

# UMWELTBERICHT

zum Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vom **27.10.2025**

Anlage 1

## **VORHABEN**

17. Änderung Flächennutzungsplan  
Bereich „Bronn/Ziegelhütte“

## **LANDKREIS**

Bayreuth

## **VORHABENSTRÄGER**

Stadt Pegnitz  
Hauptstraße 37  
91257 Pegnitz

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

---

**Haßfurt, 27.10.2025**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung .....	7
2.1	Schutzgut Mensch .....	8
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	9
2.3	Schutzgut Boden .....	13
2.4	Schutzgut Fläche .....	14
2.5	Schutzgut Wasser .....	15
2.6	Schutzgut Luft und Klima .....	17
2.7	Schutzgut Landschaftsbild .....	18
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	19
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter .....	19
2.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können .....	19
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...	19
4.	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	20
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	20
5.1	Eingriffsbilanzierung .....	20
5.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	21
5.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	21
5.4	Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring .....	21
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	21
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	22
8.	Quellen .....	22

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Im Zuge der Änderung von Flächennutzungsplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den geänderten Flächennutzungsplan zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007.

Im Ortsteil Bronn der Stadt Pegnitz befinden sich am westlichen Ortsrand im Bereich „Ziegelhütte“ mehrere Gewerbetriebe mit dazugehörigen Betriebsleiterwohnungen. Für den Bereich wurde bisher aber noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Nun beabsichtigen in diesem Bereich zwei örtlich ansässige Unternehmer bauliche Erweiterungen / Entwicklungen auf ihren Grundstücken vorzunehmen. Aufgrund der über Jahrzehnte gewachsenen Entwicklung der Ortsrandlage zu einem Misch- bzw. Gewerbegebiet und einer z.T. baurechtlich unklaren Situation, wurde daher seitens der Behörden die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan in Teilen vom geplanten Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“ abweicht, ist ebenso eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um die vorliegende 17. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die am südwestlichen Ortsrand von Bronn befindliche Bebauung entlang der Straßen „Am Königskopf“ und „Ziegelhütte“ und somit eine Fläche von rund **2,7 ha**. Die genaue Lage und Abgrenzung des Planungsraums sind den Plänen und der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.



Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb des OT Bronn, Plangebiet schwarz umrandet (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; EuroGeographics)

Grundlage für die Umweltprüfung und den Umweltbericht bildet die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Bronn/Ziegelhütte“ in der Fassung des Entwurfs vom 27.10.2025, mit Plan und Begründung.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die gesetzlichen Grundlagen der Landschaftsplanung sind im Wesentlichen im Bundesnaturschutzgesetz (BNATSCHG) formuliert. Darüber hinaus finden sich Berührungspunkte mit weiteren Fachgesetzen (v.a. BAUGB, BBODSCHG, BIMSCHV, BAYNATSCHG, WHG, BIMSCHG, BAYWG und BAYDSCHG). Des Weiteren sind die übergeordneten Fachpläne zu berücksichtigen.

### Umweltbezogene Planungsvorgaben

#### Regionalplan

Das Untersuchungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bronn. Der Ortsteil Bronn wiederum liegt etwa 6 km südwestlich der Kernstadt Pegnitz, im Landkreis Bayreuth. Laut dem Regionalplan Oberfranken-Ost (5) (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN OST), der die bayernweit geltenden Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms räumlich und inhaltlich konkretisiert, liegt das Mittelzentrum Pegnitz im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Im Westen grenzt an das Untersuchungsgebiet unmittelbar ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an. Im Norden ist nach etwa 60 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" ausgewiesen. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Abgrenzungen.

In der Regionalplanung sind des Weiteren folgende Ziele bezüglich Natur und Landschaft formuliert worden:

- Kapitel B I Natur, Landschaft und Erholung, Pkt. 1 Landschaftliches Leitbild, Ziffer 1.1  
(G) In der Region soll das vielfältige und abwechslungsreiche Nebeneinander verschiedener Natur- und Kulturlandschaften erhalten und harmonisch weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Lebensgrundlagen der Region zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der heimischen Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle konkurrierenden Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden. Die verschiedenen Ökosystemleistungen sollen gesichert und gestärkt werden.
- Kapitel B I Natur, Landschaft und Erholung, Pkt. 2 Freiraumsicherung, Ziffer 2.5 Geotope  
2.5.1 (Z) Besonders wertvolle Geotope in der Region sind zu erhalten, zu sichern und zu pflegen.  
→ In das südöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Geotop Nr. 472R058 Dolomitfelsen „Königskopf“ wird nicht eingegriffen.
- Kapitel B I Natur, Landschaft und Erholung, Pkt. 3 Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft, Ziffer 3.1 im Siedlungsbereich  
3.1.2 (G) Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.
- Kapitel B II Siedlungswesen, Pkt. 1 Siedlungsstruktur, Ziffer 1.8  
Bei der Siedlungstätigkeit soll in den Naturparks der Region in besonderem Maß auf das Landschaftsbild sowie die Belastbarkeit des Naturhaushalts geachtet werden.

Durch die vorgenannten Punkte sollen vorhandene wertvolle Strukturen für Natur und Landschaft erhalten und verbessert werden. Dies bezieht sich sowohl auf die Erholung als auch auf die Artenvielfalt und Sicherung von Lebensräumen.

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches. Es finden keine neuen Flächenausweisungen auf bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Es werden lediglich die ohne hin bereits bestehenden Siedlungsflächen neu geordnet. Durch die Standortwahl des geplanten **Mischgebietes** auf

bereits größtenteils bebauten und versiegelten Flächen, können bereits nachhaltige Auswirkungen auf die Landschaft gemindert werden.

Weitere Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft sind auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen.

### **Flächennutzungsplan**

Die Stadt Pegnitz verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 10.08.2000). Darin ist das Plangebiet entsprechend der geplanten Nutzung bereits überwiegend als gemischte Baufläche (M) bzw. als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Lediglich das bereits bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Flurnr. 577/3 sowie die bestehende Lagerfläche Flurnr. 543/1 sind als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung“ dargestellt.



Abb. 2: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot abgegrenzt (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

### **Biotopkartierung Bayern**

In der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Biotope kartiert. Im Südosten, im Bereich des Naturdenkmals „Dolomittfelsen Königskopf“ befindet sich in der Nähe des Geltungsbereiches das Biotop mit der Nr. 6234-0121-001 „Felsheiden und Kalkmagerrasen südwestlich von Bronn“. Die Biotopfläche wird wie folgt beschrieben:

*„Zwei Teilflächen am Ortsrand von Bronn in einer weitgehend ausgeräumten, intensiv genutzten Landschaft.“*

*TF .01: Kleines Dolomittfelsmassiv am Ortsrand; im Norden Gärten, dazwischen kleines Kiefern-wäldchen mit Fiederzwenken im Unterwuchs; unterhalb der Felsen Grill- und Spielplatz. Die Felsen (ca. 10m hoch) fallen steil ab. Sie sind voll besont. Im Osten werden sie niedriger und flacher und laufen hier am Unterrand der Geländestufe in kleinen Magerrasen aus. Auf den Felsen wachsen in Spalten und Ritzen typische Felsheiden mit Weißem Mauerpfeffer, Bleichem Schwingel, Streifenfarnen und Blaugras. Auf den Felsköpfen wachsen Magerrasen mit viel Sonnenröschen, Thymian, Schillergras und Schafschwingel.“*

Die 17. Flächennutzungsplanänderung sieht keine Eingriffe in das angrenzende Biotop vor.

### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Im Nordosten in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Da sich dieses außerhalb des Geltungsbereichs befindet, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Weitere Schutzgebietsausweisungen gemäß BNatSchG i. V. m. BayNatSchG liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung**

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit „Fränkische Alb“, dort innerhalb der Naturraum-Einheit „Nördliche Frankenalb“.

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgte eine Bestandsaufnahme im November 2021. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan dargestellt und nachfolgend beschrieben.



Abb. 3: Bestandsplan Grünordnung, Plangebiet Flächennutzungsplan magenta, Plangebiet paralleles Bebauungsplanverfahren schwarz (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 2.1 Schutzgut Mensch

### Erholung

Das Planungsgebiet wird bereits größtenteils gewerblich genutzt. Zudem befinden sich einige Wohnhäuser (Betriebswohnungen) und Lagerflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Im Nordosten grenzt der Fernradweg „Oberfränkischer Jakobus Radpilgerweg“ an das Plangebiet an. Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung mit Lagerflächen weist das Plangebiet selbst eine untergeordnete Erholungs- und Freizeitfunktion mit geringer Wertigkeit und Aufenthaltsqualität auf.

