

Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“ und Änderung Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 17;**Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die erneute Beteiligung nach § 4a Absatz 3 BauGB****Sachverhalt:**

In der Sitzung am 15.07.2020 hat der Stadtrat beschlossen, für das Gebiet „Bronn/Ziegelhütte“, umfassend die Fl.Nrn. 547, 547/1, 547/2, 547/3, 547/4, 547/6, 543/1, 557, 557/1, 557/2, 557/3, 557/4, 542/1, und 556, Gemarkung Bronn, einen Bebauungsplan nach §§ 2 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Grundlage für diese Beschlussfassung war, dass entsprechend des Schreibens vom 26.06.2020 der Bebauungsplan im Auftrag und auf Kosten der Grundstückseigentümer Peter Graf Landtechnik KG, Frau Gilda Graf und Herrn Jürgen Meyer erstellt wird.

Nachdem von der von den Grundstückseigentümern beauftragten Frau Dipl. Ing. (FH) Badura das Bebauungsplankonzept vom 15.10.2020 ausgearbeitet wurde, hat der Stadtrat in der Sitzung am 17.12.2020 den Beschluss gefasst, im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Ausweisung des Gewerbe- bzw.- Mischgebiets „Bronn/Ziegelhütte“ auf der Grundlage des Bebauungsplankonzepts vom 15.10.2020 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchzuführen.

Das Bebauungsplankonzept vom 15.10.2020 wurde nach Bekanntmachung in der am 02.01.2021 erschienenen 212. Ausgabe des Blickpunkt Pegnitz in der Zeit vom 11.01.2021 bis 11.02.2021 öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 21.01.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 26.02.2021 gebeten. Zudem konnte im Rahmen eines Behördentermins am 18.02.2021 die Planung erörtert werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Von den Behörden wurden überwiegend keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände mitgeteilt. Vom Landratsamt Bayreuth wurden aus baurechtlicher Sicht u.a. Hinweise übermittelt, die bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu beachten sind. Weiterhin wurde insbesondere auch mitgeteilt, dass die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 557/1 und 557/2, Gemarkung Bronn, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden sollen.

Vom Fachbereich Naturschutz im Landratsamt Bayreuth wurde vor allem deutlich gemacht, dass die Eingriffsbilanzierung und die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz im Rahmen der der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen muss.

Nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Hof ist Schmutzwasser und anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zuzuführen. Hierzu ist ausgehend von der Niederschlagswassermenge und der möglichen Einleitmenge die erforderliche Rückhaltung zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen wurde von dem von den Grundstückseigentümern beauftragten Ing.-Büro Baur Consult der Entwurf des Bebauungsplanes „Bronn/Ziegelhütte“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.10.2022 ausgearbeitet. Ebenso wurde auf Anregung des Landratsamtes Bayreuth zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit dem Deckblatt Nr. 17 mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom 20.10.2022 vorgelegt.

In der Sitzung am 26.10.2022 hat der Stadtrat dann folgenden Beschluss gefasst:

„a)

Für das Gebiet „Bronn/Ziegelhütte“ umfassend die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 547, 547/1, 547/2, 547/3, 547/4, 547/6, 543/1, 557, 557/1, 557/2, 557/3, 557/4 und 542/1, Gemarkung Bronn, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Der Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 17 mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom 20.10.2022 wird zugestimmt. Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom 20.10.2022 ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen, die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind an dem Verfahren zu beteiligen.

b)

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bronn/Ziegelhütte“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.10.2022 wird gebilligt. Er ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind an dem Verfahren zu beteiligen.“

In Vollzug dieses Beschlusses wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend aufgeführt:

1. Landratsamt Bayreuth (Schreiben vom 18.01.2023)

„I. Baurecht

In dieser Angelegenheit beziehen wir uns zunächst auf unsere erstmalige Stellungnahme vom 18.03.2021. Viele der darin vorgebrachten Anmerkungen und Empfehlungen wurden berücksichtigt und die aktuellen Planunterlagen dahingehend überarbeitet bzw. angepasst.

