

# BEGRÜNDUNG

zum Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 27.10.2025

## 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.	Vorbemerkungen .....	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	7
1.3	Ziel und Zweck der Planung .....	8
2.	Bestandssituation .....	9
2.1	Bebauung und Nutzung .....	9
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	10
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz .....	11
2.4	Wasserwirtschaft .....	11
2.5	Altlasten, Bodenschutz, <b>Altbergbau</b> .....	13
2.6	Geogefahren.....	14
2.7	Naturdenkmal „Dolomittfelsen Königskopf“ .....	14
2.8	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV .....	14
2.9	Ver- und Entsorgung.....	15
3.	Verfahrenshinweise .....	16
3.1	Art des Verfahrens .....	16
3.2	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	16
4.	Planungsvorgaben.....	16
4.1	Landesentwicklungsplan.....	16
4.2	Regionalplan.....	19
4.3	Flächennutzungsplan.....	21
4.4	Bestehende Bebauungspläne .....	22
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU Sanierungsgebiet .....	22
5.	Planinhalte und Begründung .....	22
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte .....	23
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	23
6.2	Umweltschutz .....	23
6.3	Klimaschutz .....	24
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	24
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	25
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung .....	25
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile .....	25
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	25

6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften.....	26
6.10	Belange der Wirtschaft .....	26
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	26
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	26
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....	26
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit.....	26
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	27
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung .....	27
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften .....	27
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	27
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	27
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	27
7.	Flächenbilanz.....	28

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage 1: Umweltbericht (Stand 27.10.2025)

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Bronn ist ein Ortsteil der Stadt Pegnitz, welche sich etwa 6 km nordöstlich entfernt befindet. Am westlichen Rand von Bronn, zwischen dem alten Ortskern und dem örtlichen Sportplatz verortet, befinden sich im Bereich „Ziegelhütte“, südlich der Bundesstraße B2, mehrere Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Betriebsleiterwohnungen.

Bereits seit den 1960er Jahren findet im Plangebiet die stetige Entwicklung der Ortsrandlage zu einem **gemischt genutzten Standort aus Gewerbe und Wohnen** statt. Für den Bereich wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt, welcher die bisherige Entwicklung dieses Ortsrandbereiches baurechtlich und städtebauliche ordnen hätte können. Lediglich der Flächennutzungsplan der Stadt Pegnitz hat die entsprechende Entwicklung bereits in Grundzügen widergespiegelt.

Nun beabsichtigt in diesem Bereich ein örtlich ansässiges Unternehmen bauliche Erweiterungen auf seinen bereits genutzten Betriebsflächen vorzunehmen. **Weiter beabsichtigen Grundstückseigentümer die Errichtung von Wohnhäusern. Künftig beabsichtigen die Grundstückseigentümer somit eine bauliche Nachverdichtung im bestehenden gemischten Bestand aus Gewerbe und Wohnen.**

Aufgrund der über Jahrzehnte gewachsenen Entwicklung, der bestehenden Strukturen und einer z.T. baurechtlich unklaren Situation, wurde daher seitens der Behörden die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert. Dieser soll die bestehenden Strukturen baurechtlich erfassen sowie die baurechtlichen Grundlagen für die geplante und künftige **gemischte genutzte Entwicklung aus Gewerbe und Wohnen** vorgeben.

Da der rechtskräftigen 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.

Für die Aufstellung der Bauleitplanung wird die Auslegungshilfe des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 23.01.2020 zugrunde gelegt, hiermit wird der Bedarf neuer Siedlungsflächen begründet und dargelegt.

Strukturdaten:

Die Stadt Pegnitz ist im Regierungsbezirk Oberfranken, genauer im Landkreis Bayreuth verortet. Das Mittelzentrum Pegnitz liegt in etwa 20 km südlich des Oberzentrums Bayreuth. Der Ortsteil Bronn wiederum liegt etwa 6 km südwestlich von der Kernstadt Pegnitz. Durch Bronn, unmittelbar am Plangebiet vorbeiführend verläuft die Bundesstraße B2, welche in etwa 4 km Entfernung an die Autobahnanschlussstelle Pegnitz der Bundesautobahn BAB 9 anbindet. B2 und BAB 9 bieten **sowohl** eine für Gewerbebetriebe **als auch Wohnbebauung** gute Anbindung an den regionalen sowie überregionalen Verkehr.

Bezüglich der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie befindet sich die Stadt Pegnitz in der Planungsregion 5, Oberfranken-Ost. Der Regionalplan sowie auch das Landesentwicklungsprogramm verorten das Mittelzentrum Pegnitz im allgemeinen Ländlichen Raum, welcher darüber hinaus noch als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt ist.