Im Norden und Nordosten grenzen die Bundesstraße B 2 und weitere gewerbliche Flächen an. Im Osten schließen sich die Ortsbebauung von Bronn und im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südwestlich an den Geltungsbereich grenzt der örtliche Sportplatz an. Dieser dient den Anwohnern des Ortes Bronn zur Freizeitgestaltung.

### Immission

Durch den Betrieb des bestehenden Gewerbegebietes ergeben sich Lärmemissionen durch nutzungsspezifischen Verkehr und Aktivitäten. Da das Gebiet bereits gewerblich genutzt wird, also einer gewissen Vorbelastung unterliegt und die Nutzungen bereits im Rahmen von baurechtlichen Vorgängen geprüft wurden, bestehen gemäß Einschätzung des Landratsamtes

Bayreuth - Umwelt und Natur – aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung (E-Mail vom 22.08.2022). Bei den Wohngebäuden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um betriebszugehörige Wohnhäuser.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten.

### **Betroffenheit des Schutzgutes**

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und über die letzten Jahrzehnte gewachsenen Gewerbestandes handelt, sind durch die geplanten baulichen Erweiterungen nur geringe zusätzliche Auswirkungen in Form von Lärm- und Staubemissionen zu erwarten. Durch die geplanten Neubauten ergeben sich visuelle Veränderungen des bereits vorbelasteten Raumes mit geringer Erholungsfunktion. Auf Bebauungsebene werden Maßnahmen zur Verminderung der visuellen Beeinträchtigung (Festsetzungen zur Eingrünung) vorgesehen.

Die Auswirkungen durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Mensch sind daher insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

## **2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bronn und wird bereits größtenteils gewerblich mit mehreren Gewerbetrieben, dazugehörigen Betriebsleiterwohnungen und Lagerflächen genutzt.

Im Nordosten des Geltungsbereiches findet aktuell eine gemischte Nutzung statt. Hier befinden sich die Betriebsgebäude eines Landmaschinenhändlers inklusive dazugehörigem Wohnhaus und ein weiteres Wohnhaus mit jeweils strukturarmen Privatgärten. Die unbebaute Wiesenfläche auf Flur-Nr. 557/1 wird durch das Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen intensiv genutzt und weist einen arten- und krautarmen, teils nitrophytischen Vegetationsbestand (Brennnesseln) auf.

Weiter südlich schließen sich die bereits gewerblich genutzten Flächen an. Das Grundstück Flur-Nr. 543/1 wird aktuell als geschotterte Lagerfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte genutzt. Umgrenzt wird die Lagerfläche von einem mäßig artenreichen Saum mit Gehölzaufwuchs (heimische Gehölze und Nadelbäume) entlang der westlichen/südwestlichen Grundstücksgrenze und einzelnen Laubbäumen im Süden. Das Grundstück Flur-Nr. 547/6 stellt sich aktuell teilweise als Lagerfläche und teilweise als Deponie mit Ablagerung von Baumaterial und Boden und mit Bodenabtrag dar. Umgeben wird die Fläche von einer artenarmen Krautflur.

Im Norden des Grundstückes stehen zwei Ahornbäume mittleren Alters. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 547/2 befindet sich ein Wohnhaus umgeben von strukturreichem Garten mit teils heimischen und teils standortfremden Gehölzbeständen. Südlich davon auf Flur-Nr. 547, **547/5** und **547/7** liegen gewerblich und als Wohnhaus genutzte Gebäude sowie ein sich anschließender strukturreicher Garten und zwei intensiv genutzte Wiesenflächen. Die Zuwege sind asphaltiert bzw. gepflastert. Ein mäßig artenreicher Saum mit teilweise Gehölzaufwuchs und einem größeren Bestandsbaum (Eiche) dient als Abgrenzung zum Nachbargrundstück. Die Grundstücke Flur-Nr. 547/1, 547/3 und 547/4 werden gewerblich mit einer Lagerhalle und geschotterten oder gepflasterten Lageflächen genutzt. Zudem liegt im Süden der Grundstücke ein betriebszugehöriges Wohnhaus mit strukturarmem Garten.