Aus städtebaulicher sowie bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwendungen gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes und 17. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Allerdings möchten wir nochmals auf nachstehende Hinweise und Informationen aufmerksam machen und bitten um Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.

1. Wir weisen generell darauf hin, dass im Rahmen von Flächennutzungsplanänderungen weiterhin die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (als Bauflächen) dargestellt werden sollten.

Diese wären gem. § 1 Abs. 1 BauNVO z. B. „gewerbliche Baufläche“ oder „gemischte Bauflächen“. Im Bebauungsplan selbst werden später die Flächen dann nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (als Baugebiete) dargestellt bzw. ausgewiesen, z. B. „Wohngebiet“, „Mischgebiet“ etc.! Wir bitten insoweit nochmals um Überprüfung.

2. Im Bebauungsplan sollten die Angaben zu den „Verkehrsflächen“ präzisiert werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte zwischen „privater Verkehrsfläche“ und „öffentlicher Verkehrsfläche“ unterschieden werden.

3. Die Nutzungsschablonen sollten um die zulässige Dachneigung (je Dachform) ergänzt werden.

4. Auf dem Bebauungsplan sollten umfangreiche Angaben zu den „Textlichen Festsetzungen“ ergänzt werden. Beispielsweise sollten Angaben zu Dacheindeckung, Fassadenverkleidung, Einfriedungen, Pflanzgebot, Entwässerung usw. hinzugefügt werden.

Ebenso sollten sämtliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen eingefügt werden.

Wir weisen darauf hin, dass der Planteil eines Bebauungsplanes durch eine Art „gedanklicher Schnur“ mit dem ausgefertigten Text der Satzung derart verknüpft sein muss, dass sein Identifizierung ohne Weiteres möglich ist, so dass jeder Zweifel an der Zugehörigkeit des nicht gesondert ausgefertigten Teils zum ausgefertigten Satzungsteil ausgeschlossen ist (BayVGH, Urteil vom 10.10.2018, 2 N 16.1285).

5. Sofern noch nicht geschehen, empfehlen wir nochmals insbesondere den angrenzenden Sportverein und das staatliche Bauamt (Erschließung und Nähe zur Bundesstraße B 2) über die Planungen zu unterrichten.

Stellungnahme:

zu 1) Sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung auf Wunsch der Grundstückseigentümer nochmals angepasst. Auf Wunsch der Grundstückseigentümer sollen künftig weitere Wohngebäude im Plangebiet errichtet und der gesamte Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als „Gemischte Baufläche“ (M) und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Mischgebiet“ (MI) dargestellt werden.

zu 2) Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt. Die Eintragungen zu den „Verkehrsflächen“ werden redaktionell in der Legende entsprechend ergänzt. Sowohl bei den Straßenverkehrsflächen als auch bei dem Wirtschaftsweg handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen.

zu 3) Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt. Die Nutzungsschablone wird redaktionell um den entsprechenden Eintrag der Dachneigung ergänzt.

zu 4) Dem Hinweis des Landratsamtes wird gefolgt. Planteil, Festsetzungen, Hinweise und Verfahrensvermerke werden redaktionell auf einem Dokument zusammengeführt.

zu 5) Das Staatliche Bauamt wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat entsprechend eine Stellungnahme abgegeben. Der Sportverein wurde seitens der Stadtverwaltung nicht aktiv beteiligt. Die Planung lag aber im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB aus. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB besteht nochmals die Möglichkeit der Beteiligung.

II. Kreisbrandrat

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird dringend empfohlen, folgende Punkte zu beachten: Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss hierfür für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein. Grundsätzlich ist DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und Art. 15 (3) BayBO zu beachten.

Bei Sackstraßen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 16 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Zonen wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufplasterung, Blumen- und Pflanzkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen. Die Einhaltung der gemäß BayFwG vorgegebenen Hilfsfrist von 10 Minuten muss gewährleistet sein.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese planerisch innerhalb der Hilfsfrist vor Ort sein können. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

Wenn die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen.