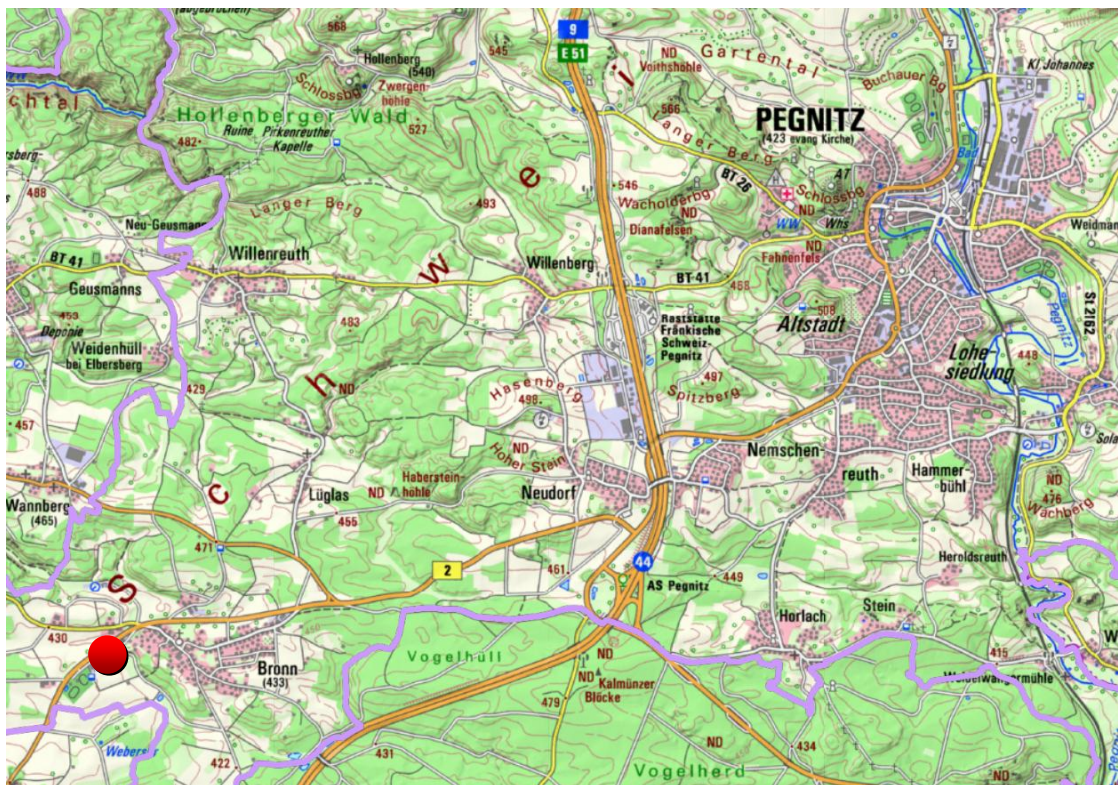


Abb. 1: Lage des Plangebietes im OT Bronn, südwestlich von Pegnitz - Plangebiet rot (Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; Bayerische Vermessungsverwaltung; EuroGeographics)

Entsprechend des allgemeinen demografischen Trends des ländlichen Raumes, weist die Stadt Pegnitz in den letzten Jahren eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf. Während die Bevölkerung Jahr 2000 noch 14.427 Einwohner zählte, sank die Zahl seitdem ab. Dieser Trend konnte sich in den letzten Jahren stabilisieren und sich im Bereich von ca. 13.300 Einwohnern einpendeln. Aktuell zählt die Stadt Pegnitz **13.625** Einwohner (Stand 31.12.2022). Für die künftige Entwicklung prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik bis 2039 wieder einen

Rückgang der Einwohnerzahlen auf etwa 12.500. Dies entspricht einem Rückgang der Bevölkerung um ca. 1.100 Einwohnern (-8,3 %) gegenüber dem Jahr 2022.

In den letzten Jahren hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Arbeitnehmer am Arbeitsort in Pegnitz stabil entwickelt (2018-2023 -> +58). Die Arbeitslosenzahlen stiegen lediglich geringfügig an (2017-2023 -> +14).

#### Bestehende Flächenpotenziale:

Bei der Ermittlung der bestehenden Flächenpotenziale sind gemäß Auslegungshilfe des Staatsministeriums folgende Flächen gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Zu den Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, aber kein Baurecht in Form eines Bebauungsplanes aufweisen, sowie unbebaute Flächen für welche Baurecht besteht lässt sich folgendes zusammenfassen:

Nennenswerte bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte, noch nicht in Anspruch genommene Gewerbeflächen befinden sich vor allem im benachbarten Ortsteil Neudorf sowie im Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand der Stadt Pegnitz.

