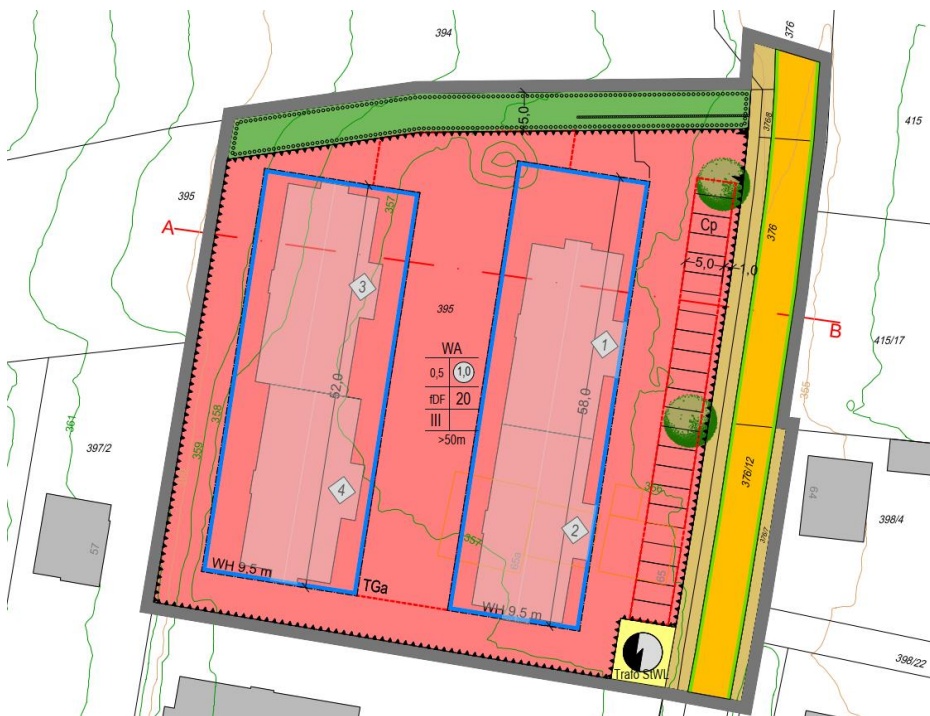


## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 98 „Westlich Simonshofer Straße“

### Begründung



Entwurf vom 16.04.2024

**Auftraggeber:** Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Thomas Lang

Urlasstraße 22  
91207 Lauf a.d. Pegnitz

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt  
Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

[info@tb-markert.de](mailto:info@tb-markert.de), [www.tb-markert.de](http://www.tb-markert.de)

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. (FH) Rainer Brahm  
Landschaftsarchitekt

**Planstand Entwurf vom 16.04.2024**

Nürnberg, 16.04.2024  
**TB|MARKERT**

Lauf. a.d.Pegnitz, .....  
**Stadt Lauf**

\_\_\_\_\_  
Rainer Brahm

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Thomas Lang

## Inhaltsverzeichnis

<b>A Begründung</b> .....	<b>4</b>
A.1 Anlass und Erfordernis .....	4
A.2 Ziele und Zwecke .....	5
A.3 Verfahren .....	5
A.4 Ausgangssituation .....	5
A.4.1 Lage im Stadtgebiet.....	5
A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse .....	5
A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen .....	7
A.5.1 Übergeordnete Planungen .....	7
A.5.2 Baurecht, rechtskräftiger Bebauungsplan .....	11
A.5.3 Naturschutzrecht .....	11
A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	12
A.5.5 Wasserhaushalt .....	16
A.5.6 Immissionsschutz .....	16
A.5.7 Denkmalschutz .....	16
A.6 Planinhalt .....	16
A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption .....	16
A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	17
A.6.3 Art der baulichen Nutzung .....	17
A.6.4 Maß der baulichen Nutzung.....	17
A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	19
A.6.6 Grünordnung .....	19
A.6.7 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe.....	20
A.6.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	21
A.6.9 Schallimmissionsschutz .....	22
A.6.10 Landwirtschaftliche Immissionen .....	24
A.6.11 Flächenbilanz .....	24
A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	24
A.8 Rechtsgrundlagen .....	26
A.9 Artenabfrage beim Landesamt für Umwelt .....	27

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild des Planungsgebietes (www.geodaten.bayern.de, © Bayerische Vermessungsverwaltung) .....	6
Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte 2 aus dem LEP, Stand 15.11.2022, o. M. ....	7
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan „Planungsregion Nürnberg“ Karte 1 Raumstruktur (26.03.2007), o. Maßstab .....	9
Abbildung 4: Darstellungen aus Regionalplan Karte 3, o. Maßstab .....	10
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan .....	11
Abbildung 6: Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches (www.geodaten.bayern.de, © Bayerische Vermessungsverwaltung) .....	17

## Anlagen:

Immissionsschutztechnische Untersuchung, Bericht 14908.1; Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG, 17.04.2023

Geotechnischer Bericht; Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH; 05.10.2023

## **A Begründung**

### **A.1 Vorbemerkungen**

Die Ortsplanung ist gemäß Art. 28 Grundgesetz (GG) und Art. 83 Bayerische Verfassung (BV) Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bebauungsplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Erschließung und die Bodenordnung.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Regelungen über die bauliche Nutzung von Grundstücken enthält die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als Grundlage für die im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen dient die Planzeichenverordnung (PlanZV 90). Örtliche Bauvorschriften werden gemäß Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzt.