Ob eine, über den Grundschatz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen.

Die genannten Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich der Planung ist bereits im Bestand weitestgehend bebaut bzw. als Lagerflächen genutzt und erschlossen. Die Hinweise des Kreisbrandrates sind daher im Rahmen eines künftig möglichen Ausbaus der öffentlichen verkehrlichen und technischen Erschließung zu berücksichtigen. Weiter sind die Hinweise des Kreisbrandrates im Rahmen privater Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Grundsicherung für eine ausreichende Löschwasserversorgung wird die Jura-Gruppe um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens der Jura-Gruppe mitgeteilt, dass die Erschließung des Plangebietes sichergestellt werden kann. Auch das Wasserwirtschaftsamt weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum parallelen Bebauungsplanverfahren darauf hin, dass das Plangebiet aus den öffentlichen Wasserversorgungsanlagen der Jura-Gruppe druck- und mengenmäßig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

III. Wasserrecht

A) „Das Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem festgesetzten/vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet jedoch in einem Karstgebiet.

Grundsätzlich gilt:

- Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TRENOG) 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.

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.

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

Generell ist das Wasserwirtschaftsamt Hof unbedingt am Verfahren zu beteiligen.“

Stellungnahme:

Die Hinweise des Landratsamtes zur Lage in einem Karstgebiet und dem Umgang mit Wegseitengräben sowie Drainagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung sowie bei Baumaßnahmen zu beachten. Die Hinweise werden hierzu in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bzw. zum Bebauungsplan aufgenommen.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.

B) „Im Folgenden die Stellungnahme zur Abwasserbeseitigung:

a) Schmutzwasser:

Aufgrund der zusätzlichen Garagen ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliches Schmutzwasser anfällt, das beseitigt werden muss.

b) Niederschlagswasser:

Rein vorsichtshalber wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden könnte.

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. Im Übrigen verweisen wir ggf. auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof.“

Stellungnahme:

Die Hinweise des Landratsamtes zum Niederschlagswasser sind im Rahmen der Erschließungsplanung sowie bei Baumaßnahmen zu beachten. Die Hinweise werden hierzu in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bzw. zum Bebauungsplan aufgenommen.

IV. Sonstiges

„Von Seiten der weiteren Fachstellen (FB 40 – Bodenschutzrecht, FB 45 – Naturschutz und FB 45 – Immissionsschutz) wurden im Rahmen der erneuten Beteiligung keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.

Von Seiten der sonstigen Fachstellen wurden bereits im Rahmen der erstmaligen Beteiligung keine Bedenken geäußert.

*Wir weisen abschließend darauf hin, dass die **Änderung des Flächennutzungsplanes** genehmigungspflichtig ist. Gründe, die lediglich eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes zulassen würden, sind nicht ersichtlich. Wir bitten daher für die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung um Vorlage folgender Unterlagen:*

- Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht in der Fassung des Feststellungsbeschlusses
- Vollständige Verfahrensunterlagen im Original oder in Kopie
- Kurze tabellarische Zusammenstellung des Verfahrensganges.

Sobald diese Bauleitplanung dann insgesamt abschließend Rechtskraft erlangt, bitten wir darum,

- sowohl uns als auch der Regierung von Oberfranken jeweils eine ausgefertigte Fassung der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung zu übersenden,
- eine Ausfertigung des Bebauungsplans, möglichst in digitaler Form, dem Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung Bayreuth zur Aktualisierung der „Bauleitpläne Bayern“ im Rahmen des Geoportals Bayern zuzuleiten
- uns ggf. zusätzlich einen Nachweis über die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche (z.B. Notarurkunde) zu übermitteln.