Konkrete Flächenpotenziale in Form von Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich, finden sich u.a. im hier überplanten Geltungsbereich. So ermöglicht die Bauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes die Nachverdichtung eines bereits erschlossenen gemischt genutzten Bereiches (Gewerbe und Wohnen), was die vorliegende Planung auch vorsieht.

#### Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen:

Die vorliegende Planung basiert vor allem auf einem Erweiterungsbedarf ortsansässiger Unternehmen sowie Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und Arbeitnehmern der ortsansässigen Unternehmen. Der zusätzliche Flächenbedarf geschieht dabei aber nicht durch eine klassische Neuausweisung auf der „grünen Wiese“, sondern durch die Nachverdichtung auf bereits vorhandenen gemischt genutzten Flächen (Gewerbe und Wohnen).

#### Abschätzung der Folgekosten:

Die zu erwartenden Folgekosten für die weitere Nachverdichtung können für die Stadt als wirtschaftlich vertretbar eingestuft werden, da es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden

Siedlungsbereiches durch private Bauherren handelt. Darüber hinaus ist der Bereich bereits erschlossen. So sind bereits die notwendigen verkehrlichen und technischen Erschließungsstrukturen vorhanden. Weiterführende etwaige Anpassungen an verkehrliche und technische Infrastrukturen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit den verursachenden Betrieben zu regeln.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

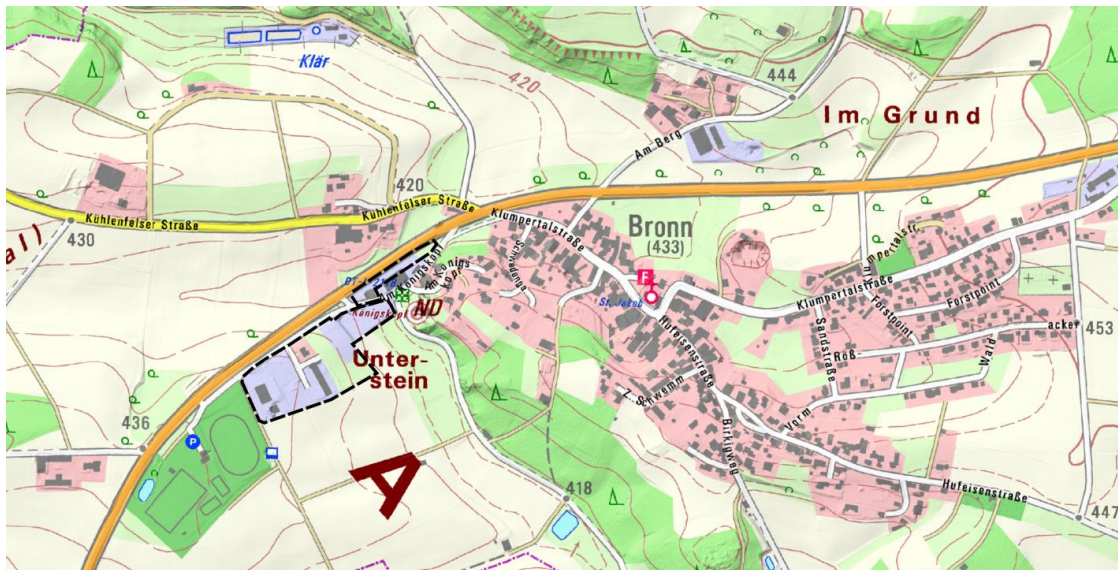


Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb des OT Bronn, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; EuroGeographics)

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die nachfolgenden Grundstücke, jeweils der Gemarkung Bronn: 543/1, 547, 547/1, 547/2, 547/3, 547/4, 547/5, 547/6, 547/7, 557 (teilweise), 557/1 (teilweise), 557/3, 557/4. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Bundesstraße B2 auf der Flurnr. 268 sowie die Straße am Königskopf/Ziegelhütte auf der Flurnr. 556;
- im Südosten (von West nach Ost) durch die Flurwege Flurnrn. 548 und 546/2, die landwirtschaftliche Fläche Flurnr. 543, die Verkehrsflächen Flurnrn. 456 und 556;



Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung einschließlich dem parallelen Bebauungsplanverfahren geschieht dies u.a. durch die baurechtliche (Neu-)Ordnung des Areals (Schaffung von Baurecht auf bisher untergenutzten Flächen) sowie die Aufstellung baulicher und gestalterischer Festsetzungen. Beides trägt zu einer Nachverdichtung und damit zu einer maßvoll sowie qualitativeren Weiterentwicklung bereits bestehender Siedlungsflächen bei.