Abb. 4: Blick von der nordöstlichen Ecke entlang der Straße „Am Königskopf“, rechts: Wiese mit Lagerfläche



Abb. 5: Naturdenkmal und Geotop „Dolomithfelsen Königskopf“, außerhalb Geltungsbereich



Abb. 6: Bebauung im Nordosten (Flur-Nr. 557, 557/3), Landmaschinenhändler und Wohnhaus



Abb. 7: geschotterte Lagerfläche auf Flur-Nr. 543/1



Abb. 8: Lagerfläche und Deponie auf Flur-Nr. 547/6



Abb. 9: Wohnhaus mit strukturreichem Garten auf Flur-Nr. 547/2 und Zufahrt



Abb. 10: gewerbliche Nutzung und intensive Wiesenfläche auf Flur-Nr. 547/5 und 547/7



Abb. 11: mittelalte Eiche auf Saumstreifen zwischen Flur-Nr. 547 und 547/3, links: Lagerfläche auf 547/3



Abb. 12: gewerbliche Nutzung auf Flur-Nr. 547/1

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Im Nordosten in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Da sich dieses außerhalb des Geltungsbereichs befindet, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Weitere Schutzgebietsausweisungen gemäß BNatSchG i. V. m. BayNatSchG liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

### Artenschutz

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Oberfranken-Ost bewertet die Lebensraumqualität für Arten im Umkreis der Ortschaft Bronn als überwiegend gering bis überwiegend mittel und sieht ein Entwicklungspotenzial für bayernweit potenziell häufige Lebensräume.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landratsamtes Bayreuth umfasst das potenzielle Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich geschützter Tierarten in Gehölzen brütende Vogelarten, Höhlenbrüter sowie ggf. Fledermäuse.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen aus teils einheimischen, standortgerechten Arten und einige heimische Laubbäume jungen bis mittleren Alters am Rand bzw. zwischen den Grundstücken, können in Gehölzen brütenden Vogelarten potenziell als Brutstätte und Lebensraum dienen. Alte Bäume mit Höhlen oder Spalten, die potenzielle Quartiere für Höhlenbrüter oder Fledermäuse darstellen sind nicht vollkommen auszuschließen.

Weitere besonders oder streng geschützte Arten / Artengruppen sind nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde nicht zu erwarten.

### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Gebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und gewerblichen Nutzung und damit einhergehender Störungen als gering einzuschätzen.

### **Betroffenheit des Schutzgutes**

Durch die 17. Flächennutzungsplanänderung kommt es zu unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Da es sich bei der Planung aber um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und über die letzten Jahrzehnte gewachsenen Gewerbebestandes handelt, sind durch die baulichen Erweiterungen nur geringe Störungen (Lärm, Stoff-/Staubemission, Erschütterung, optische Störung, Kollisionsrisiko) auf potenziell vorkommende Tierarten zu erwarten.

Da das Plangebiet bereits größtenteils mit Gewerbebetrieben bebaut und anthropogen überprägt ist, fanden Eingriffe in Vegetationsbestände und Lebensräume schon vor der Bauleitplanung statt. Für die meisten Grundstücke im Geltungsbereich liegen Baugenehmigungen vor, für 4 Grundstücke jedoch nicht. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Bereiche, die noch nicht baurechtlich genehmigt wurden, auf Ebene des Bebauungsplanes naturschutzfachlich auszugleichen. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind zudem Maßnahmen zu formulieren, die geeignet sind die Auswirkungen auf das Schutzgut zu minimieren. Des Weiteren sind bei der Wahl der Ausgleichsmaßnahmen und -flächen die beeinträchtigten Lebensräume, Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplans auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind mit geeigneten Maßnahmen insgesamt von geringer Erheblichkeit.

## **2.3 Schutzgut Boden**

### Geologie und Relief

Das Plagebiet ist von Südwesten nach Nordosten in Richtung des Ortes Bronn geneigt. Die südwestliche Geltungsbereichsgrenze liegt bei ca. 432 m üNN. Der tiefste Punkt, in der nordöstlichen Ecke liegt bei etwa 417 m üNN. Auf der Länge von 425 m ergibt sich ein Gefälle von ca. 3,5 %.

Die Geologie ist geprägt durch den Malm (Weißer Jura) und die Oberkreide. Die Geologische Einheit wird im südwestlichen Bereich als „Ablehm“ beschrieben. Dabei handelt es sich um Rückstandslehm mit variierendem Anteil an Kieselrelikten, Bohnerz und nicht auskartierbaren äolischen Komponenten. In der Mitte zieht sich ein Band mit „Auenablagerungen“ durch das Gebiet, die geprägt sind von Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Im nördlichen Bereich wird als geologische Einheit die „Pottenstein- oder Frankenalb-Formation“ angegeben. Hier steht dickbankiger bis massiger Dolomitstein an.

### Boden

Auf einem Großteil des Plangebietes herrschen Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand bis Sandlehm (Deckschicht) über Sand ((Kalk-)Sandstein) vor (231b). Im südwestlichen Randbereich findet sich überwiegend Pseudogley, verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein) (237). Der im nördlichen Teil des Plangebietes vorherrschende Bodentyp ist Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment) (10b).

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte stehen im Untersuchungsraum Lehme mit gutem und schlechtem Zustand (LI3 und LIII3) und lehmige Sande der Zustandsstufe 4 (IS4V und IS3V) an.

Das Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost gibt für die Umgebung um Bronn ein überwiegend mittleres bis hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle an. Laut Zielkarte Boden handelt es sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Bodens durch Erhalt erosionsschützender Vegetations-/Nutzungskulturen.

Da die Böden im Untersuchungsgebiet bereits größtenteils mit Gewerbebetrieben, Wohnhäusern und Lagerflächen bebaut und somit versiegelt sind, sind die natürlichen Bodenfunktionen

stark anthropogen überprägt bzw. nicht mehr vorhanden. Ein Retentionsvermögen für Niederschläge und Rückhaltevermögen für Schadstoffe weist der Boden nur noch in nicht bebauten Bereichen wie den privaten Gärten und Saumbereichen auf, wobei auch hier anthropogene Überprägungen vorhanden sind.

### **Betroffenheit des Schutzgutes**

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen. Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches handelt, wird dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Das Plangebiet ist bereits größtenteils mit Gewerbebetrieben bebaut und anthropogen überprägt, sodass durch die geplanten baulichen Erweiterungen und Änderung des Flächennutzungsplanes nur im geringen Maße Neuversiegelungen mit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen stattfinden. Die Bodenversiegelung wird im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens „Bronn/Ziegelhütte“ u.a. durch Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Gestaltung privater und öffentlicher Freiflächen reduziert. Auf der, auf Bebauungsplanebene festzusetzenden, Ausgleichsfläche sind zudem bodenfördernde Maßnahmen möglich.

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und über die letzten Jahrzehnte gewachsenen Gewerbebestandes handelt, sind durch Änderung des Flächennutzungsplanes insgesamt nur geringe Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

## **2.4 Schutzgut Fläche**

Gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB ist eine Prognose der Umweltauswirkung auf das „Schutzgut Fläche“ zu tätigen. Nähere Angaben zur Art und zum Umfang der Prüfung macht das Gesetz allerdings nicht.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. **2,7 ha**.

Das Plangebiet ist bereits größtenteils durch bestehende Gewerbebetriebe, Wohnhäuser und Lagerflächen versiegelt. Einige Lagerflächen sind geschottert und somit ebenfalls stark anthropogen überprägt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der vorliegenden Planung nicht unmittelbar betroffen, da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches handelt.

### **Betroffenheit des Schutzgutes**

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches (Gewerbe- und Mischgebietsflächen) handelt, wird diesem Grundsatz entsprochen. Es finden keine neuen Flächenausweisungen auf bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Da auch die Flächen, auf denen bauliche Erweiterungen angedacht sind, bereits als geschotterte Lagerflächen befestigt oder als Deponiefläche stark überprägt sind, finden neue Flächenversiegelungen nur im geringen Maße statt. Auf Ebene des Bebauungsplanes können Festsetzungen zur Reduzierung der GRZ und zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes vorgesehen werden, um Flächenversiegelungen weiter zu vermindern. Der Verlust von Fläche wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“ ausgeglichen.

Da ein Großteil des Änderungsbereichs im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbe- und Mischgebiet **vorliegt**, ergeben sich insgesamt aufgrund der Vorbelastung geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

### Oberflächengewässer

Als Oberflächengewässer verläuft südlich der Straße „Ziegelhütte“ ein Entwässerungsgraben. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereichs für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Entwässerungsgraben ist temporär wasserführend und ist teils offen und teils verrohrt ausgeführt.

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt gemäß digitaler Hydrogeologischer Karte (dHK100) innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Malm, ungliedert (Bank- und Rifffazies)“. Die Gesteinsausbildung wird als Wechselfolge von Kalk- und Dolomitgesteinen in geschichteter und massiger Fazies, mit Mergelzwischenlagen definiert. Die Mächtigkeit wird bis zu 350 m angegeben. Als hydrogeologische Eigenschaften weist die Einheit Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren, je nach Verkarstung örtlich auch stark wechselnden oder hohen Gebirgsdurchlässigkeiten und Ergiebigkeiten auf. Innerhalb der Einheit gibt es Grundwasservorkommen mit überregionaler Bedeutung. Die Einheit weist auf Grund der Verkarstung ein sehr geringes bis geringes Filtervermögen auf.

Bandartig zieht sich auch die hydrogeologische Einheit „Polygenetische Talfüllungen, Bach- und Flussablagerungen, Auen- und Hochflutablagerungen“ durch das Plangebiet. Die Gesteine sind aus Lehmen oder Sanden, z. T. kiesig, z. T. mit solifluidalen schutthaltigen Lehmen und Sanden verzahnt; gebildet. Die Deckschicht aus Lockergestein weist mäßige bis mittlere

Porendurchlässigkeiten und gelegentliche, unbedeutende Führungen von Grundwasser, das mit der Vorflut in hydraulischem Kontakt steht, auf. Die hydrogeologische Einheit hat ein geringes bis mäßiges Filtervermögen. Bei höherem Feinkornanteil und/oder Organikanteil weist die Einheit ein hohes Filtervermögen auf.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt zudem die hydrogeologische Einheit „Locker-  
gesteine, vorwiegend tonig-schluffig (Verwitterungslehme, Alblehme, Zersatzlehme, Löss- oder Lösslehme, Hanglehme, lehmige Abschwemmmassen und Kolluvien, Basalttuffe (verlehmt), lehmige tertiäre Ablagerungen)“ vor. Die Gesteinsausbildung ist geprägt von sandigen Tonen bis Schluffen, die z.T. Geröll führend sind. Bei Lössbildungen stehen feinsandige, karbonatische Schluffe oder tonige, feinsandige, karbonatfreie Schluffe an. Die Deckschicht besteht aus Lockergestein und weist äußerst geringe bis geringe Porendurchlässigkeiten auf. Der Einheit wird ein vorwiegend hohes bis sehr hohes Filtervermögen zugesprochen.

Gemäß dem LEK Oberfranken-Ost (REGIERUNG VON OBERFRANKEN 2003) wird die relative Grundwasserneubildungsrate in der Umgebung von Bronn als überwiegend gering beschrieben. Das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe wird im und um das Plangebiet herum als überwiegend mittel bewertet.

Da die Flächen im Plangebiet bereits größtenteils versiegelt oder befestigt sind, ist die natürliche Grundwasserneubildung im Gebiet bereits stark verringert. Ein Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe und die Neubildung von Grundwasser sind nur noch auf den nicht bebauten Freiflächen (private Gärten, Saumbereiche, intensiv genutzte Wiesenflächen) gegeben. Wobei auch hier anthropogene Überprägungen anzunehmen sind.

#### Schutzgebiete

Die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs liegt ca. 400 m von dem festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Bronn des ZV Juragruppe entfernt. Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 04.03.2021 befinden sich die Flächen jedoch in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Gebiet und im vermuteten Einzugsgebiet des Tiefbrunnens.

Des Weiteren liegt der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs z.T. in einem wassersensiblen Bereich.

#### **Betroffenheit des Schutzgutes**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die geplanten baulichen Erweiterungen geht eine zusätzliche Versiegelung der Böden einher und somit eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse im Gebiet sowie eine zusätzliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Da das Plangebiet aber bereits großflächig versiegelt bzw. befestigt und anthropogen überprägt

ist, auch im Bereich der geplanten Nachverdichtung, werden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als gering erachtet. Um Niederschlag im Gebiet rückzuhalten und den Oberflächenabfluss zu vermindern können auf Ebene des Bebauungsplanes zudem Rückhaltmaßnahmen für Oberflächenwässer vorgesehen werden.