Wir bitten, uns über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren.“

Kenntnisnahme

2. Wasserwirtschaftsamt Hof (E-Mail vom 22.12.2022)

„Bezüglich des o.g. Vorhabens verweisen wir auf unsere Stellungnahme 1-4622-BT-2173/2021 vom 04.03.2021. Diese gilt weiterhin.“

Stellungnahme vom 04.03.2021:

„1. Altlasten

Im Planungsbereich sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinsichtlich etwaiger Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Bayreuth.

2. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

Das geplante Gewerbe- bzw. Mischgebiet kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des ZV Juragruppe angeschlossen und daraus druck- und mengenmäßig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Die Bauflächen liegen 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 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.

Bei Abgrabungen und Auffüllungen/ Geländevertüfungen sind 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.

3. Gewässerschutz und Abwasserentsorgung

Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin 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 (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Punkt 14 „Oberflächenwasserbehandlung“ ist nicht eindeutig. So heißt es dort, dass vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen das Niederschlagswasser von Flächen mit mittlerer bis starker Verschmutzung einer geeigneten Behandlungsanlage zuzuführen ist. Entsprechende Nachweise gemäß DWA-Merkblatt M 153 sind im Rahmen des Bauantrages vorzulegen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist aber bereits in der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde zu legen aus der hervorgeht, wie das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. So ist das Niederschlagswasser z.B. entweder im Trennsystem einem Regenwasserkanal zu zuführen (unter Berücksichtigung u.g. Punkte, wonach das Wasser zuerst verdunstet und versickert werden sollte) oder die Übernahme des Niederschlagswassers wird von der Kommune abgelehnt. Dann ist aber vorher durch die Stadt nachweislich sicher zu stellen, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Auf die Lage im empfindlichen Karstgebiet wird an dieser Stelle hingewiesen.

Besonders hinweisen möchten wir auch auf die Notwendigkeit einer zukünftigen wassersensiblen Stadtentwicklung - Stichwort „Schwammstädte“. So sollte Regenwasser zukünftig nicht mehr wie bisher möglichst schnell abgeleitet werden, sondern der Regen wie ein Schwamm aufgesaugt und bei Bedarf langsam wieder abgegeben werden. Das hat mehrere positive Effekte: das Abwasser-Netz wird entlastet, die Grundwasser-Reservoirs werden aufgefüllt und zugleich geschont, außerdem verbessert sich das Mikroklima, wenn die nächste Hitzewelle kommt.

Eine Begrünung von Oberflächen (Dächern, Fassaden, Straßenzügen), wie auch bereits unter Punkt 15 empfohlen, würde so die Verdunstungskühlung fördern und der Entstehung von Hitzeinseln entgegenwirken. Aber auch Tiefbeete, Baumrigolen, etc. könnten Regenwasser von leicht verschmutzten Flächen bereits bei der Entstehung reduzieren, so dass dieser Abfluss erst gar nicht in das Entwässerungssystem gelangt.

Gerade bei Neuplanungen bieten sich bereits umfangreiche Möglichkeiten für eine wassersensible Gestaltung und einen dezentralen Umgang mit Niederschlagswasser an, wenn sie frühzeitig in die Siedlungsplanung mit einbezogen werden.“

Stellungnahme:

- zu 1) Kenntnisnahme, das Landratsamt hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Hinweise zu etwaigen Eintragungen im Altlastenkataster mitgeteilt.
- zu 2) Kenntnisnahme, die Hinweise zum Anschluss an das Trinkwassernetz des ZV Jura-Gruppe sowie der Lage im wassersensiblen Bereich und den Vorgaben zu Abgrabungen und Auffüllungen wurden bereits in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bzw. zum Bebauungsplan aufgenommen.
- zu 3 Häusliches Schmutzwasser
Kenntnisnahme
- zu 3 Industrieabwasser
Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes wird redaktionell als Hinweis in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bzw. zum Bebauungsplan aufgenommen.
- zu 3 Niederschlagswasserbeseitigung
Die Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes überprüft und entsprechende Festsetzungen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung getroffen. Diese wurde nochmals überprüft und ergänzt.
Zur Reduktion der Versiegelung wurden Festsetzungen zur Ausführung und Gestaltung der nicht überbauten Flächen aufgenommen (Pflanzgebote). Eine Begrünung von Dachflächen wurde zwar nicht zwingend, dafür aber als zulässig festgesetzt.
Weiter wurde im Rahmen der Anpassung der Art der baulichen Nutzung (von Gewerbegebiet und Mischgebiet auf nur noch Mischgebiet) die Grundflächenzahl und damit verbunden die zulässige versiegelbare Fläche durchgehend auf 0,6 reduziert.
Weitere Festsetzungen werden aufgrund der gewachsenen und bereits zu einem Großteil bebauten Bestandssituation als nicht notwendig erachtet.
Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird den Belangen der Niederschlagswasserbeseitigung dahingehend Rechnung getragen, dass die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet und Mischgebiet auf nur noch „Gemischte Baufläche“ angepasst wird. Damit verbunden ist wie oben bereits ausgeführt im parallelen Bebauungsplanverfahren auch eine Reduzierung der Grundflächenzahl und damit der zulässigen versiegelbaren Fläche.

3. Staatliches Bauamt Bayreuth (Schreiben vom 04.01.2023)

- A) *„Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)*
Einwendungen - Keine“

Kenntnisnahme

- B) *„Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage*
1. Immissionen, Lärmschutz
Wir weisen darauf hin, dass wir Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Bundesstraße B 2 wegen der von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen ausdrücklich ausschließen.
2. Knotenpunkt Bundesstraße B 2 | Kreisstraße BT 33 | Gemeindestraße/-n
Im Umfeld des Bebauungsplanes befindet sich der Knotenpunkt der Bundesstraße B2 mit der Kreisstraße BT 33 und der „Klumpertalstraße“, ein möglicher künftiger Umbau könnte auch Auswirkungen auf die Gemeindestraße „Am Königskopf“ (östliche Einmündung in die B2) haben. Deshalb sollten in diesem Bereich keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.“

Stellungnahme:

zu 1) Der vorgebrachte Hinweis wird in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bzw. zum Bebauungsplan aufgenommen.

zu 2) Im Bereich des Knotenpunktes der Bundesstraße B2 mit der Kreisstraße BT 33 und der „Klumpertalstraße“ sind im Bebauungsplan auf dem Grundstück Flurnr. 557/1, Gemarkung Bronn, keine überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen festgesetzt. Somit werden in diesem Bereich keine baulichen Veränderungen erwartet.

4. Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (Schreiben vom 08.12.2022)

„Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Einwände.“

Kenntnisnahme**5. Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 07.12.2022)**

„Nach Rücksprache mit unserem Obmann vor Ort bestehen aus Sicht der Landwirtschaft keine Bedenken gegen diese Maßnahme.“

Kenntnisnahme**6. Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 29.11.2022)**

„Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger 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.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren, und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

Stellungnahme:

Die Bestandsleitungen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, wurden bereits im Planteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die vorgebrachten Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird aufgrund des gewählten Maßstabs und der damit verbundenen Lesbarkeit auf die Darstellung von Leitungsbeständen verzichtet. Die vorgebrachten Hinweise auf den Leitungsbestand werden jedoch in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

7. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 12.01.2023)

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und

bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 26.02.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Ergänzend zu diesem Schreiben möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Versorgung des Planbereiches derzeit 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 der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800 / 330 1903 in Verbindung setzt.“

Stellungnahme:

Der Bereich ist bereits an das Netz der Telekom angeschlossen. Die Bestandsleitungen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, wurden bereits im Planteil des Bebauungsplans aufgenommen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wurde jedoch aufgrund des gewählten Maßstabs und der damit verbundenen Lesbarkeit auf die Darstellung von Leitungsbeständen verzichtet. Der vorgebrachte Hinweis wird zur Beachtung für die Bauherren in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

8. Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordbayern (Schreiben vom 23.12.2022)

„Gegen die im Betreff genannten Maßnahmen Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pegnitz besteht grundsätzlich Einverständnis.

