflächen wird getrennt abgeleitet und einer Rohr- Rigolenversickerung mit Kiesumhüllung zugeleitet. Die Versickerungsanlage hat einen Notüberlauf DN 200, der an den bestehenden RUE1-West im Beerbacher Weg angeschlossen wird.

Der Schmutzwasserabfluss wird dem Mischwasserkanal DN 900 zugeleitet. Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an die Kläranlage in Lauf a.d.Pegnitz über das bestehende Kanalnetz sichergestellt.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - zu beachten.

Überlaufwasser von Zisternen oder sonstigen Regenauffangbehältern bzw. wenn keine Nutzung von Regenwasser vorgesehen ist, muss Dachwasser und nicht verunreinigtes Oberflächenwasser

unter ökologischen Gesichtspunkten auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden.

Eine ausnahmsweise Einleitung in die städtische Kanalisation ist nur zulässig, wenn durch ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheiten oder der Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist.

Regenereignisse die stärker als der Bemessungsregen ($T > 5$ a) sind und zu einem Überstau in der RW-Kanalisation führen, können über die Erschließungsstraße oberflächlich zum Beerbacher Weg abfließen und von dort dem natürlichen Geländeverlauf folgend, schadlos in den Schwärzer Gräben abfließen.

10.3 Wasser- und Stromversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Städtischen Werke Lauf GmbH. Die Stromversorgung ist durch die N-ERGIE Netz GmbH sichergestellt.

10.4 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Grundschutzes wird am Beerbacher Weg im unmittelbaren Bereich des Baugebiets auf den Fl.Nm. 481 und Fl.Nr. 489 der Gemarkung Neunhof ein Löschbehälter errichtet. Der Standort ist für Feuerwehrfahrzeuge anfahrbar. Der maximale Hydrantenabstand wird bei den weiteren Planungen beachtet.

11 Immissionsschutz

11.1 Gewerbliche Immissionen

Um die Belange des Schallschutzes ausreichend würdigen zu können, wurde die Situation hinsichtlich der benachbarten gewerblichen Nutzungen gutachterlich untersucht. (IBAS, 05.11.2021). Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich, auf der gegenüberliegenden Seite des Beerbacher Wegs, befinden sich gewerbliche Nutzungen, darunter eine Schreinerei. Ein Bebauungsplan liegt für die Flächen der Gewerbebetriebe nicht vor.

Mit Hilfe von Prognoseberechnungen auf der Basis von Genehmigungsvorgaben / einschlägigen Emissionskennwerten für die angrenzenden Gewerbeflächen, bzw. von Rückrechnungen anhand der Anforderungen an der bestehenden Wohnbebauung, wurden die auf der künftigen Wohnbaufläche zu erwartenden Immissionspegel ermittelt und entsprechend den einschlägigen Richtlinien und Vorgaben des Landratsamtes Nürnberger Land beurteilt. Vorgaben zum Lärmschutz werden

dabei regelmäßig im Rahmen der Bauleitplanung bzw. bei der Nachverdichtung in der Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert.

Die vorliegenden Berechnungen zeigen zunächst, dass die Schallimmissionen, bedingt durch die Emissionen des Schreinereibetriebs, die vom Landratsamt Nürnberger Land definierten Anforderungen bezüglich der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet (49 dB(A) für die Schreinerei tags) sicher einhalten bzw. um 2 dB unterschreiten.

Weiterhin ist hinsichtlich der gewerblichen Gesamtgeräuschbelastung festzustellen, dass trotz eines aufgrund der Rückrechnung anhand der Anforderungen an der bestehenden Wohnbebauung vergleichsweise hohen resultierenden Ansatzes für die Schallemissionen des Straßenbauunternehmers nordöstlich des Plangebiets, der Orientierungswert nach DIN 18005 bzw. gleichlautende Immissionsrichtwert nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags von der gewerblichen Gesamtgeräuscheinwirkung um 5 dB unterschritten wird. Somit sind in Zukunft aus schalltechnischer Sicht noch Reserven für etwaige Veränderungen / Erweiterungen der angesiedelten Betriebe vorhanden.

11.2 Verkehrliche Immissionen

Durch das geplante Wohngebiet wird von etwa 13 zusätzlichen Wohneinheiten ausgegangen.

Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird entlang des Beerbacher Weges zusätzlicher Quell- und Zielverkehr erzeugt. Die Geringfügigkeitsgrenze wird jedoch nicht überschritten, so dass von einer schalltechnischen Untersuchung der Verkehrsimmissionen abgesehen wurde. Die Erhöhung der Verkehrsgeräusche führt nach hiesiger Auffassung nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte. Die angrenzende Wohnbebauung wird nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

11.3 Schallschutz

Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, o.ä.) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Immissionsort Werte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern, Nutzern bzw. Bauwilligen zu dulden.

12 Hinweise

12.1 Ortsrecht:

Es wird auf die Stellplatzsatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Lauf a.d. Pegnitz hingewiesen.

12.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Baudenkmäler befinden sich im näheren Umfeld nicht.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u.ä.) sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Nürnberger Land, zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen.

12.3 Bodenschutz

Der natürliche Oberboden ist schichtgerecht zu lagern und wiedereinzubauen. Ungeeigneter Boden ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

12.4 Naturschutz

Auf § 39 (5) BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) wird hingewiesen.

12.5 Leitungs- und Baumschutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbes. Abschnitt 3, zu beachten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verursacher vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.

12.6 Pflanzlisten

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obst oder Wildobst

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Holunder

Herkunftsgebiet der Gehölze:

„Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und mittelfränkisches Becken“

Pflanzenqualität der Heister: 2xv, H 100-150 cm.

Pflanzenqualität der Sträucher: Str. 2xv, H 60-100 cm.

12.7 Grenzabstände bei Bepflanzungen

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:

Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze

Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“	Begründung Entwurf 14.05.2024
------------------------	---	-------------------------------------

12.8 Hangwasser

Auf zufließendes Hangwasser wird hingewiesen und bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

13 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	24.10.2023
Beteiligung nach §3 Abs.1 BauGB	21.11.2023 - 22.12.2023
Beteiligung nach §4 Abs.1 BauGB	13.11.2023 - 22.12.2023
Billigung- und Auslegungsbeschluss	06.02.2024
Beteiligung nach §3 Abs.2 BauGB	23.02.2024 - 25.03.2024
Beteiligung nach §4 Abs.2 BauGB	22.02.2024 - 25.03.2024
Satzungsbeschluss	14.05.2024

14 Anlagen

Umweltbericht vom 18.01.2024 mit Anlagen