## 2. Bestandssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung



Abb. 4: Kataster und Luftbild, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Alle Grundstücke im Geltungsbereich wurden bereits durch die bisherige Siedlungsentwicklung überformt. Die Eigentums- und Nutzungssituation stellt sich dabei wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
543/1	Grundstück unbebaut (Lagerfläche)	privat
547	Grundstück bebaut (Gewerbe)	privat

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
547/1	Grundstück bebaut (Gewerbe/Wohnen)	privat
547/2	Grundstück bebaut (Wohnen)	privat
547/3	Grundstück unbebaut (Lagerfläche)	privat
547/4	Grundstück unbebaut (Lagerfläche)	privat
547/5	Grundstück bebaut (Gewerbe)	privat
547/6	Grundstück unbebaut (Lagerfläche)	privat
547/7	Grundstück bebaut (Gewerbe)	privat
557 (teilweise)	Grundstück bebaut (Gewerbe)	privat
557/1 (teilweise)	Wiese (intensiv genutzt)	privat
557/3	Grundstück bebaut (Wohnen)	privat
557/4	Grundstück bebaut (Wohnen)	privat

## 2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler. Des Weiteren sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch ist zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

## 2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

Aus der Nachfolgenden Abbildung des Bestandsplans zur Grünordnung ist eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes (Stand 2022) zu entnehmen. Eine Beschreibung des Bestandes kann dem Umweltbericht (siehe Anlage 1) entnommen werden. Des Weiteren ist dem Umweltbericht eine Beschreibung des Natur- und Artenschutzes zu entnehmen.



**Abb. 5: Bestandsplan Grünordnung (Stand 2022), Plangebiet Flächennutzungsplan magenta, Plangebiet paralleles Bebauungsplanverfahren schwarz (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)**

## 2.4 Wasserwirtschaft

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 04.03.2021, liegt der Geltungsbereich der Bauleitplanung außerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Bronn des ZV Juragruppe, jedoch in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Gebiet und im vermuteten Einzugsgebiet des Tiefbrunnens. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung darf daher durch Baumaßnahmen nicht wesentlich gemindert werden. An Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und die Beschaffenheit von Verkehrs- und Lagerflächen sind besondere Anforderungen zu stellen. Anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist über dichte Leitungen der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zuzuführen.

Weiter liegt das Gebiet nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs liegt aber z.T. in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Weiter weist das Wasserwirtschaftsamt bzgl. etwaigen Industrieabwässern darauf hin, dass die Einleitung von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen dürfen. Es ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Das Landratsamt (Untere Wasserrechtsbehörde) weist in seiner Stellungnahme vom 18.01.2023 auf die folgenden Punkte hin, die im Rahmen weiterführender Planung bzw. konkreter zu beachten sind:

Lage im Karstgebiet:

- Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) müssen beachtet werden.
- Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.
- Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten. Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV für prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

Umgang mit bestehenden Gräben oder Kleinstgewässern:

- Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

#### Umgang mit Drainagen:

- Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

#### Niederschlagswasser:

- Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung können unter Umständen wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden.
- Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer, die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw. die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind. Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

## **2.5 Altlasten, Bodenschutz, Altbergbau**

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Sollten dennoch bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Altablagerungen oder anderen Verdachtsmomenten, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Eine organoleptische Beurteilung durch eine fachkundige Person wird empfohlen. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 04.03.2021, sind bei Abgrabungen und Auffüllungen/Geländeauffüllungen die Belange des Bodenschutzes berührt. In Abhängigkeit vom jeweiligen Einsatzzweck (Auffüllung) bzw. Entsorgungs-/Verwertungsweg

(Abgrabung) sind die jeweils geltenden rechtlichen Anforderungen (z.B. BBodSchV, LAGA M20, DepV, u.a.) maßgeblich und zu beachten.

Das Bergamt Nordbayern weist in seiner Stellungnahme vom 28.12.2022 darauf hin, dass sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, diese zu berücksichtigen sind und das Bergamt Nordbayern zu verständigen ist.

## **2.6 Geogefahren**

Das Landesamt für Umwelt weist in seiner Stellungnahme vom 08.02.2021 darauf hin, dass zwar keine konkreten Geogefahren bekannt sind, aber der Untergrund aus verkarsteten Karbonatsteinen besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Demnach besteht ein Restrisiko für das Entstehen weiterer Dolinen und Erdabfälle.

Im Bereich unmittelbar um den Dolomithfelsen „Königskopf“ kartiert der BayernAtlas einen Gefahrenhinweisbereich „Steinschlag/Blockschlag“.