Das Planungsgebiet liegt mindestens 1,6 km nordwestlich von der A9 entfernt.

Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.“

Kenntnisnahme

9. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern (Schreiben vom 28.12.2022)

„Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.“

Stellungnahme:

Der vorgebrachte Hinweis zum Umgang mit etwaigen altbergbaulichen Relikten wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

10. Regierung von Oberfranken – SG 32 (Schreiben vom 29.12.2022)

„Baurechtliche Stellungnahme

Prüfungstiefe

Die Beurteilung beschränkt sich auf grundsätzliche und offenkundige Gesichtspunkte.

Eine vollständige Beurteilung auch im Detail muss dem LRA und den zuständigen Fachbehörden und -stellen vorbehalten bleiben.

Auf folgendes wird hingewiesen:

Umweltrelevante Stellungnahmen

Gem. § 4 a Abs. 4 Satz 1, § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind auch die "wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" sowohl in Papierform als auch in Internet sowie im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung auszulegen. Hierzu zählen i.d.R. auch die Äußerungen der beteiligten Fachbehörden und -stellen. Dies scheint nicht erfolgt zu sein.

Die Auslegung ist ggf. zu wiederholen.

Verkehrsflächen

Die Festsetzung unter Ziff. 4.0 der textlichen Festsetzungen ist dahingehend zu konkretisieren, ob es sich um private oder öffentliche Verkehrsflächen handelt.

Wassersensibler Bereich

Aufgrund der Lage in einem "Wassersensiblen Bereich" (vgl. Ziff 2.4 der Begründung) wird angeregt, in Abstimmung mit dem WWA und dem LRA –Wasserecht – zu prüfen, ob entsprechende Festsetzungen (z. B. Verbot von Betrieben, die wassergefährdende Stoffe lagern, behandeln oder umschlagen, Regelungen zur Ableitung von Wasserabflüssen etc.) notwendig/sinnvoll sind.

Löschwasserversorgung

Die Aussagen zur Löschwasserversorgung unter Ziff. 5.7 der Begründung sind nicht zutreffend.

Es ist Aufgabe der Gemeinden, bereits bei der Aufstellung eines B-Plans den "Grundschutz" sicherzustellen. Der Bauherr/Investor kann lediglich verpflichtet werden, eine darüber hinausgehenden Objektschutz zu schaffen.

Allerdings kann der Investor in einem Erschließungsvertrag verpflichtet werden, notwendige bauliche Maßnahmen (z.B. Löschwasserbehälter) als Teil der Erschließung herzustellen.

Der Kreisbrandrat des Landkreises BT sollte herzu – soweit noch nicht erfolgt – beteiligt werden.

Lichtemissionen

In die textlichen Festsetzungen sollten zusätzlich Regelungen für die Reduzierung der Lichtemissionen in die freie Landschaft ("Lichtverschmutzung") insbesondere außerhalb der Betriebszeiten (z.B. an Sonn- und Feuertagen) aufgenommen werden.

Vorlage der Planung

Nach Abschluss der Verfahren ist ein Exemplar des Bebauungsplanes und der FNPÄnderung der Regierung v. Ofr. (ausgefertigte Fassung der Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, Nachweis über die Bekanntmachung) sowie dem zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (nur Planzeichnung) zur Aktualisierung im Raumordnungskataster und im BayernAtlas digital zur Verfügung zu stellen.“

Stellungnahme:

zu 1 Prüfungstiefe:

Kenntnisnahme

zu 2 Umweltrelevante Stellungnahmen:

Aufgrund wesentlicher Änderungen im Entwurf ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplamentwurfes gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zwingend erforderlich. Im Zuge dessen werden die gesammelten vorliegenden umweltbezogenen Informationen sowie Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.