Durch die Ausweisung als **Mischgebiet** können sich potenzielle Schadstoffeinträge durch nutzungsspezifischen Verkehr, Aktivitäten und Emissionen ins Grundwasser ergeben. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung unterliegt die Fläche bereits stofflichen Einträgen, weshalb die Auswirkungen durch Hinzukommen baulicher Erweiterungen als gering erachtet werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind die Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Hof (gemäß Stellungnahme vom 04.03.2021) bezüglich der Nähe zum Trinkwasserschutzgebiet und der sich daraus ergebenden Anforderungen zu beachten.

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und über die letzten Jahrzehnte gewachsenen Gewerbestandortes handelt, sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## **2.6 Schutzgut Luft und Klima**

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt gem. der Messwerte des Gewässerkundlichen Dienstes (Messstelle Hiltoltstein, 1999-2019) bei etwa 8,7 °C, der durchschnittliche Gesamtniederschlag innerhalb eines Jahres bei etwa 930 mm.

Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils bebaut und versiegelt, sodass ihnen keine nennenswerte Funktion als Kaltluft- oder Frischluftentstehungsgebiet und Abflussgebiet zukommt. Im Umfeld des Plangebietes sind weitläufige Ackerflächen und auch größere Waldbestände vorhanden, die der Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion dienen.

Durch die bestehende überwiegend gewerbliche Nutzung des Plangebietes sind bereits erhebliche Vorbelastungen durch Schadstoffeinträge in die Luft gegeben.

### **Betroffenheit des Schutzgutes**

Da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist und somit keine nennenswerte Funktion als Kaltluft- oder Frischluftentstehungsgebiet aufweist, sind durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungen der Nachverdichtung auch keine erheblichen Auswirkungen auf das überörtliche oder lokale Klima zu erwarten. Erhebliche Erwärmungen sind nicht gegeben, da im angrenzenden Gebiet großflächig offene Äcker als Kaltluft produzierende Flächen bestehen bleiben.

Durch die gewerbliche Nutzung kann sich eine leichte Erhöhung der Immissionsbelastung durch ggf. hinzukommenden nutzungsspezifischen Verkehr, Aktivitäten und Emissionen ergeben.

Aufgrund der starken Vorbelastung im Gebiet sind höchstens geringe zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und über die letzten Jahrzehnte gewachsenen Gewerbestandortes handelt, sind insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

## **2.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Das LEK Oberfranken-Ost weist für die Flächen südlich von Bronn eine mittlere Eigenart der Landschaft und einen potenziellen Erlebniswert der Landschaft mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten aus.

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst ist durch die vorhandene Bebauung mit Gewerbebetrieben, Wohnhäusern und Verkehrsflächen stark anthropogen geprägt und vorbelastet. Eingrünungen zur freien Landschaft, die als Sichtschutz dienen, sind kaum vorhanden. Dem Plangebiet selbst kommt keine Bedeutung für das Landschaftsbild, als zusammenfassender Begriff für die Erscheinungsform einer Landschaft (Eigenart, Vielfalt und Naturnähe) sowie das Erholungspotenzial, zu.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen Flur-Nr. 543/1 und Flur-Nr. 577/3 als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung“ dargestellt. Im aktuellen Bestand sind diese Flächen aber ebenfalls mit einem Wohnhaus auf Flur-Nr. 577/3 bebaut bzw. als befestigte Lagerfläche auf Flur-Nr. 543/1 genutzt.

### **Betroffenheit des Schutzgutes**

Aufgrund der Nachverdichtung können sich geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch hinzukommende Gebäude und den zusätzlichen fließenden und ruhenden Verkehr ergeben. Um das **Mischgebiet** in die Landschaft einzubinden und einen gewissen Sichtschutz herzustellen, können auf Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehen werden.

Aufgrund der starken Vorbelastung durch bestehende Gebäude sind insgesamt geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmäler oder archäologischen Denkmäler bekannt.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bayreuth weist in ihrer Stellungnahme vom 11.03.2021 darauf hin, dass sich in der Nähe des Geltungsbereichs auf der Flur-Nr. 542/2 das Naturdenkmal „Dolomittfelsen Königskopf“ befindet.

Um Auswirkungen auf das Naturdenkmal „Dolomittfelsen Königskopf“ zu vermeiden, sind auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechende Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zu beachten.

Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## **2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter**

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

## **2.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, in denen schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind. Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten. Es grenzen keine Nutzungen / Betriebe gemäß Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) an.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die über Jahrzehnte gewachsene Entwicklung der Ortsrandlage zu einem Misch- bzw. Gewerbegebiet sowie die z.T. baurechtlich unklaren Situation weiterhin bestehen bleiben. Eine bauleitplanerische Erfassung und Ordnung der bestehenden Strukturen würden nicht erfolgen.

Die Vorbelastungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima und Landschaftsbild würden bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung weiterhin bestehen bleiben. Ohne ordnende Bauleitplanung

könnten sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch ein ungeordnetes, baurechtlich nicht gesichertes Hinzukommen weiterer Gewerbebauten noch verschlechtern.

Zudem könnte gemäß den Forderungen des Landratsamtes nach einer Bauleitplanerischen Ordnung des Bereiches, baurechtlich keine weitere Nachverdichtung des hier bestehenden Siedlungsbereiches erfolgen und dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung könnte nicht Rechnung getragen werden. Weitere gewerbliche Entwicklungen würden sich somit ggf. auf andere nicht vorbelastete Flächen außerhalb des Plangebietes verlagern.

#### **4. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des BAYSTUGV (2007) erstellt.

Die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke herangezogen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Datenlage war für die Schutzgüter so weit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser basiert auf den Angaben der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der digitalen Hydrogeologischen Karte (dHK100, 1:100.000, UmweltAtlas Bayern) sowie der digitalen geologischen Karte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern).

#### **5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### **5.1 Eingriffsbilanzierung**

Da die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes einen geringeren Umgriff als der parallel aufzustellende Bebauungsplan „Bronn / Ziegelhütte“ aufweist und auf Ebene des Bebauungsplanes nur Flächen ohne Baugenehmigung naturschutzfachlich auszugleichen sind, ist eine überschlägige Berechnung des Ausgleichsbedarfs auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht aussagekräftig. Weshalb darauf verzichtet wird.

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist auf der Ebene des Bebauungsplanes entsprechend des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) zu ermitteln.

## **5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind im Rahmen der Bauleitplanung, auf Ebene des Bebauungsplanes, zu formulieren.

## **5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Demnach sind Festsetzungen zum Ausgleich sowohl im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans als auch in einem eigenen Ausgleichsbebauungsplan möglich. Werden Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt, können sie einander über eine Festsetzung zugeordnet werden.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von insgesamt rund **2,7 ha** auf. Die Umsetzung interner Ausgleichsmaßnahmen ist nicht möglich. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind geeignete externe Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

## **5.4 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB dient das Monitoring der Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Pläne auf die Umwelt, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Da die 17. Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring der dort festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll sein.

## **6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes handelt, und somit dem Gebot Innen- vor Außenentwicklung entsprochen wird, entfällt eine alternative Standortprüfung.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Ortsteil Bronn der Stadt Pegnitz befinden sich am westlichen Ortsrand im Bereich „Ziegelhütte“ mehrere Gewerbetriebe mit dazugehörigen Betriebsleiterwohnungen. Für den Bereich wurde bisher aber noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Nun beabsichtigen in diesem Bereich zwei örtlich ansässige Unternehmer bauliche Erweiterungen / Entwicklungen auf ihren Grundstücken vorzunehmen. Aufgrund der über Jahrzehnte gewachsenen Entwicklung der Ortsrandlage zu einem Misch- bzw. Gewerbegebiet und einer z.T. baurechtlich unklaren Situation, wurde daher seitens der Behörden die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan in Teilen vom geplanten Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“ abweicht, ist ebenso eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und über die letzten Jahrzehnte gewachsenen Gewerbebestandes handelt, sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima und das Landschaftsbild zu erwarten. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, um die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entsprechend gering zu halten, werden auf Bebauungsplanebene formuliert. Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanes zu ermitteln und festzusetzen.

## **8. Quellen**

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2025): GeoFachdatenAtlas Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg. URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (aufgerufen 04.2025)

BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT (2025): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg URL: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (aufgerufen 04.2025)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung, Auflage Januar 2007.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT  
(2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft -  
Ein Leitfaden

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Be-  
wertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfah-  
ren

REGIERUNG VON OBERFRANKEN (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Ober-  
franken-Ost (LEK 5).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-OST (2007): Regionalplan- Region  
Oberfranken-Ost (5)

## AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 27.10.2025

---

Anna Roßmanith  
Abteilung Landschaftsarchitektur