## **2.7 Naturdenkmal „Dolomithfelsen Königskopf“**

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bayreuth weist in ihrer Stellungnahme vom 11.03.2021 darauf hin, dass sich angrenzend an den Geltungsbereich auf der Flurnr. 542/2 das Naturdenkmal „Dolomithfelsen Königskopf“ befindet. Umbauten am benachbarten Gebäude Flurnr. 542/1 sind hier nur zulässig, wenn Sie nicht zu einer Beeinträchtigung des Naturdenkmals führen. Für Umbauten und Änderungen der Grundstücksnutzungen sind die Schutzabstände zum Naturdenkmal entsprechend der „Verordnung über die Naturdenkmäler im Gebiet des Landkreises Bayreuth“ zu berücksichtigen.

Für Beleuchtungsanlagen wie Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtung sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna zu berücksichtigen. Die Beleuchtungen dürfen nach Art. 11a Bay-NatSchG keine Auswirkungen auf das Naturdenkmal sowie die gesetzlich geschützten Biotopeflächen auf Flurnr. 542/0 haben.

## **2.8 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nordwestlich angrenzende Bundesstraße B2. Daran schließen die das Plangebiet durchlaufenden Straßen „Am Königskopf und „Ziegelhütte“ an über die die innere Erschließung erfolgt. Der Anschluss an den Öffentlichen Personen Nahverkehr erfolgt über die im Ortsteil Bronn befindlichen Bushaltstellen.



vorgenannten Stellungnahme darauf hin, dass eine Kabelverlegung in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Telekommunikation:

Die Telekommunikation erfolgt über die Bestandsleitungen der Telekom, welche in den Straßen „Am Königskopf“ und „Ziegelhütte“ verlaufen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 12.01.2023 darauf hin, dass die Versorgung des Planbereiches einer Prüfung durch die Telekom unterliegt. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich die Vorhabenträger rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline in Verbindung setzen.

### **3. Verfahrenshinweise**

#### **3.1 Art des Verfahrens**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da der rechtskräftigen Flächennutzungsplan in Teilen vom geplanten Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“ abweicht, ist 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.

#### **3.2 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB**

Eine ausführliche Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

### **4. Planungsvorgaben**

#### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Gemäß des § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das gültige Landesentwicklungsprogramm für die Stadt Pegnitz ist das LEP Bayern. Gemäß

den Darstellungen der Strukturkarte des LEP Bayern, befindet sich das Mittelzentrum Pegnitz im allgemein ländlichen Raum. Des Weiteren wird der Teil des ländlichen Raumes als Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Für die Stadt Pegnitz lassen sich weiterhin u.a. die folgenden planungsrelevanten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan entnehmen:

- 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 weiterzuentwickeln. 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.*  
  
→ Die vorliegende Planung trägt u.a. zur langfristigen Weiterentwicklung und Sicherung eines gewachsenen, gemischten genutzten Standortes (Gewerbe und Wohnen) im ländlich geprägten Ortsteil Bronn bei. Damit verbunden ist ebenfalls die Sicherung von Arbeitsplätzen und die Bereitstellung von Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung und Arbeitnehmern der ortsansässigen Unternehmen.
  
- 1.2.2 Abwanderung vermindern:  
*(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*  
*(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*
  - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
  - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
  - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*genutzt werden*  
→ Die vorliegende Planung trägt zur Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Bereitstellung von Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung und Arbeitnehmern der ortsansässigen Unternehmen und damit einer Verminderung von Abwanderungstendenzen bei.
  
- 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:  
*(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

→ Die vorliegende Planung trägt u.a. zur langfristigen Weiterentwicklung und Sicherung eines gewachsenen, **gemischten genutzten Standortes (Gewerbe und Wohnen)** im ländlich geprägten Ortsteil Bronn bei. Damit verbunden ebenfalls zur Sicherung von Arbeitsplätzen und einer eigenständigen Wirtschaftsstruktur **sowie der Bereitstellung von Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung und Arbeitnehmern der ortsansässigen Unternehmen.** Durch die Konzentration der Planung auf die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches, ohne neue Flächenausweisungen wird ein Beitrag zur Sicherung der landschaftlichen Vielfalt geleistet.

- 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.*

→ Durch die Konzentration der Planung auf die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches, ohne neue Flächenausweisungen und den Rückgriff auf bestehende Infrastrukturen wird durch eine Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform gewährleistet und somit ein Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet.

- 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.*

→ Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits bebauten Siedlungsbereiches und folgt demnach dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung.

- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot:

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

→ Bei der Vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits bebauten Siedlungsbereiches am südwestlichen Ortsrand von Bronn und erreicht damit das Ziel, eine weiterführende Zersiedelung zu vermeiden.