Bei der durchgeführten Beteiligung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung handelte es sich um die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der anstehenden Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB werden die gesammelten vorliegenden Umweltbezogenen Informationen sowie Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.

zu 3 Verkehrsflächen:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt. Die Eintragungen zu den „Verkehrsflächen“ werden redaktionell in der Legende entsprechend ergänzt. Sowohl bei den Straßenverkehrsflächen als auch bei dem Wirtschaftsweg handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen.

zu 4 Wassersensibler Bereich:

Das Wasserwirtschaftsamt hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB diesbezüglich wasserwirtschaftliche Hinweise gegeben, die auch bereits in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Weitere Festsetzungen werden als nicht notwendig erachtet.

zu 5 Löschwasserversorgung:

Im Hinblick auf die Grundsicherung für eine ausreichende Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Jura-Gruppe um Stellungnahme gebeten.

Seitens der Jura-Gruppe wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass die Erschließung des Plangebietes sichergestellt werden kann. Auch das Wasserwirtschaftsamt weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB darauf hin, dass das Plangebiet aus den öffentlichen Wasserversorgungsanlagen der Jura-Gruppe druck- und mengenmäßig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

zu 6 Lichtemissionen:

Im Bebauungsplan wurde bereits eine Festsetzung zum Schutz der angrenzenden Bundesstraße B2 vor Lichtemissionen aufgenommen. Die Festsetzung wird zusätzlich um Einschränkungen der Außenbeleuchtung (Farbtemperatur und Abstrahlrichtung) ergänzt.

Darüber hinaus wurde in südöstlicher Richtung im ausgelegten Entwurf bereits eine Randeingrünung festgesetzt. Auch diese reduziert die Wirkung nächtlicher Beleuchtung auf die Umgebung.

Unabhängig hiervon kann festgestellt werden, dass sich im Plangebiet mehrere Betriebszugehörige Wohnungen/Wohngebäude befinden. So ist davon auszugehen, dass seitens der Betriebe selbst ein Interesse besteht die nächtliche Beleuchtung auf das notwendige Maß zu beschränken.

zu 7 Vorlage der Planung:

Kenntnisnahme

11. Stadt Betzenstein (Schreiben vom 22.11.2022)

„Seitens der Stadt Betzenstein bestehen keine Einwände. Von einer weiteren Beteiligung im Verfahren kann abgesehen werden.“

Kenntnisnahme

12. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken (Schreiben vom 16.12.2022)

„Die vom Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“ betroffenen Flächen liegen im Verfahrensgebiet Bronn II. Aus der Sicht Teilnehmergeinschaft Bronn II bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan keine Bedenken, da Planungen und Vorhaben der Dorf- und Flurentwicklung berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden.“

Kenntnisnahme

13. Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG (Schreiben vom 24.11.2022)

„Wir bitten im Zuge der Umsetzung o.g. Bebauungsplanes um Einhaltung der DGUV 214-033 - "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben bzgl. Breiten, Durchfahrtshöhen, Tragfähigkeit, Wendeanlagen, Kurvenradien etc. von Straßen zum sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen.“

Stellungnahme:

Die Hinweise sind im Zuge etwaiger künftiger Anpassungen der bestehenden Erschließungsstraße zu beachten.

14. Bürger B1 (Name anonymisiert; Schreiben vom 27.11.2022)

„Ich bedanke mich für Einsichtnahme und Ihre Erläuterungen zum Flächennutzungsplan Bronn / Ziegelhütte.