### **A.2 Anlass und Erfordernis**

Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz plant auf einem Grundstück in der Simonshofer Straße, am Ortsausgang Richtung Kuhnshof, den Bau von Wohnungen. Im Rahmen des sog. Laufer Wohnraumprogramms konnte ein Grundstück erworben werden, auf dem Wohnungen für ein niedriges und mittleres Einkommenssegment, evtl. auch als Sozialwohnungen, entstehen sollen.

Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz wurde in die Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau - GBestV-Bau) vom 06. September 2022 aufgenommen.

Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz hat sich intensiv mit der Wohnraumsituation auseinandergesetzt und soll künftig maßvoll bedarfs- und zielgruppenorientiert wachsen. Neuer Wohnraum soll vor allem unter den Gesichtspunkten „sozial“ entstehen und für Familien, Alleinerziehende, Senioren und Azubis/Studierende unter den Aspekten Inklusion und Barrierefreiheit sowie für neue Wohnformen geschaffen werden. Verstärkt soll Mietwohnungsbau entstehen und ausreichend sozialer/ preisgedämpfter Wohnraum für die Bezieher mittlerer und unterer Einkommen geschaffen werden.

Die südliche Hälfte des Änderungsbereiches ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt (vgl. Wohnbauflächenkonzept). Im nördlichen Grundstücksbereich, am Ortsrand, war bisher eine Grünfläche vorgesehen. Durch die Bebauungsplanänderung soll die Ausweitung der Wohnbauflächen ermöglicht werden.

### **A.3 Ziele und Zwecke**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 soll die Schaffung von erschwinglichen Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden ermöglicht werden. Die geplante Bebauung soll sich in Bezug auf die Höhe und dem Maß der baulichen Nutzung, an den anschließenden Siedlungsbereichen orientieren und in Richtung der freien Landschaft eine Eingrünung ermöglichen.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in die Ortsrandlage einfügt.

### **A.4 Verfahren**

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung und fällt in den Regelbereich des § 13a BauGB.

### **A.5 Ausgangssituation**

#### **A.5.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lauf rechts der Pegnitz ca. 1.000 m nördlich des Stadtzentrums und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 395 und Teilflächen der Straßenflurstücke 376, 376/7, 376/8 und 376/12 (alle Gemarkung Heuchling). Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flurnummer 394, Gmkg. Heuchling)
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Flurnummer 415 und 415/17, Gmkg. Heuchling) sowie Wohnbauflächen
- im Süden durch eine Wohnbebauung (Flurstück Nr. 397).
- im Westen grenzt ein Grundstück mit einem Einfamilienhaus (Flurstück Nr. 397/2) und eine Wiesenfläche (Flurstück Nr. 395) an.

#### **A.5.2 Städtebauliche Bestandsanalyse**

Erschlossen wird das Plangebiet von der Simonshofer Straße aus, welche als Kreisstraße LAU8 eine wichtige Verbindungsstraße nach Kuhnshof und Simonshofen ist. Das Ortsschild befindet sich in Höhe der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Die überregionale Anbindung ist über die Anbindung der LAU8 an die BAB 9-Anschlussstelle Nr. 49 „Lauf-Hersbruck“ gegeben.

Der Ortsbereich ist Teil des nördlichen Stadtrandes und hat eine besondere Prägung durch das Krankenhaus Lauf der „Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH“ mit seinen Betriebsflächen und Parkplätzen.

### **A.5.2.1 Nutzungen**

Die südliche Hälfte des Vorhabengebietes wird bisher schon als Wohnbaufläche genutzt, während die nördliche Hälfte noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird. Den nördlichen Abschluss bildet eine Heckenpflanzung.



Abbildung 1: Luftbild des Planungsgebietes (www.geodaten.bayern.de, © Bayerische Vermessungsverwaltung)

### **A.5.2.2 Orts- und Landschaftsbild**

Entlang der Simonshofer Straße bestimmen stadtauswärts vor allem Einfamilienhäuser das Straßenbild. Erst ab dem Krankenhaus treten Mehrfamilienhäuser bzw. verdichtete Bauformen in den Vordergrund.

Die Topographie des Plangebiets ist entlang der Straße annähernd eben, steigt jedoch am Westrand deutlich an mit einem Höhenunterschied von etwa 3 m an der Südwestecke des Grundstücks.

### **A.5.2.3 Kampfmittel und Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.



## A.6 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### A.6.1 Übergeordnete Planungen

#### A.6.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 2023

Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz ist im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt am östlichen Rand der Verdichtungszone der Metropolregion Fürth – Erlangen – Schwabach - Nürnberg.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP Bayern sind für die vorliegende Planung einschlägig:

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

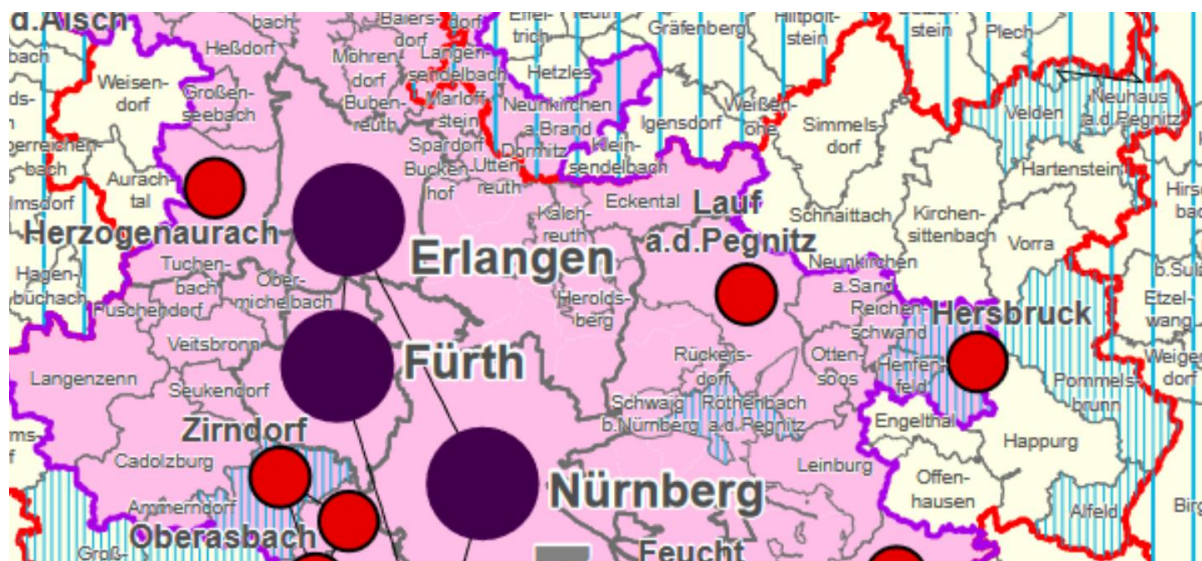


Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte 2 aus dem LEP, Stand 15.11.2022, o. M.

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

*(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

*(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

*(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

#### *1.1.3 Ressourcen schonen*

*(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

#### *2.1.7 Mittelzentren*

*G) Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.*

*Zu 2.1.7 (B) Mittelzentren stellen mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der gehobenen Versorgung (vgl. 2.1.3) dar. Das sehr dichte Netz der Mittelzentren soll sicherstellen, dass für die Bevölkerung in allen Teilräumen Einrichtungen, die in Qualität und Quantität über die zentralörtliche Grundversorgung hinausgehen, in zumutbarer Erreichbarkeit zur Verfügung stehen....*

*Die Festlegung als Mittelzentrum schließt nicht aus, dass im Einzelfall auch oberzentrale Funktionen, beispielsweise im Bildungsbereich, wahrgenommen werden können. Dies gilt insbesondere für Mittelzentren, die bereits eine umfassende Ausstattung mit mittelzentralen Einrichtungen und ein hohes wirtschaftliches Potenzial aufweisen.*

### *3. Siedlungsstruktur*

#### *3.1 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

#### *3.3 Vermeidung von Zersiedelung*

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]*

### **A.6.1.2 Regionalplan Planungsregion Nürnberg (7)**

Das Planungsgebiet liegt in der Planungsregion Nürnberg und ist im Regionalplan als Mittelzentrum im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt. Darüber hinaus wird eine Entwicklungsachse in West-Ost Richtung Hersbruck/Amberg in den ländlichen Raum abgebildet.



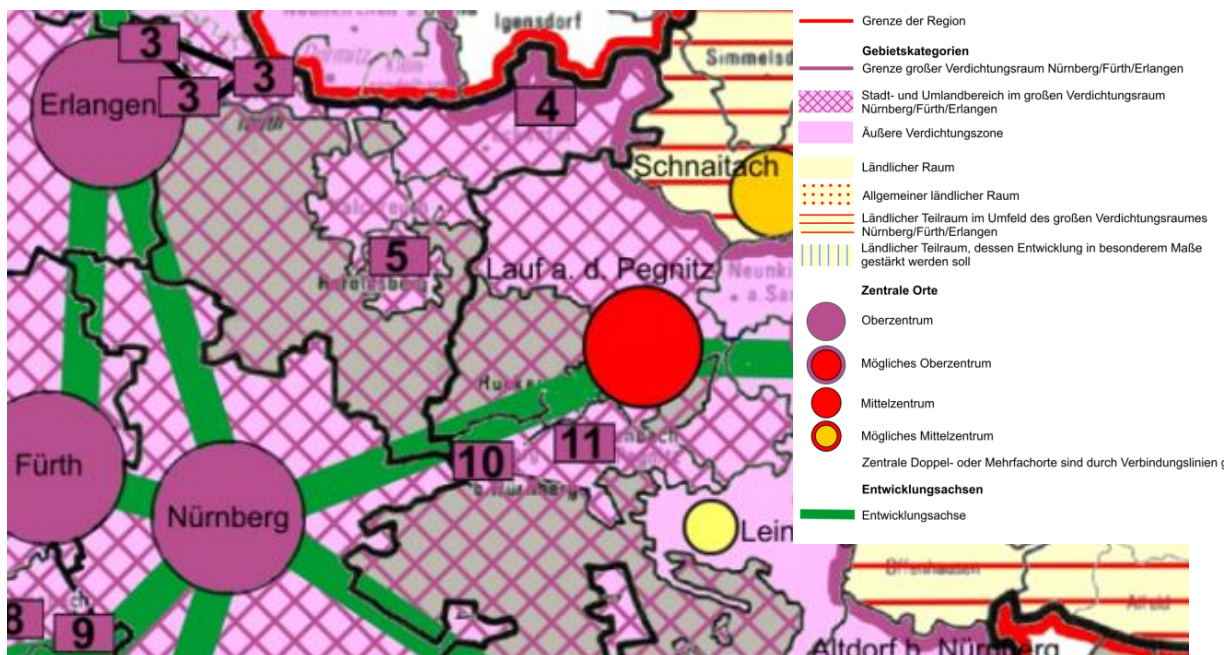


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan „Planungsregion Nürnberg“ Karte 1 Raumstruktur (26.03.2007), o. Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

*1 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg (Stand 01.10.2000)*

*1.1 Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.*

*1.2 Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die zentrale europäische Verkehrslage der Region weiter aufgewertet und die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.*

*1.3 Die Wirtschaftskraft der Region soll erhalten und gestärkt werden. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden.*

*1.4 Auf eine verstärkte Kooperation mit anderen Regionen soll hingewirkt werden. Dabei soll insbesondere die Kooperation mit den an die Region angrenzenden Regionen und den übrigen nordbayerischen Regionen ausgebaut werden.*

*1.5 Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.*

*1.6 Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die*

wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen. [...]

## 2 Raumstruktur

### 2.1. Raumstrukturelles Leitbild

2.1.1 Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern. [...]

### 3 Siedlungswesen

#### 3.1. Siedlungsstruktur

3.1.1 In der Region soll die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten werden.

3.1.2 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. [...]

#### 3.4 Städtebau

3.4.1 In den Mittelzentren Hersbruck, Lauf a.d. Pegnitz, Roth und Schwabach sowie im möglichen Mittelzentrum Herzogenaurach sollen die Stadtkerne so weiterentwickelt werden, dass sie die ihnen zugedachten Funktionen für den jeweiligen Verflechtungsbereich wahrnehmen können. [...]

Die Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplanes, weist das Stadtgebiet nördlich des Geltungsbereiches, als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet „LB5 Wälder, Höhenzüge und Täler im Vorland der Nördlichen Frankenalb“ aus.



Abbildung 4: Darstellungen aus Regionalplan Karte 3, o. Maßstab



Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sollen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erhalten und gestaltet werden (Regionalplanerisches Ziel).

„In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden“ (Grundsatz, Begründung Regionalplan Stand 16.08.2018).

### A.6.1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich ist als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Westen befindet sich eine Grünfläche.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

### A.6.2 Baurecht, rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den südlichen Planbereich sieht der rechtskräftige Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Der nördliche Bereich ist als Grünfläche festgesetzt.

### A.6.3 Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA-Gebiete).

Eine Betroffenheit, der weit entfernt liegenden Schutzgebiete, ist mit großer Sicherheit auszuschließen.

## **A.6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

### **A.6.4.1 Rechtliche Grundlagen**

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten sind im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und ggf. hinsichtlich des Vorliegens der Ausnahmegründe des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

### **A.6.4.2 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Nürnberger Land: Lebensraum Agrarlebensräume, Hecken und Gehölze (s. Anlage)

### **A.6.4.3 Methodisches Vorgehen**

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19. Januar 2015 Az.: IIZ7-4022.2-001/05 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ mit Stand 01/2015.

Folgende Prüfschritte werden in der nachfolgenden Reihenfolge durchgeführt:

1. Ermitteln und Darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.

2. Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.
3. Ermitteln und Darstellen, ob in Folge des Eingriffs Biotop zerstört werden, die für die dort wildlebenden Tiere der nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

#### **A.6.4.4 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Als Beurteilungsgrundlage für den Verbotstatbestand gem. § 44 (1) BNatSchG ist dabei auf die vorhabenbedingten Wirkungen und damit Veränderungen des Eingriffsbereichs abzielen und diese von bereits vorhandenen Beeinträchtigungen zu trennen.

Bei der Umsetzung der Bauleitplanung kann es zu **baubedingten Störwirkungen** kommen, die beispielsweise von der Intensität von Geräuschmission aus dem Baubetrieb abhängig sind. Die durchgeführten Maßnahmen können zu Schreckreaktionen der vorhandenen Fauna führen. Da der Wirkraum bereits durch Störwirkungen aus der zeitweisen intensiven Nutzung vorbelastet ist und daher lediglich störungstolerante Tierarten mit einer geringen Fluchtdistanz zu erwarten sind, sind die reinen Störwirkungen vernachlässigbar.

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung ist nicht davon auszugehen, dass größere bauliche Anlagen entstehen, die sich von den derzeit vorhandenen Bauten erheblich unterscheiden. Es wird daher angenommen, dass zu keiner Veränderung der **anlagenbedingten Wirkungen** kommen wird.

Der Wirkraum ist durch die typischen **betriebsbedingten** Störwirkungen vorbelastet, die durch die verschiedenen kulturellen, kirchlichen und gastronomischen Nutzungen entstehen. Unter Berücksichtigung dieser Vorbelastungen sind keine nutzungsbedingten Wirkungen mit erheblichen Folgen auf die Fauna zu erwarten, da sich die zu erwartende, nutzungsimmanente Störkulisse nicht in bedeutsamer Weise ändert.

#### **A.6.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

Zeitliche Optimierung der Baufeldfreimachung – Sollten Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand (Thuja-Hecke am Nordrand) erforderlich werden, so sind Rückschnitte oder Rodungen nur in der Zeit von 01. Oktober bis zum 28. Februar gesetzlich zugelassen. Um Störungen von potentiellen Brutquartieren zu vermeiden, sollten sonstige Baufeldfreimachungen ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

#### **A.6.4.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Aus der Bauleitplanung ergeben sich keine zwingend notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen).

#### **A.6.4.7 Bestand und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie**

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Standorten wildlebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wildlebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Der Bestand ergibt keinen Hinweis auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

#### **A.6.4.8 Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie**

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene, vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.



#### A.6.4.8.1 Säugetiere

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Ein Vorkommen von Fledermausarten ist aufgrund der derzeitigen Habitatstruktur auszuschließen.

Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

#### A.6.4.8.2 Lurche

Von den zu prüfenden Lurchen haben im Untersuchungsraum die Knoblauchkröte und der Kammmolch ihre Verbreitungsgebiete (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet selbst sowie in dessen unmittelbarer Umgebung liegen keine geeigneten Laichgewässer.

Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche können insgesamt mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

### **A.6.4.9 Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe die in Kapitel A.6.4.8 genannten Verbote.

Die prüfrelevanten Arten sind in der Tabelle im Anhang aufgeführt. Für einen großen Teil der aufgeführten Arten ist die Empfindlichkeit gegenüber der voraussichtlichen Projektwirkungen so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Trivialarten, wie z.B. Amsel, Blaumeise und Grünfink wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumansprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die nahezu unveränderte Nutzungsführung ihre Funktion nicht verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumansprüchen so

unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

#### **A.6.4.10 Zusammenfassung**

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Lediglich bei etwaigen Gehölzrodungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zu beachten um Beeinträchtigungen zu verhindern.

#### **A.6.5 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten. Die Grenze des nächstgelegenen Wasserschutzgebiets „Lauf a.d.Pegnitz“ liegt etwa 1.400 m westlich entfernt.

Ein Bodengutachten von Geotechnik Prof. Gründer GmbH (siehe Anlagen) hat für den Standort eine geringe Versickerungsleistung ermittelt. Bei größeren Abgrabungen ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.

#### **A.6.6 Immissionsschutz**

Im Plangebiet treten Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Simonshofer Straße (Kreisstraße LAU8) auf. Außerdem kann es zu Staub- und Geruchsmissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen.

Eine Immissionsschutztechnische Untersuchung (Bericht 14908.1; 17.04.2023) wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG erarbeitet. Es war dabei zu klären, welche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden müssen, um eine Wohnnutzung an der Straße zu ermöglichen.

#### **A.6.7 Denkmalschutz**

In einem Umkreis von über 400 m von der Geltungsbereichsgrenze sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen.

### **A.7 Planinhalt**

#### **A.7.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption**

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Bebauungsplanänderung dar:

- Schaffung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen,
- Schaffung von barrierefreien Wohnungen,
- Aufbau einer Ortsrandeingrünung nach Norden,
- Anlage eines Geh- und Radweges an der Simonshofer Straße.



Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss wird an die vorhandene Topographie angepasst. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss darf bei den als Hinweis dargestellten Gebäuden folgende Höhe bezogen auf NHN nicht überschreiten:

- Gebäudekörper Nr. Höhe OKFF EG
- 1 und 2 356,0 m ü. NHN
- 3 und 4 357,5 m ü. NHN.

Die Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO darf die festgesetzte Höhe von 9,50 m gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer bezogen auf die maximal zulässige Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.

Die zulässige Wandhöhe darf durch Fahrstuhlüberbauten um bis zu 0,5 m überschritten werden.

#### **A.7.4.1 Örtliche Bauvorschriften**

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.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden. Bei zwingend aufgeständerten Anlagen (z.B. bei Flachdächern) darf die Oberkante der Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie maximal 20 cm über der Oberkante der Attika liegen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dürfen fossile Brennstoffe im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

Dächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad bezogen auf die Horizontale zulässig.

Mülltonnenstandorte sind baulich oder durch Begrünung so auszubilden, dass sie von den öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

Es sind als sockellose Einfriedungen Holzzäune, Maschendrahtzäune sowie Stabgitterzäune ohne Sichtschutzeinflechtungen zulässig. Zu öffentlichen Flächen ist eine Höhe von 1,40 m bezogen auf die angrenzende Geländeoberfläche zulässig. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig.

Zwischen den privaten Terrassenflächen sind Sichtschutzwände mit einer max. Höhe von 1,8 m und einer Länge von 3,0 m zulässig. Die im Plan eingetragene Lärmschutzwand ist bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

### **A.7.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Gem. BauNVO § 14 Abs. 2 sind die der Versorgung der Baugebietes dienenden Nebenanlagen (z. B. Trafo) ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Entsprechend des StWL (Städtische Werke Lauf a.d. Pegnitz) wird zur Errichtung einer Trafostation innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche von ca. 55 m<sup>2</sup> benötigt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von bis zu 2,5 m zulässig. Mit Ausnahme von Einhausungen für Müllgefäße ist an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

### **A.7.6 Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen einer geordneten grünordnerischen Entwicklung des Baugebiets sowie der Einfügung in die umgebende Landschaft und berücksichtigt insbesondere die Lage am Ortsrand.

#### **A.7.6.1 Pflanzungen**

Im Wohngebiet ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß der Baumartenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität ist:

Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen; Stammumfang: 16-18 cm.

Zwischen den Bäumen ist jeweils ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten.

Innerhalb der Fläche für Gehölzpflanzungen sind Sträucher und Bäume der Pflanzliste „Ortsrandeingrünung“ zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität ist: Strauch, 2x verpflanzt, 60 – 100 cm.

Fensterlose Gebäudeteile, Lärmschutzwände, Carports und Nebengebäude mit einer Breite von mehr als 3 m sind mit einer Wandbegrünung durch Kletterpflanzen zu versehen. Zur Gliederung der Carports entlang der Simonshofer Straße ist pro 7 Stellplätzen min. 1 Baum zu pflanzen. Diese Bäume können auf die o.g. Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

Nicht überbaubare Flächen der privaten Grundstücksfläche sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Pflanzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

Vegetationsbereiche auf Tiefgaragen müssen mit einer mindestens 30 cm hohen Substratschicht überdeckt werden.

### **A.7.6.2 Dachbegrünung**

Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit einer Fläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> sind zu mindestens 80 % der Dachfläche bei einer Substratstärke von mindestens 8 bis 10 cm zu begrünen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.

### **A.7.6.3 Befestigte Flächen**

Oberirdische Carports und überdachte Fahrradstellplätze sind ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Carports festgesetzten Flächen zulässig.

Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Außenanlagengestaltung ist unzulässig. Freiflächen, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt und dauerhaft erhalten werden.

### **A.7.6.4 Einfriedungen:**

Es sind sockellose Einfriedungen als Holzzäune, Maschendrahtzäune sowie Stabgitterzäune ohne Sichtschutzeinflechtungen zulässig. Zu öffentlichen Flächen ist eine Höhe von 1,40 m bezogen auf die angrenzende Geländeoberfläche zulässig.

Zwischen den privaten Terrassenflächen sind Sichtschutzwände mit einer max. Höhe von 1,8 m und einer Länge von 3,0 m zulässig. Die im Plan eingetragene Lärmschutzwand ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig. Stützmauern sind generell nur zur Abfangung von Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im Umfang der für diesen Bodenbewegungen zulässigen Höhen zulässig. Staffelungen von Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sowie von Stützmauern im Grundstück werden in begrenztem Umfang zugelassen. Festgesetzt werden folgende Parameter:

- Die Höhe der Staffelmauer darf 1,0 m betragen
- Sofern mehrere Mauerreihen hintereinander errichtet werden, müssen diese mindestens 1,0 m Abstand zueinander besitzen (gemessen von der Vorderkante).

### **A.7.7 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Verfahren §13a Absatz 2 Satz 4 BauGB sind „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Somit ergeben sich keine Kompensations- bzw. Ausgleichsverpflichtungen.



## **A.7.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.7.8.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt direkt von der Simonshofer Straße am nördlichen Grundstücksrand. Eine zusätzliche verkehrliche Erschließungsstraße ist nicht erforderlich. Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz wird eine Verlegung der Ortsdurchfahrt beantragen.

### **A.7.8.2 Energieversorgung**

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Trafostation durch die Städtischen Werke Lauf (StWL) mit einer Größe von ca. 55 m<sup>2</sup> am südlichen Rand des Geltungsbereiches geplant.

Zur Herstellung der Erschließung bzw. zum Umgang mit bereits verlegten Leitungen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten.

### **A.7.8.3 Telekommunikation**

Hinsichtlich der Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur sind die Hinweise und Anregungen der Telekommunikationsunternehmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beachten.

### **A.7.8.4 Wasserversorgung**

Ein Anschluss an die bestehende Wasserversorgung der Städtischen Werke Lauf ist vom westlich liegenden Hochbehälter aus in den nördlichen Grundstücksbereich möglich. Im Zuge dieser Leitung werden auch zwei Hydranten für die Löschwasserversorgung eingebaut. Der zuständige Betreiber sind die StWL.

### **A.7.8.5 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung, Müllentsorgung**

Ein Anschluss an die bestehende Abwasserentsorgung ist möglich.

Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Es ist geplant, das Regenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Froschleitengraben abzuleiten. Dazu wird eine Ableitung zum Froschleitgraben erstellt. Im Sinne eines verantwortungsvollen und sparsamen Umgangs mit Wasser sollen Niederschlagswässer aus den Dachflächen in Regenauffangbehältern gesammelt und der Nutzung als Gieß- und Brauchwasser zugeführt werden.

Der Schmutzwasserabfluss wird dem bestehenden Mischwasserkanal in der Simonshofer Straße zugeleitet.

Hinsichtlich der Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz (Entwässerungssatzung — EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Die Abfallentsorgung des Gebiets ist so zu organisieren, dass ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge vermieden wird.

#### **A.7.8.6 Löschwasserversorgung**

Die Brandschutzdienststelle hat bereits eine Stellungnahme zur geplanten Wasserversorgung im Gebiet abgegeben:

*„Mit den beiden neu erstellten Hydranten mit einem Löschwasservolumen von 50 m<sup>3</sup>/h auf zwei Stunden und den weiteren Hydranten mit 33 m<sup>3</sup>/h in einem Radius von 150 m und den weiteren Hydranten in einem Radius von 300 m mit 62 m<sup>3</sup>/h ist die Löschwasserversorgung für das hier betrachtete Objekt ausreichend.*

*Es wird davon ausgegangen das bei gleichzeitiger Benutzung der oben genannten Hydranten ( 1 \* Hydrant 50 m<sup>3</sup>/h + 1 \* Hydrant 33 m<sup>3</sup>/h + 1 \* Hydrant 62 m<sup>3</sup>/h) die angegebene Löschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h auf zwei Stunden bei einem Betriebsdruck nach DVGW 405 abgegeben wird.*

*Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen. Es werden Überflurhydranten empfohlen. Bitte berücksichtigen Sie aber auch dass die Grundversorgung für den restlichen nicht hier betrachteten Bereich die DVGW W 405 zu beachten ist. Hier insbesondere die Tiefzonenbereich mit 29,30 m<sup>3</sup>/h bzw. 33,84 m<sup>3</sup>/h, hier sollten die mind. Werte nach DVGW zur Verfügung stehen.“*

*Kreisbrandrat Landkreis Nürnberger Land*

#### **A.7.9 Schallimmissionsschutz**

Ein Gutachten zum „Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung“ (Bericht 14908.1; 17.04.2023) durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG hat Festsetzungen formuliert, um eine Wohnnutzung an der Simonshofer Straße zu ermöglichen:

*„Lärmorientierte Grundrissplanung*

*„Für alle innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Plangebietes der 2. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 98 liegenden Gebäude bei denen an den Fassaden die schalltechnischen Orientierungswerte L<sub>OW</sub> für Verkehrsgeräusche gemäß Beiblatt 1 zur DIN 1 8005, Schallschutz im Städtebau, von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) L<sub>OW,tags</sub> = 55dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) L<sub>OW,nachts</sub> = 45 dB(A) überschritten werden, ist eine lärmorientierte Grundrissplanung vorzusehen.*

*Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf die gegenüber der maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle (Simonshofer Straße) lärmabgewandten Fassadenabschnitten zu orientieren.*

*Sofern eine lärmorientierte Grundrissplanung nicht möglich ist, sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Plangebietes der 2. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 98 passive Schallschutzmaßnahmen nach den in den folgenden Abschnitten genannten Regelungen erforderlich:*

*Passive Schallschutzmaßnahmen*

*Für alle im Geltungsbereich bzw. Plangebiet der 2. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 98, „Westlich der Simonshofer Straße“, der Stadt Lauf a.d. Pegnitz liegenden Gebäude bzw.*

*Fassadenabschnitte mit ausschließlich am Tag genutzten und nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu bemessen.*

*Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches bzw. Plangebietes der 2. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 98, „Westlich der Simonshofer Straße“, der Stadt Lauf a.d. Pegnitz, die zum Wohnen und Schlafen genutzt werden, sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zu bemessen.*

*Die vorstehenden Anforderungen gelten nicht, wenn durch die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen eine schalltechnisch wirksame Abschirmung gegenüber der maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle (Simonshofer Straße) erzielt wird. In diesem Fall ist bei der Auslegung der Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf die berechneten, maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag- sowie Nachtzeitraum nach DIN 4109-2:2018-01 abzustellen.*

#### *Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen*

*Durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungssystemen ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Plangebietes der 2. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 98, „Westlich der Simonshofer Straße“, der Stadt Lauf a.d. Pegnitz auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet wird, soweit an den entsprechenden Fassaden mit Fenstern ein Beurteilungspegel im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) bzw. im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) überschritten wird.*

*Alternativ kann eine Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen über Fenster in gegenüber der maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle (Simonshofer Straße) lärmabgewandten Fassaden erfolgen, an denen der Beurteilungspegel im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) bzw. im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) eingehalten wird.*

*Der vorstehende 1. Satz gilt nicht, wenn durch die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen eine schalltechnisch wirksame Abschirmung gegenüber der maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle (Simonshofer Straße) erzielt wird, welche eine Einhaltung der vorstehenden Beurteilungspegel tags/nachts an Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gewährleistet.*

#### *Schutz von Außenwohnbereichen*

*Zum Schutz vor Verkehrslärm ist für mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Plangebietes der 2. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 98, „Westlich der Simonshofer Straße“, der Stadt Lauf a.d. Pegnitz durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen, dass in diesen Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet.*

*Vorstehender Satz gilt nicht, wenn durch die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen eine schalltechnisch wirksame Abschirmung gegenüber der maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle (Simonshofer Straße) erzielt wird, welche eine Einhaltung des*

Beurteilungspegels im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A) in baulich mit Gebäuden verbundenen Außenwohnbereichen gewährleistet.

Von der Regelung im vorstehenden 1. Satz ausgenommen sind auch Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, welcher gegenüber der maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle (Simonshofer Straße) auf eine lärmabgewandte Seite orientiert ist.

Für Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit Wohnnutzung mit nicht baulich verbundenen Außenwohnbereichen inner-halb des Geltungsbereiches bzw. des Plangebietes der 2. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 98 gelten die vorstehenden Regelungen bzw. Ausnahmen sinngemäß.

#### 5.11 Tiefgaragenzufahrten

Zur Minderung der Schallabstrahlung über die Öffnungsflächen der im Plangebiet der 2. Tektur des Bebauungsplans Nr. 98 „Westlich der Simonshofer Straße“ der Stadt Lauf a.d. Pegnitz vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt sind alle Umfassungsbauteile der Tiefgaragenrampe schallabsorbierend auszuführen (Schallabsorptionskoeffizient von  $\alpha \geq 0,6$  ab einer Frequenz von 250 Hz). Tiefgaragentore sowie Regenrinnen im Rampenbereich müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

### A.7.10 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 und Bauwilligen zu dulden.

### A.7.11 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	4.297 m <sup>2</sup>	79,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	453 m <sup>2</sup>	8 %
Wegefläche	299 m <sup>2</sup>	6 %
Trafostation	55 m <sup>2</sup>	1 %
Flächen für Maßnahmen für Natur u. Landschaft)	333 m <sup>2</sup>	6 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>5.437 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet werden bisher unversiegelte Flächen neu in Anspruch genommen. Für das Baugebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt

und eine GFZ von 1,0. Durch die relativ verdichtete Bauweise wird das Prinzip des Flächensparens erfüllt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um Bereiche die als Grünflächen genutzt werden, sowie um Bauflächen. Es sind ausschließlich Flächen betroffen, die bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegen.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§ 23-30 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 5.400 m<sup>2</sup>, von denen etwa 4.300 m<sup>2</sup> künftig als Wohnbaufläche nutzbar sind. Derzeit werden die neu beanspruchten Flächen einerseits baulich genutzt (bestehende Wohnnutzung im Süden) und andererseits als Wiese gepflegt (nördlicher Teil).

Aufgrund der Lage im Randbereich der Siedlungsfläche ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Der Vorhabenbereich ist derzeit zum großen Teil unversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die landwirtschaftliche und die bauliche Nutzung vorbelastet. Beim Bodentyp handelt es sich um Hanglehm, -sand oder -schutt.

Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem 4.300 m<sup>2</sup> großen Bereich können Gebäude entstehen. Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich um eine verhältnismäßig kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer durch die derzeitige Nutzung vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Die Luftqualität wird bereits derzeit durch die Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße beeinträchtigt. Innerhalb des erweiterten Baugebietes werden durch den An- und Abfahrtsverkehr die Emission von Luftschadstoffen nur geringfügig erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Zur Klärung der Betroffenheit des Menschen und seiner Gesundheit durch Lärmimmissionen wurde im Zuge der Planaufstellung eine schalltechnische Untersuchung

durch das Ingenieurbüros für Bauphysik Sorge durchgeführt, die als Anlage beigefügt ist.

Der Geltungsbereich liegt in einem Randbereich zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der freien Feldflur. Für das Ortsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich das Baugebiet an die vorhandene Bebauung anpasst und die Wirkung durch eine Ortsrandeingrünung eingeschränkt wird.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Durch eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Froschleitengraben, die innere Durchgrünung des Gebietes und die Begrünung von Flachdächern wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

## **A.9        Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).



## A.10 Artenabfrage beim Landesamt für Umwelt

Vorkommen in Landkreis Nürnberger Land (574)

Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume

### Säugetiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Grünland	Äcker
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	3	u	?	4	
Myotis myotis	Großes Mausohr			g	g	4	

### Vögel

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Grünland	Äcker		
				B	R	B	R		
Accipiter gentilis	Habicht	V		u	g	2	2		
Accipiter nisus	Sperber			g	g	2	2		
Alauda arvensis	Feldlerche	3	3	s	s	1	1		
Anser anser	Graugans			g	g	2			
Anthus campestris	Brachpieper	0	1	u		2	2		
Anthus pratensis	Wiesenpieper	1	2	s	s	2	3		
Ardea cinerea	Graureiher	V		u	g	g	g	1	2
Asio otus	Waldohreule			g	g	g	g	1	1
Bubo bubo	Uhu			g	g	1		2	2
Buteo buteo	Mäusebussard			g	g	g	g	1	1
Carduelis carduelis	Stieglitz	V		u	u	2		2	2
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3	V	g	g	s	g		2
Chroicocephalus ridibundus	Lachmöwe			g	g	1		1	1
Ciconia ciconia	Weißstorch		V	g	g	1			1
Circus aeruginosus	Rohrweihe			g	g	2		1	1
Circus cyaneus	Kornweihe	0	1	g				1	1
Circus pygargus	Wiesenweihe	R	2	g	g	2		1	1
Coloeus monedula	Dohle	V		g	g	s	g	2	2
Columba oenas	Hohltaube			g	g	2		2	2
Corvus corax	Kolkrabe			g	g	2		2	2
Corvus frugilegus	Saatkrähe			g	g	1		1	1
Coturnix coturnix	Wachtel	3	V	u	s	1		1	1
Crex crex	Wachtelkönig	2	1	s	u	s	u	2	3
Cuculus canorus	Kuckuck	V	3	g	g	2		2	2
Cygnus cygnus	Singschwan			g		2		2	2
Cygnus olor	Höckerschwan			g	g	g	g	2	
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3	u	u	2			
Egretta alba	Silberreiher		R	g	g	1		2	2
Emberiza calandra	Grauhammer	1	V	s	u	1		1	1
Emberiza citrinella	Goldammer			g	g	g	g	2	2
Emberiza hortulana	Ortolan	1	2	s				1	1
Falco peregrinus	Wanderfalke			g	g			2	2
Falco subbuteo	Baumfalke		3	g	g			2	2
Falco tinnunculus	Turmfalke			g	g	g	g	1	2
Fringilla montifringilla	Bergfink			g	g			2	2
Galerida cristata	Haubenlerche	1	1	s				2	2

Gallinago gallinago	Bekassine	1	1	s	g	s	g	2	
Grus grus	Kranich	1		u	g			2	1
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	V	u	g	u	g	2	
Jynx torquilla	Wendehals	1	3	s		s		3	2
Lanius collurio	Neuntöter	V		g		?		2	2
Lanius excubitor	Raubwürger	1	1	s	u			2	
Larus michahellis	Mittelmeermöwe			g	g	g	g	2	2
Linaria cannabina	Bluthänfling	2	3	s	u	s	u	2	1
Locustella naevia	Feldschwirl	V	2	g		u		3	
Lullula arborea	Heidelerche	2	V	u					2
Milvus migrans	Schwarzmilan			g	g			2	2
Milvus milvus	Rotmilan	V		g	g	g	g	2	2
Motacilla flava	Schafstelze			g				1	1
Oenanthe oenanthe	Steinschmätzer	1	1	s	g	u	g	2	
Oriolus oriolus	Pirol	V	V	g				2	3
Passer montanus	Feldsperling	V	V	u	g	g	g	2	2
Perdix perdix	Rebhuhn	2	2	s	s			2	1
Pernis apivorus	Wespenbussard	V	V	g	g	g	g	2	2
Pluvialis apricaria	Goldregenpfeifer		1	g				2	1
Saxicola rubetra	Braunkehlchen	1	2	s	u	s	u	2	
Saxicola torquatus	Schwarzkehlchen	V		g		g		3	3
Scolopax rusticola	Waldschnepfe		V	g		g		3	
Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2	s				2	2
Sylvia communis	Dorngrasmücke	V		g					2
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3		u		g		3	3
Tringa ochropus	Waldwasserläufer	R		g	g			2	
Turdus iliacus	Rotdrossel			g		?		2	
Tyto alba	Schleiereule	3		u				1	2
Upupa epops	Wiedehopf	1	3	s	g			2	
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2	s	s	s		1	1

### Lurche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Grünland	Äcker
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	2	3	u			1