- 5.1 Wirtschaftsstruktur:  
(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

→ Die vorliegende Planung dient der Stärkung des bestehenden, **gemischt genutzten Standortes (Gewerbe und Wohnen)**. Somit entspricht die Planung dem Grundsatz der Erhaltung und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft.

Es handelt sich um die Nachverdichtung eines bereits bebauten Siedlungsbereiches am südwestlichen Ortsrand von Bronn und somit um die Weiterentwicklung von Betrieben der Wirtschaft. Das Ziel, eine weiterführende Zersiedelung zu vermeiden wird mit der Planung erreicht.

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

## 4.2 Regionalplan

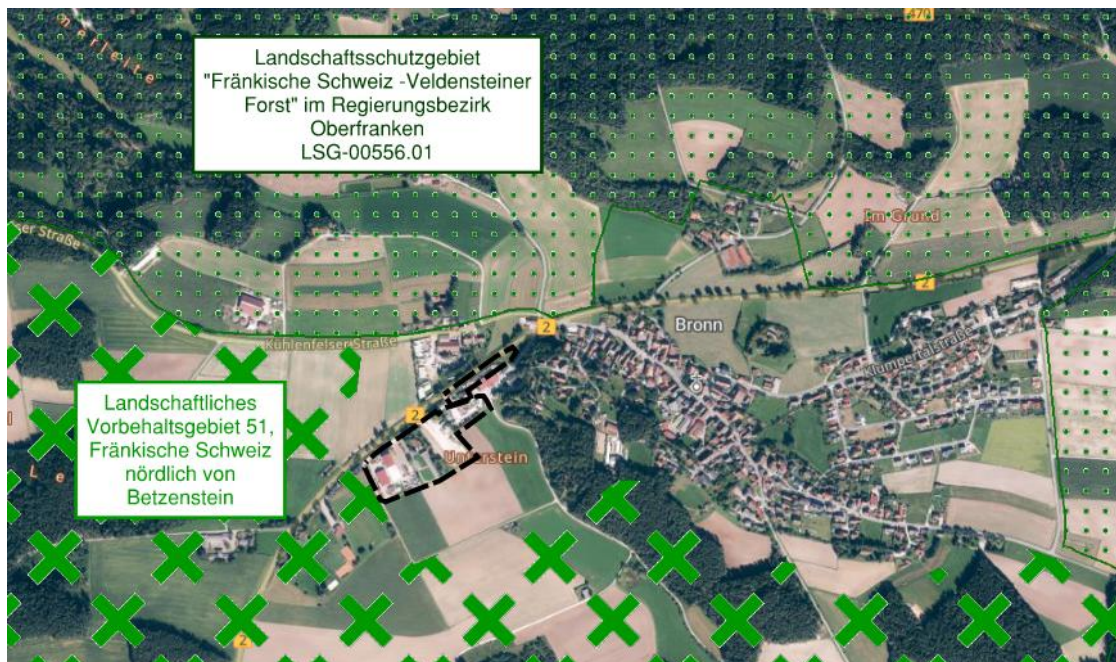


Abb. 7: Auszug aus dem Rauminformationssystem Bayern (RISBY) mit zeichnerischen Darstellungen von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung)

Des Weiteren befindet sich das Mittelzentrum Pegnitz in der Planungsregion 5 „Oberfranken-Ost“, welche den zuständigen Regionalplan (REP) aufstellt. Gemäß den Darstellungen der

Raumstrukturkarte des REP Oberfranken-Ost, befindet sich Pegnitz im allgemein ländlichen Raum. Des Weiteren wird der Teil des ländlichen Raumes als Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert.

Südlich und Östlich des Geltungsbereiches findet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 51 „Fränkische Schweiz nördlich von Betzenstein“. Das Gebiet grenzt zwar an den südwestlichen Rand des Geltungsbereiches an, die bestehenden **gemischt genutzten Bauflächen (Gewerbe und Wohnen) und deren geplante Entwicklung** liegen aber außerhalb des Vorbehaltsgebietes. Nördlich der Bundesstraße B2, außerhalb des Innenbereichs des OT Bronn befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz Veldensteiner Forst“. Dieses wird durch die vorliegende Planung räumlich nicht berührt.

Der Regionalplan enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben:

• **Mittelzentren 2.1.2.4.4:**

*Das Mittelzentrum Pegnitz soll in seiner Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben gestärkt werden. Insbesondere sollen angestrebt werden:*

- [...]
- *die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze im Versorgungs- und Siedlungskern.*

→ Die vorliegende Planung trägt zur langfristigen Weiterentwicklung und Sicherung eines gewachsenen **gemischt genutzten Standortes (Gewerbe und Wohnen)** im Pegnitzer Ortsteil Bronn bei. Damit verbunden ebenfalls die Sicherung und Weiterentwicklung des Arbeitsplatzangebotes **sowie der Bereitstellung von Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung und Arbeitnehmern der ortsansässigen Unternehmen.**

• **Siedlungsstruktur 3.1.1:**

*Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeigneten Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden.*

→ Bei der Vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits bebauten Siedlungsbereiches am südwestlichen Ortsrand von Bronn und trägt damit dem Ziel bei, die Siedlungsstrukturen nachhaltig weiterzuentwickeln.

• **Grundlagen und Herausforderungen für die Entwicklung der Region Oberfranken-Ost 1.5:**

*Die Wirtschaftskraft und die Wirtschaftsstruktur sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert*

werden. Auf eine weitere Stärkung der regionalen Wirtschaft soll auch zur Erhaltung ihrer Konkurrenzfähigkeit im europäischen Binnenmarkt hingewirkt werden.

→ Die vorliegende Planung dient der **Sicherung und Weiterentwicklung** eines bestehenden, **gemischt genutzten Standortes (Gewerbe und Wohnen)** und somit des örtlichen Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebotes.

- **Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen 3.2.6:**

*In der gesamten Region, vor allem in ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sollen gewerbliche Siedlungsflächen an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten in ausreichend großem Umfang zur Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Arbeitsplatzangebots und für die Neuansiedlung von Betrieben bereitgestellt werden. [...] In Ortslagen mit enger räumlicher Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten, insbesondere im Norden und Osten der Region, soll nach Möglichkeit auf eine Zusammenfassung der gewerblichen Nutzung hingewirkt werden. Bestehende Gewerbebetriebe sollen in allen Teilen der Region an ihrem Standort gesichert werden.*

→ Die vorliegende Planung dient der **Sicherung und Weiterentwicklung** eines bestehenden **gemischt, genutzten Standortes (Gewerbe und Wohnen)** und somit der Sicherung örtlicher Gewerbebetriebe und Arbeitsplätze **sowie der Bereitstellung von Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung und Arbeitnehmern der ortsansässigen Unternehmen.**

- **Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen 3.2.7:**

*Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in Gemeinden, die in Naturparken liegen, soll in besonderem Maße auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Fremdenverkehrs, der Erholung und der Wasserwirtschaft Rücksicht genommen werden.*

→ Durch die Konzentration der Planung auf die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches, ohne neue Flächenausweisungen wird ein Beitrag zur Sicherung der Belange des Naturparks geleistet.

### **4.3 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. **Das Gleiche gilt für die angrenzende bestehende Lagerfläche Flurnr. 543/1.**



Abb. 8: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz)

#### **4.4 Bestehende Bebauungspläne**

Für den Planbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

#### **4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU Sanierungsgebiet**

Die Stadt Pegnitz verfügt über ein integrierten Stadtentwicklungskonzept "Pegnitz 2030" aus dem Jahr 2017, darin finden sich aber keine unmittelbaren Maßnahmen für die Entwicklung des Plangebietes.

Weiterhin wurde im Jahr 2020 der Offizielle Start einer Dorferneuerung in Bronn eingeleitet. Das Plangebiet ist aber nicht unmittelbar von den Maßnahmen der Dorferneuerung betroffen.

### **5. Planinhalte und Begründung**

Inhalt der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pegnitz ist die Anpassung des Änderungsbereichs an den Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan hat die 17. Änderung des Flächennutzungsplans demnach folgende Teilmaßnahmen zum Inhalt:

- Umwidmung der bisherigen Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ auf den Grundstücken Flurnrn. 547, 547/1, 547/2, 547/3, 547/4, 547/5, 547/6 und 547/7 in „Gemische Baufläche“ (jeweils Gmrk. Bronn)
- Umwidmung der bisherigen Darstellung als „Grünfläche“ auf den Grundstücken Flurnrn. 547, 547/1, 547/4, 547/5, 547/6, 547/7, 557 und 557/1 in „Gemische Baufläche“ (jeweils Gmrk. Bronn)
- Umwidmung der bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung“ auf den Grundstücken Flurnrn. 557/3 und 557/4 in „Gemische Baufläche“ (jeweils Gmrk. Bronn)

Die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

## **6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

### **6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB**

Eine Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem in Anlage 1 beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

### **6.2 Umweltschutz**

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden. Dabei nennt das Baugesetzbuch neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor allem eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Weiter sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

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. Dies trägt zu einer besseren Ausnutzbarkeit bisher quantitativ und qualitativ untergenutzter Teilflächen bei. Somit entspricht die Planung dem Gebot von Innen- vor Außenentwicklung.

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.

### **6.3 Klimaschutz**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und über die letzten Jahrzehnte gewachsenen **gemischt genutzten Standortes (Gewerbe und Wohnen)** handelt, werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen und versiegelt. Dies trägt zu einer Verringerung der Flächenneuanspruchnahme und somit auch zum Klimaschutz bei.

Gleichzeitig wurden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens „Bronn/Ziegelhütte“ Festsetzungen aufgenommen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen (u.a. Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung, Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie).

### **6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Gemäß Einschätzung des Landratsamtes Bayreuth – Umwelt und Natur – bestehen aus immisionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, gegenüber der Bauleitplanung (E-Mail vom 22.08.2022)

Lediglich das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist in seiner Stellungnahme vom 17.02.2021 darauf hin, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten können. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind gemäß Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu dulden.

Weiter weist das Staatliche Bauamt in seiner Stellungnahme vom 04.01.2023 darauf hin, dass Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Bundesstraße B 2 wegen der von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen ausdrücklich ausgeschlossen werden.

## **6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Die geplante Nutzung sieht eine Mischung aus Gewerbe und (betriebszugehörigen sowie nicht-betriebszugehörigen) Wohnen vor, entsprechend der aktuell bereits vorliegenden Nutzungsmischung. Die Bereitstellung von Wohnraum ist daher zwar für die Planung von Bedeutung, spielt im Vergleich zur Nutzung innerhalb des östlich angrenzenden Ortskernes jedoch eine weniger ausgeprägte Rolle.

## **6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden gemischt genutzten Standortes (Gewerbe und Wohnen) mit Hauptaugenmerk auf der Nachverdichtung zur Schaffung von Baurecht. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie Belange des Bildungswesens und Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) werden über die bestehenden Angebote in Bronn sowie der Kernstadt Pegnitz bereitgestellt.

## **6.7 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile**

Die Planung soll zu einer quantitativen und qualitativen Weiterentwicklung eines bereits bestehenden und bebauten Siedlungsbereiches beitragen. Dabei ist lediglich eine geordnete Nachverdichtung angestrebt. Eine flächenhafte Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes ist nicht vorgesehen.

## **6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Umgebung. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern, die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurde in die vorliegende Begründung aufgenommen.

### **6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften**

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

### **6.10 Belange der Wirtschaft**

Die Belange der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass die Planung zur Nachverdichtung eines bestehenden **gemischt genutzten Standortes (Gewerbe und Wohnen)** und damit zur Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Wirtschaftsstruktur beiträgt.

### **6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Belange der Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen, da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches handelt.

### **6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Die Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) werden von der vorliegenden Planung berücksichtigt.

So trägt die Planung zur angestrebten Nachverdichtung innerhalb des bereits bestehenden **gemischt genutzten Standortes (Gewerbe und Wohnen)** bei. Dies ermöglicht den bestehenden Betrieben eine Weiterentwicklung und **ermöglicht Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und Arbeitnehmern der ortsansässigen Unternehmen**. Beides trägt zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

### **6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens**

Das Plangebiet ist bereits an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Telekommunikationsnetz angeschlossen, die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) sowie des Telekommunikationswesens sind damit ausreichend berücksichtigt.

### **6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit**

Das Plangebiet ist bereits an die Versorgungsnetze Energie und Wasser angeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB). Ein eventuell notwendiger Ausbau im Rahmen der Nachverdichtung ist bei der weiterführenden Erschließungsplanung mit den jeweiligen Netzbetreibern abzustimmen.

#### **6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet.

#### **6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung**

Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind berücksichtigt, da das Plangebiet bereits an alle vorhandenen örtlichen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen ist.

#### **6.17 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften**

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

#### **6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte**

Die für den Ortsteil Bronn vorliegenden Aussagen des ISEK und der Dorferneuerung werden durch die vorliegende Planung nicht unmittelbar berührt.

#### **6.19 Belange des Hochwasserschutzes**

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, da der Geltungsbereich im sog. Wassersensiblen Bereich liegt (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Pkt. 2.4, Seite 10 f.). Der Hinweis auf den wassersensiblen Bereich ist seitens der Bauherren im Zuge konkreter Planung baulicher Anlagen zu berücksichtigen.

#### **6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung**

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

## 7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von insgesamt rd. **2,7 ha** und gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>26.890 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
./i. Gemischte Baufläche	<b>26.890 m<sup>2</sup></b>	100,0 %

### AUFGESTELLT

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

Haßfurt, **27.10.2025**

---

Markus Schlichting  
Abteilung Städtebau