Mein Grundstück mit der Flur Nr. 543 grenzt an der Ostseite an und liegt durchweg tiefer als die im Flächennutzungsplan angegebenen Grundstücke. Deshalb bitte ich folgendes zu berücksichtigen:

- *Regenwasser soll versickert oder kontrolliert in die Kanalisation abgeführt werden. Eine Versickerung soll nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze erfolgen.*
- *Bei Auffüllungen an der Grundstücksgrenze soll die Böschung solide befestigt werden. Zur Zeit kommt es leider vor, dass durch Unachtsamkeit oder starken Regen Sand und Geröll auf meinen Acker rutschen.*

- *Die gesetzlichen Grenzabstände für Bebauungen, Bäume und Sträucher sollen eingehalten werden. Bei der skizzierten Bepflanzung und der Baugrenze auf Grundstück 547/6 befürchte ich eine Verschattung auf meinem Acker Flur Nr. 543. Auch hier soll der Abstand von 4 m eingehalten werden. Ich bitte um Berücksichtigung dieser Punkte und um eine Bestätigung.“*

Stellungnahme:

zu Regenwasser:

Die Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes überprüft und entsprechende Festsetzungen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung getroffen. Diese wurden im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes nochmals angepasst. Unabhängig vom Bebauungsplan, der eine private Rückhaltung und Einleitung in die Mischwasserkanalisation vorsieht, muss eine etwaige Versickerung jedoch nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

zu Böschungsbefestigung:

Die Herrichtung von Aufschüttungen und/oder Abgrabungen und damit verbundenen Böschungen oder Stützmauern hat (unabhängig vom Bebauungsplan) fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

zu Grenzabstände von Pflanzungen:

Der geforderte Abstand von 4 m bezieht sich gemäß Art. 48 Abs. 1 AGBGB auf Bäume die durch Verschattung zu erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen führen würden.

Die festgesetzte Randeingrünung setzt jedoch eine Strauchhecke fest und somit keine Pflanzung von Bäumen. Dementsprechend sind die Grenzabstände gem. Art. 47 Abs. 1 AGBGB zu beachten. Daraus ergeben sich bei Pflanzungen mit einer Höhe über 2 m Abstände von 2 m gegenüber dem Nachbargrundstück.

Die an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzenden Pflanzgebote wurden von 4 m auf 5 m verbreitert. Die Verbreiterung betrifft dabei den der 2-reihigen Strauchhecke vorgelagerten Saumstreifen (Staudenflur). Zwischen der Mitte der der landwirtschaftlichen Grundstücke zugewandten Strauchreihe und der Geltungsbereichsgrenze ist somit nun ein Abstand von 3 m vorhanden. Die Ordnungsgemäße Pflege und ein etwaig notwendiger Rückschnitt der Strauchhecken obliegt den jeweiligen Eigentümern. Auf die einzuhaltenden Abstände gem. Nachbarrecht wird bereits in den grünordnerischen Festsetzungen verwiesen.

Wie in der Stellungnahme zu Nummer 1 ausgeführt wurde auf Wunsch der Grundstückseigentümer sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung angepasst. In Abstimmung mit dem Landratsamt Bayreuth wurde im Hinblick auf die von den Grundstückseigentümern nun geplante Nutzung mit weiteren Wohngebäuden der gesamte Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als „Gemischte Baufläche“ (M) und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Mischgebiet“ (MI) dargestellt werden. Dies war insbesondere bedingt durch den Verkauf des Grundstücks mit der Fl.Nr. 547/6, Gemarkung Bronn.

Auf Grund der Änderung von gewerblicher Nutzung auf Mischnutzung sowie der sich aus den oben aufgeführten Stellungnahmen ergebenden Anpassungen sind die nun vorliegenden Planentwürfe und Unterlagen vom 27.10.2025 gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

Vor diesem Hintergrund ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet „Bronn/Ziegelhütte“ umfassend die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 547, 547/1, 547/2, 547/3, 547/4, 547/6, 543/1, 557, 557/1, 557/2, 557/3, 557/4 und 542/1, Gemarkung Bronn, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Der Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 17 mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom 27.10.2025 wird zugestimmt. Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Erläuterungsbericht in der

Fassung vom 27.10.2025 ist gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind an dem Verfahren erneut zu beteiligen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bronn/Ziegelhütte“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.10.2025 wird gebilligt. Er ist gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind an dem Verfahren erneut zu beteiligen.

II. Zur Sitzung des Stadtrates

Pegnitz, den 12.01.2026


Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister