

**VORABZUG 28.11.2025**

# **BEGRÜNDUNG**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
vom **28.11.2025**

## **VORHABEN**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
1.Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Pegnitz  
West Erweiterung 3“

## **LANDKREIS**

Bayreuth

## **VORHABENSTRÄGER**

Stadt Pegnitz  
Hauptstraße 37  
91257 Pegnitz

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

---

Haßfurt, **28.11.2025**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen .....	6
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	6
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 .....	12
2.5	Altlasten/Bodenschutz .....	13
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV .....	14
2.7	Ver- und Entsorgung.....	14
3.	Verfahrenshinweise .....	16
3.1	Art des Verfahrens.....	16
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	16
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	16
4.	Planungsvorgaben.....	16
4.1	Landesentwicklungsplan.....	16
4.2	Regionalplan.....	18
4.3	Flächennutzungsplan.....	20
4.4	Bestehende Bebauungspläne .....	20
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet.....	22
5.	Planinhalte und Begründung .....	22
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
5.3	Bauweise .....	25
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	26
5.5	Zufahrten und Stellplätze.....	27
5.6	Geländeauffüllungen und Abgrabungen.....	27
5.7	Verkehrsflächen.....	29
5.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen// Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung.....	29
5.9	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen.....	32
5.9.1	Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung.....	32
5.9.2	Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich .....	36
5.9.3	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen .....	37

5.10	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung .....	38
5.10.1	Ver- und Entsorgungsleitungen .....	38
5.10.2	Dachform, Dachneigung .....	38
5.10.3	Dacheindeckung und Fassadenverkleidung .....	39
5.10.4	Beleuchtungs- und Werbeanlagen .....	39
5.10.5	Einfriedungen .....	40
5.10.6	Abstandsflächen .....	40
5.10.7	Stützmauern .....	41
5.11	Hinweise .....	41
5.11.1	Solarenergie .....	41
5.11.2	Grenzabstände .....	41
5.11.3	Auswahlliste Pflanzen zur Fassadenbegrünung .....	41
5.11.4	Wassergefährdende Stoffe .....	42
5.11.5	Altbergbau .....	42
5.11.6	Vorsorgender Bodenschutz .....	42
5.11.7	Technische Anforderungen an Bodenentsorgung .....	42
5.11.8	Geogefahren .....	42
5.11.9	Landwirtschaftliche Emissionen .....	43
5.11.10	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....	43
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte .....	44
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB .....	44
6.2	Umweltschutz .....	44
6.3	Klimaschutz .....	44
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	45
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	46
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung .....	47
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile .....	47
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 .....	47
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften .....	47
6.10	Belange der Wirtschaft .....	47
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft .....	48
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	48
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens .....	48
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit .....	48
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	48
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung .....	48

6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften .....	49
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	49
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	49
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	49
6.21	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen .....	49
7.	Flächenbilanz.....	50
8.	Bodenordnerische Maßnahmen .....	50

## ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Umweltbericht (BAURCONSULT, Haßfurt, 28.11.2025)
- Anlage 2: Betriebsbeschreibung Neubau von zwei Gewerbehallen (P3 Logistic Parks GmbH, Stand 10.06.2025)
- Anlage 3: Schallschutzgutachten (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 11.06.2025)
- Anlage 4: Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Tractebel Hydroprojekt GmbH, Stand 09.09.2025)
- Anlage 5: P3 Pegnitz Halle Nord, Beleuchtungsanlage - Lichtkonzept (LUXSTREAM, Stand 11.09.2025, Auszug)
- Anlage 6: Pegnitz Halle Süd, Beleuchtungsanlage - Lichtkonzept (LUXSTREAM, Stand 11.09.2025, Auszug)

## **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).

Anlass der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Pegnitz West Erweiterung 3“ ist die konkrete Planung eines Gewerbeparks mit einem Flächenmix aus Büro, Gewerbe und Produktion durch einen Vorhabensträger auf einem bestehenden Krantestgelände sowie einer südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche im „Gewerbegebiet Pegnitz-West“ entlang der Autobahn A9. Eine weitere Nutzung sowohl des Kranprüffeldes als auch der südlich angrenzenden Erweiterungsfläche auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1698/2, Gemarkung Hainbronn, ist somit nicht mehr beabsichtigt. Vielmehr dient die Planung zur Sicherung der baurechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Realisierung des geplanten Gewerbeparks mit zwei vorgesehenen Gewerbehallen. Um dies zu ermöglichen, muss der vorhandene rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“ geändert und angepasst werden sowie der Geltungsbereich um die im Süden angrenzende landwirtschaftliche Fläche erweitert werden. Nach Abstimmungen mit der Stadt Pegnitz hat der Vorhabensträger bestätigt, die Kosten für die mit der Stadt Pegnitz abzustimmende Planung sowie die Erschließung zu übernehmen.

Der Vorhabensträger beabsichtigt auf den Flurstücken Nr. 1698/2, 1698/3, 1704 und 1705 die Errichtung von multifunktionalen Mehrzweckhallen mit Büro- und Gewerbeflächen in variablen Größen für unterschiedliche Betriebsarten, wie z.B. Lagerhaltung und Logistik, Produktion, Leichtindustrie und Fertigung, Montage- und Verpackungsarbeiten, einem Werkstattbetrieb oder Servicezentrum sowie einer Kombination von Lager, Produktion und Verwaltung. Der Flächenmix aus Büro, Gewerbe und Produktion bietet somit ideale Bedingungen für kleine, mittelständische sowie größere Unternehmen aus der Region. Für weitere Details wird auf die vorläufige Betriebsbeschreibung des Vorhabensträger verwiesen (siehe Anlage 2).

Um die vorgenannte Planung zu realisieren, ist eine Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“ notwendig. In südlicher Richtung wird der Geltungsbereich im Bereich der Norisstraße um die für die verkehrliche Erschließung tatsächlich notwendige Fläche angepasst sowie um die Flurstücke 1698/2 und 1698/3 erweitert. Der südliche Bereich liegt momentan noch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Für den nördlichen Bereich besteht bereits Baurecht durch den rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“. Da die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Flächennutzungsplan der Stadt Pegnitz jeweils bereits als gewerbliche Flächen dargestellt sind, entwickelt sich

der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dabei handelt es sich um die 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“ im Gewerbegebiet Pegnitz West. Hierfür hat der Stadtrat der Stadt Pegnitz in der Sitzung am 07.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“ beschlossen.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes



Abb. 1: Lage des Plangebietes westlich des bestehenden Gewerbegebietes und der Autobahn A9, Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; EuroGeographics)

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1698/2, 1698/3, 1704, 1705 sowie die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1702, 1704/1 und 1705/5 – jeweils Gemarkung Hainbronn.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Flurweg Fl.Nr. 2847
- im Westen / Südwesten durch die landwirtschaftlichen Flächen Fl.Nrn. 1703 und 1699 sowie einen Wirtschaftsweg (hier Flurnrn. 1702, 1704/1 und 1705/5)
- im Osten / Südosten durch den Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet (hier Flurnrn. 1706, 1706/3, 1705/5, 1702, 1697/7, 1671/1, 1697/6 und 1698)

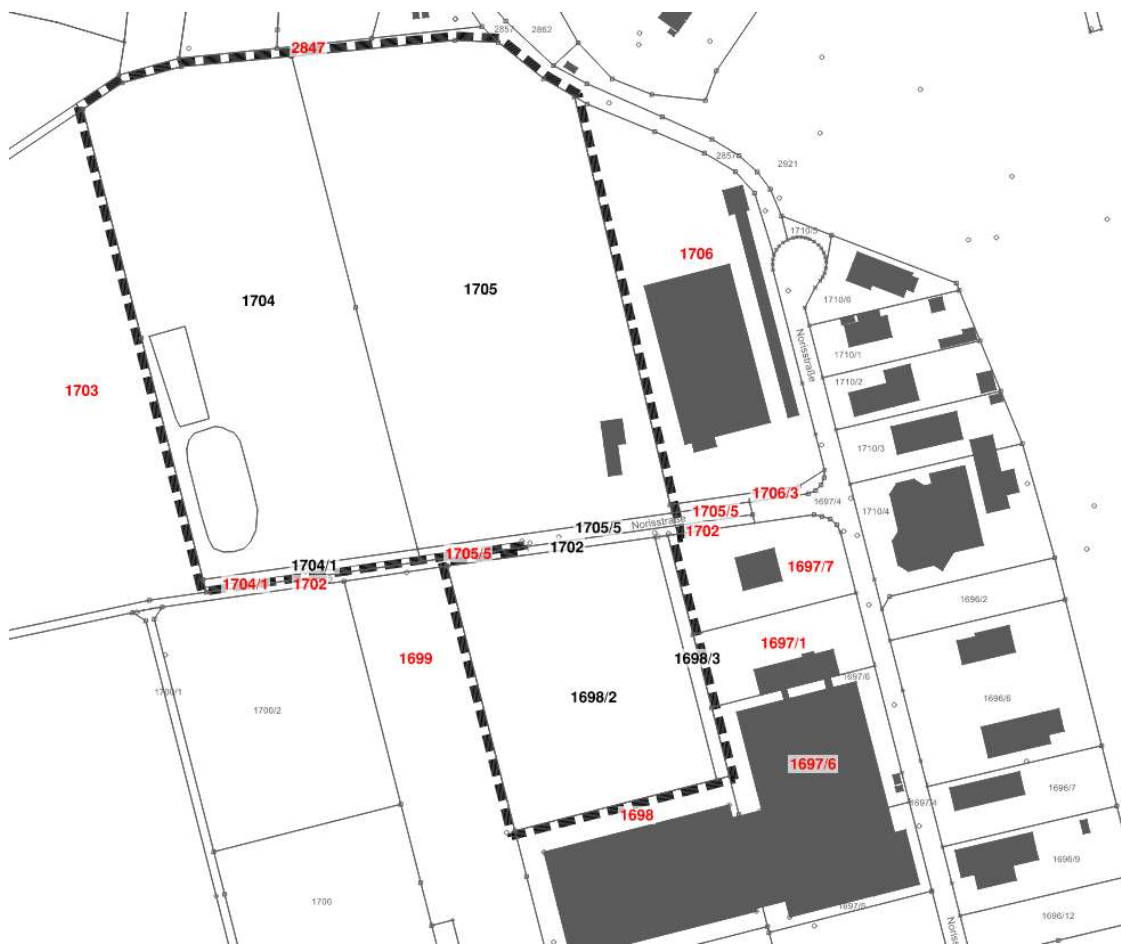


Abb. 2: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich; Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“ im Gewerbegebiet Pegnitz West ist die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die in Kapitel 1.1 erläuterten Vorhaben. Es handelt sich dabei um die Errichtung eines Gewerbeparks mit zwei Gewerbehallen und einem Flächenmix aus Büro, Gewerbe und Produktion.

Gemäß Baugesetzbuch sind die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Demnach sollen Bauleitpläne u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Dabei sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu

erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Bei der Planung handelt es sich um die Errichtung zweier Gewerbehallen und somit eines geplanten Gewerbeparks auf einem bereits durch die Firma Faun GmbH als Gewerbefläche genutztem Areal sowie einer südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Somit werden neue Gewerbeflächen geschaffen, welche auf Dauer durch Gewerbetreibende genutzt werden können. Zusätzlich werden weiterhin mögliche Neuansiedelungen ermöglicht. Weiterhin erfüllt die Planung die Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (Innen-vor Außenentwicklung, Nachverdichtung) an einem hierfür geeigneten Standort. Die Belange des Umweltschutzes sowie der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wurden im Rahmen entsprechender fachlicher Untersuchungen überprüft, die der Begründung als Anlage beiliegen (siehe Anlage 1 „Umweltbericht“).

Darin werden auch notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen definiert, die in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden. Weiter wurde im Umweltbericht (siehe Anlage 1) der notwendige Kompensationsbedarf ermittelt und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich vorgeschlagen. Somit wird ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen geleistet.

Weiterhin wurde den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung in der vorliegenden Planung durch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung mit der zusätzlichen Funktion einer entsprechenden gestalterischen Gliederung, der Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen, einem Flächenpflanzgebot mit festgesetzten Pflegemaßnahmen sowie der Begrünung der vorgesehenen Regenwasserbehandlungsanlage Rechnung getragen. Außerdem sind aus Gründen der Klimaanpassung Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, nicht zulässig.

## 2. Bestandssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung

Die nördlichen Grundstücke im Geltungsbereich wurden bereits durch die bisherige Siedlungsentwicklung überformt, während sich auf dem südlichen Grundstück noch keine Siedlungsentwicklung vollzogen hat. Die Eigentums- und Nutzungssituation stellt sich dabei aktuell wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
1698/2	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)	Vorhabensträger
1698/3	Feuerwehrumfahrung	Vorhabensträger
1702	Norissstraße	Stadt Pegnitz
1704	Betriebsgelände, Regenrückhaltung und Ausgleichsfläche	Vorhabensträger
1704/1	Straßenbegleitgrün	Stadt Pegnitz

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
1705	Betriebsgelände	Vorhabensträger
1705/5	Norissstraße, Zufahrt, Straßenbegleitgrün	Stadt Pegnitz



Abb. 3: Kataster und Luftbild, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

## 2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine bekannten Baudenkmäler. Etwaige Bodendenkmäler im Geltungsbereich sind nicht bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

### Art. 8 (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 (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.*

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

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

Aus der nachfolgenden Abbildung des Bestandsplans zur Grünordnung ist eine Übersicht des tatsächlichen Grün- und Freiflächenbestandes 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.



**Bestand**

**Biotop- und Nutzungstypen**

(lt. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung)

BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung/bereits versiegelte Flächen

V11 Verkehrsflächen, versiegelt

BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

V12 Verkehrsflächen, befestigt

V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt

A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation

P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren

F211 Graben, naturfern

S22 Sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer (Teil der Ausgleichsfläche)

X2 Industrie- und Gewerbegebiete (inkl. typische Freiräume)

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung:

B112 Hecke, mesophil (Teil der Gewerbegebiete)

G215 Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen

**Planung**

 Grenze des Geltungsbereichs 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3"

Abb. 4: Bestandsplan (Kataster Bayerische Vermessungsverwaltung; ohne Maßstab)

**2.4 Wasserwirtschaft**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

Weiter liegt das Gebiet nicht innerhalb einer amtlich kartierten Hochwassergefahrenfläche, sowie nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes und den dazu gehörigen Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{Häufig}$ ,  $HQ_{100}$  sowie  $HQ_{Extrem}$ . Jedoch zeigt die Hinweis-karte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Landesamtes für Umwelt (siehe Abb. 5) potenzielle von Starkregen betroffene Fließwege und Senken im Geltungsbereich auf. Nach Stellungnahme

des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 07.08.2025 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit können durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Als Hinweis wird hier die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen angeführt. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-maßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser, als auch den Rückstau aus der Kanalisation in das Bauwerk dauerhaft verhindert.

Da das Gelände jedoch im Rahmen des geplanten Vorhabens modelliert (Aufschüttungen) und überbaut wird, ergeben sich hieraus für die Bebauungsplanung keine konkreten Erfordernisse.

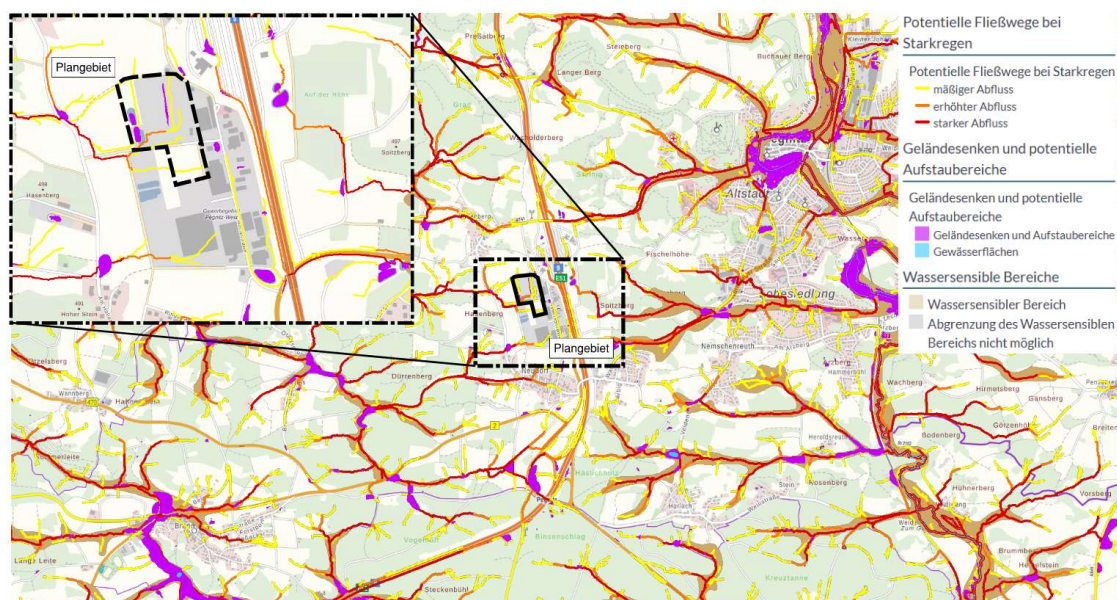


Abb. 5: Potenzielle Fließwege bei Starkregen, Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche und Wassersensible Bereiche, Plangebiet schwarz (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt)

## 2.5 Altlasten/Bodenschutz

Altlagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Nach Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 07.08.2025 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit sind bei Erd- und Tiefbauarbeiten zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Weiterhin sollte die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche.

## 2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die angrenzende Norisstraße, welche südlich in die Bundesstraße B2 mündet, an den übergeordneten PKW- und LKW-Verkehr angebunden. Diese Straße erschließt das gesamte Gewerbegebiet Pegnitz West. Östlich verläuft die Bundesautobahn A9, welche eine Verbindung in die Städte Bayreuth und Nürnberg herstellt und der überregionalen Verkehrsanbindung dient. Etwa 1,5 km südlich des Gewerbegebietes befindet sich eine Autobahnanschlussstelle „Pegnitz“.

Die interne Erschließung erfolgt über einen privaten Ein- und Ausfahrtsbereich auf die zwei vorgesehenen Hallengrundstücke. Dieser Bereich sowie mindestens der vordere Teilabschnitt der Norisstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Weiter befinden sich im Umfeld des Plangebietes weitere Gewerbetriebe.

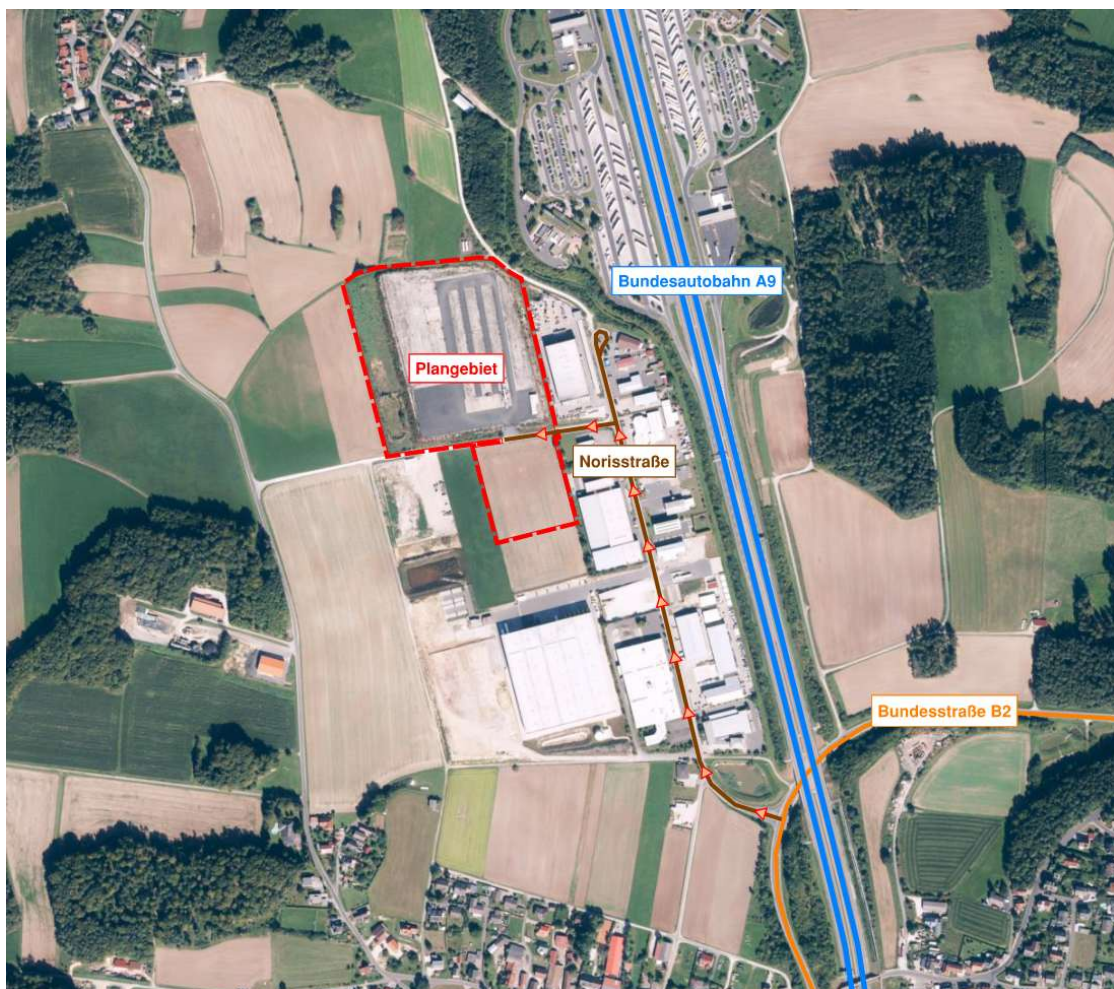


Abb. 6: Äußere Erschließung des Plangebietes über das Straßennetz und die angrenzende Bundesautobahn A 9, Plangebiet rot (Kartengrundlage: BayernAtlas – Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

## 2.7 Ver- und Entsorgung

Die wesentlichen Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil aufgenommen. Dies betrifft die nachfolgenden Sparten. Für den geplanten Anschluss des Plangebietes

an die entsprechenden Leitungen und Kanäle wird auf die Ausführungen unter Kap. 5.8 dieser Begründung hingewiesen.

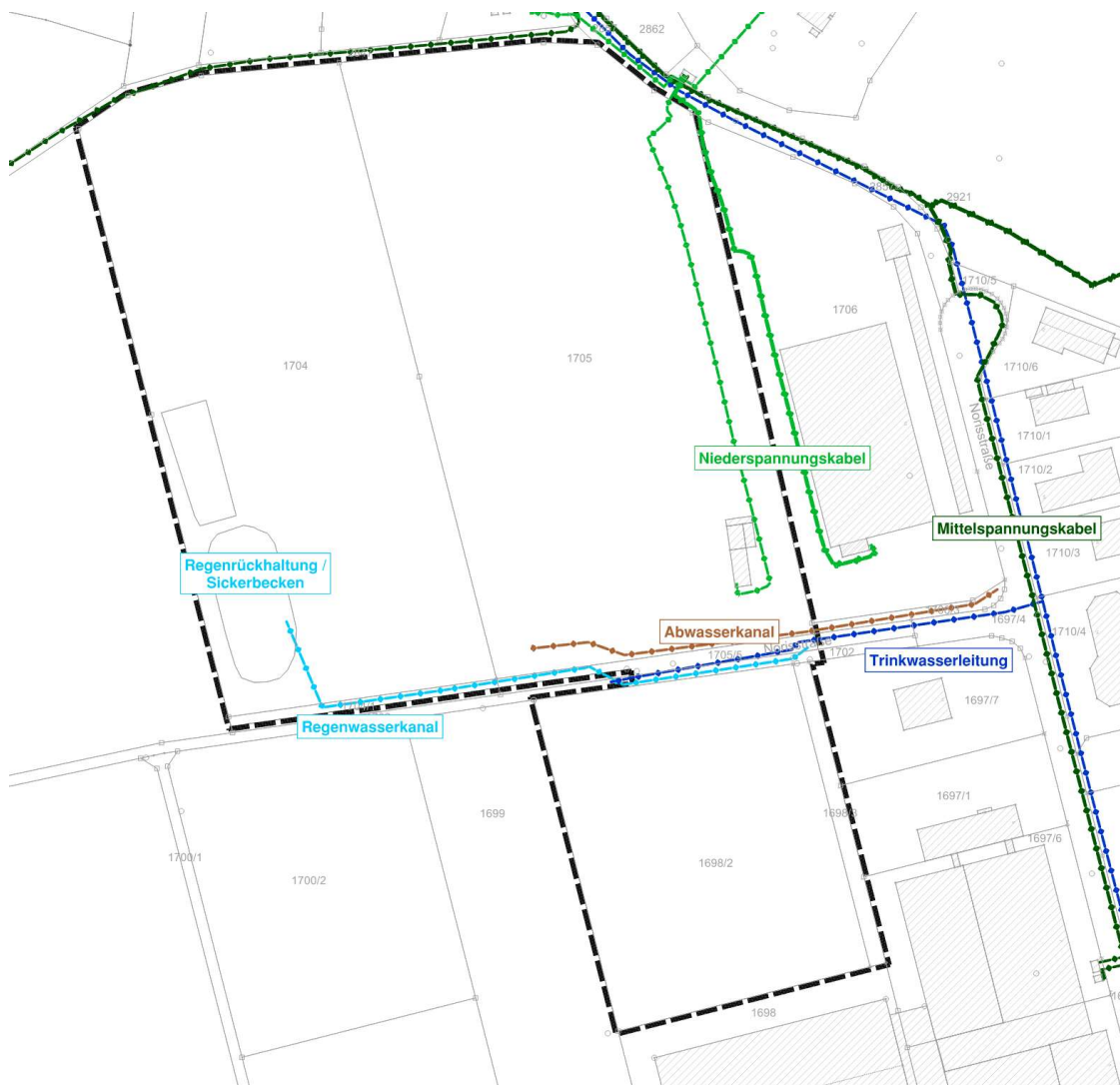


Abb. 7: Bestandsleitungen im Plangebiet (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Trink- und Löschwasserversorgung:

Für die geplante Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes verläuft unterirdisch bereits im Bestand östlich des Plangebietes entlang der Norisstraße eine Wasserleitung, welche als Abzweig das Plangebiet erschließt.

Abwasser:

Östlich des Plangebietes verläuft in der Norisstraße ein bestehender Freispiegelkanal für Schmutzwasser (GGG 300). Das anfallende Schmutzwasser wird somit nach Süden geleitet. Weiterhin besteht im Plangebiet eine Druckrohrleitung (DA 110 PEHD), welche das im Bereich des bestehenden Krantestfeldes anfallende Schmutzwasser nach Osten an den vorgenannten Kanal ableitet. Das anfallende Regenwasser im Plangebiet kann im Bestand vor Ort versickern. Für die bisher im Bestand versiegelten Bereiche (Norisstraße und Verkehrsflächen des Krantestfeldes) existiert im Bestand eine Regenrückhaltung mit Sickerbecken.

Strom:

Im Geltungsbereich befinden sich unterirdisch verlaufende Niederspannungskabel. Diese binden nordöstlich des Geltungsbereiches an eine Trafostation und damit das Mittelspannungsnetz an. Unterirdische Mittelspannungskabel verlaufen entlang der Norisstraße bzw. im Flurweg, welcher nördlich an das Plangebiet angrenzt.

### **3. Verfahrenshinweise**

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB. Zur Sicherung und Gewährleistung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele und Durchführung ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Pegnitz und dem Vorhabensträger vor Satzungsbeschluss zu schließen.

#### **3.2 Prüfung UVP-Pflicht**

Gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG werden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

#### **3.3 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, welches zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i.d.F. 01.06.2023 vorlag.

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.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin folgende, für die vorliegende Planung relevanten Vorgaben zur Siedlungsstruktur (Stand: aktuelle Lesefassung vom 01.06.2023, abgerufen auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie):

- 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:  
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels

*und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

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

*(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.*

*(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.*

→ Wie bereits in Kapitel 1.1. erläutert, plant ein Vorhabensträger auf dem aktuell bestehenden Krantestgelände sowie südlich angrenzend auf einer bestehenden landwirtschaftlichen Fläche die Errichtung eines Gewerbeparks mit zwei Gewerbehallen und insgesamt vier Units sowie einem Flächenmix aus Büro, Gewerbe und Produktion. Mit dieser Ansiedlung sollen Betriebsabläufe optimiert und zukunftsfähig ausgerichtet werden. Da im nördlichen Bereich des Plangebietes bereits eine gewerbliche Nutzung besteht, werden neue Flächen nur im südlichen Bereich in Anspruch genommen. Somit erfolgt die Bauleitplanung in einem bereits weitestgehend versiegelten sowie gewerblich und infrastrukturell geprägten Siedlungsumfeld. Dem Grundsatz der nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit guter Zuordnung zu zentralen Einrichtungen und Schonung der natürlichen Ressourcen wird damit Rechnung getragen.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

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

→ Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dies durch die teils baurechtliche Ausweisung eines bereits als Gewerbe vorgesehenen Gebietes erreicht. Weiterhin erfolgt die Bauleitplanung in einem bereits weitestgehend versiegelten sowie gewerblich und infrastrukturell geprägten Siedlungsumfeld und trägt somit zu einer Nachverdichtung im Siedlungsbestand bei.

- 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.*

→ Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Neuansiedlung späterer Betriebe ermöglicht, sowie Betriebsabläufe optimiert und zukunftsfähig ausgerichtet. Dem Grundsatz der Erhaltung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft,

insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen wird folglich Rechnung getragen und die regionale Wirtschaftsstruktur gestärkt.

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

## 4.2 Regionalplan

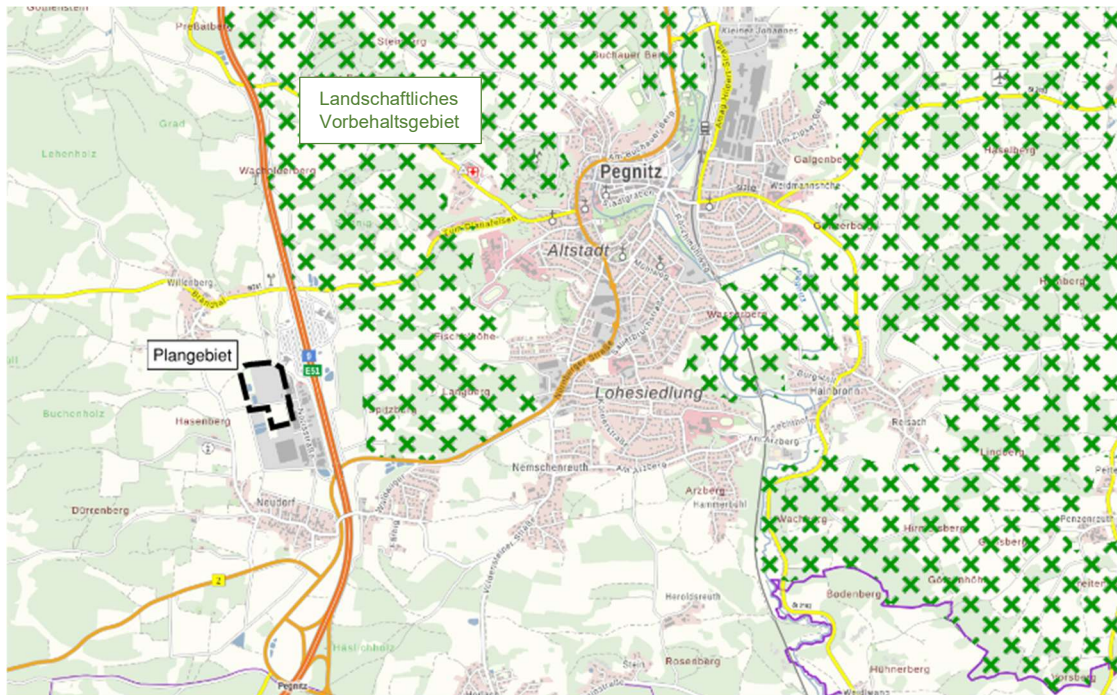


Abb. 8: Auszug aus den Vorbehalts- und Vorranggebieten der Regionalplanung (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung, Euro Geographics)

Das Mittelzentrum Pegnitz befindet sich in der Planungsregion 5 „Oberfranken-Ost“, welche den zuständigen Regionalplan (RP) aufstellt. Gemäß den Darstellungen der Raumstrukturkarte des REP-Oberfranken-Ost (Stand 2018), befindet sich Pegnitz im allgemein ländlichen Raum. Des Weiteren wird der Teil des ländlichen Raumes als Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert.

Wie in Abbildung 8 zu sehen ist befindet sich das Plangebiet aus regionalplanerischer Sicht nicht innerhalb eines Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebietes. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des nahen Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 48 („Fränkische Schweiz zwischen Pegnitz und Glashütten“). Für das Bebauungsplanverfahren lassen sich im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung weiterhin u.a. die folgenden Vorgaben der Regionalplanung für das Siedlungswesen entnehmen (Stand – Lesefassung vom 26.11.2024):

- 3 – 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 geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden.*

3.1.9:

*In allen Gemeinden der Region soll die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden.*

→ Wie bereits in Kapitel 1.1. erläutert, plant ein Vorhabensträger auf dem aktuell bestehenden Krantestgelände sowie südlich angrenzend auf einer bestehenden landwirtschaftlichen Fläche die Errichtung eines Gewerbeparks mit zwei Gewerbehallen und insgesamt vier Units sowie einem Flächenmix aus Büro, Gewerbe und Produktion. Mit dieser Ansiedlung sollen Betriebsabläufe optimiert und zukunftsfähig ausgerichtet werden. Da im nördlichen Bereich des Plangebietes bereits eine gewerbliche Nutzung besteht, werden neue gewerbliche Flächen nur im südlichen Bereich in Anspruch genommen. Somit erfolgt die Bauleitplanung in einem bereits weitestgehend versiegelten sowie gewerblich und infrastrukturell geprägten Siedlungsumfeld. Die Verkehrserschließung erfolgt unter anderem auch durch die benachbarte Bundesautobahn A9. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem bestehenden gewerblichen Umfeld.

- 3.2 – Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen

3.2.5:

*Die gewerbliche Siedlungstätigkeit soll unter Berücksichtigung der angestrebten regionalen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bevorzugt in zentralen Orten, insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen, erfolgen. [...].*

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.*

→ Die vorliegende Planung befindet sich in einem bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Umfeld und somit auch in einer Entwicklungsachse für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Weiterhin bietet der Standort eine gute Anbindung an die angrenzende Bundesautobahn A9, was zur Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes sowie zu einer Neuansiedelung von Betrieben durch eine gute infrastrukturelle Anbindung beiträgt.

Das Vorhaben entspricht den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung.

### 4.3 Flächennutzungsplan

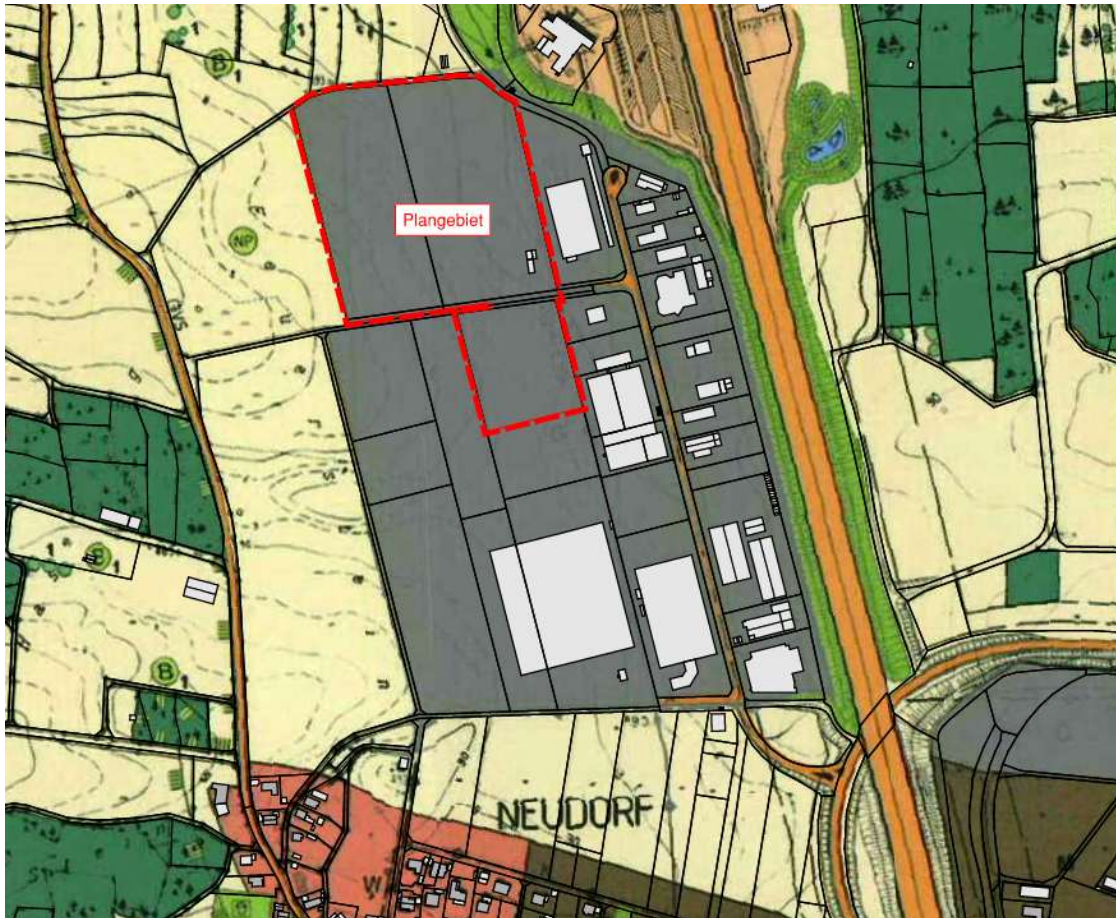


Abb. 9: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Stadt Pegnitz verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 10.08.2000). Darin ist der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits auf der nördlichen sowie südlichen Teilfläche als „Gewerbliche Baufläche“ (G) ausgewiesen. Dementsprechend entwickelt sich die 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbepark Pegnitz-West Erweiterung 3“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB, inhaltlich aus den Zielen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### 4.4 Bestehende Bebauungspläne

Im nördlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“ im Gewerbegebiet Pegnitz-West besteht der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“ (rechtskräftig seit 20.07.2011). Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung werden sowohl die zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen für diesen Teilbereich neu gefasst. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich geringfügig in östliche Richtung erweitert, sodass das überplant Grundstück Flurnr. 1705 nun vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. In südlicher Richtung wird der Geltungsbereich im Bereich der Norisstraße um die für

die verkehrliche Erschließung tatsächlich notwendige Fläche angepasst sowie um die Flurstücke 1698/2 und 1698/3 erweitert. Der südliche Bereich liegt momentan noch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (siehe hierzu Abb. 10 und Abb. 11).

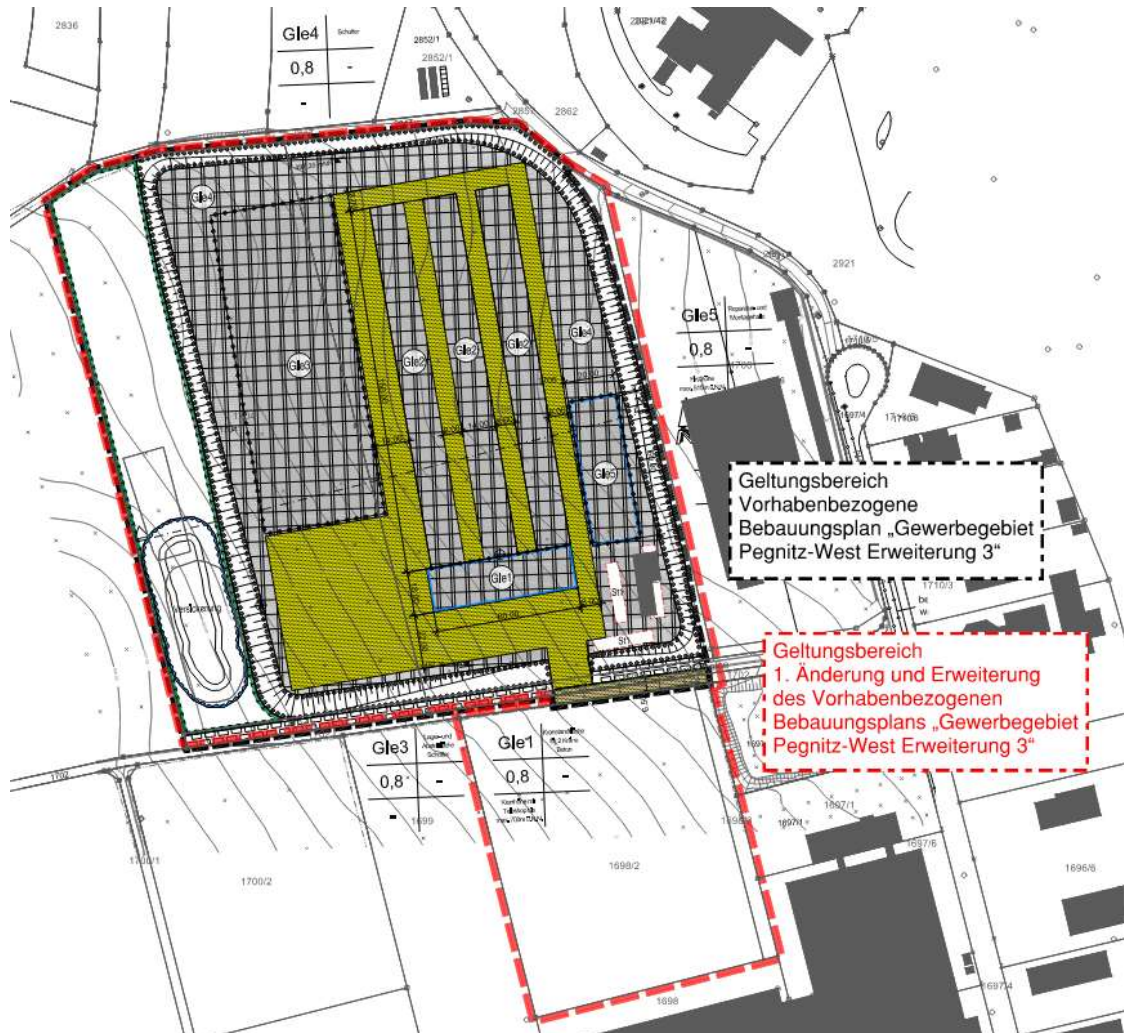


Abb. 10: Darstellung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“ (Geltungsbereich schwarz), mit Überlagerung des Geltungsbereich (rot) der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“ (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Darüber hinaus grenzen östlich an den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Neudorf Nord“ (bekanntgemacht am 30.04.1997) und „Gewerbegebiet Pegnitz West Erweiterung II“ (bekanntgemacht am 16.11.1998) an.



Abb. 11: Übersicht der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (gelb umrandet) im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) (Kartengrundlage: BayernAtlas)

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

Die Stadt Pegnitz verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept "Pegnitz 2030" aus dem Jahr 2017. Darin wird als Entwicklungsziel für das Gewerbegebiet Pegnitz West die Nutzung von unbebauten Parzellen als Entwicklungsmöglichkeit definiert. Weiterhin soll eine gute infrastrukturelle Anbindung gewährleistet werden. Beide Entwicklungsziele entsprechen den Zielesetzung der Bauleitplanung

#### 5. Planinhalte und Begründung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3“ ersetzen vollständig den Planteil inkl. der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des am 07.10.2011 ortsüblich bekanntgemachten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3“.

## **5.1 Art der baulichen Nutzung**

- IV 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO mit folgender Einschränkung festgesetzt:*
- IV 1.1.1 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ und ist gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.*
- IV 1.1.2 Innerhalb des Plangebietes sind nur die im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan genannten Nutzungen zulässig.*

Die Festsetzung unterscheidet sich von der Festsetzung des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, in welchem das Plangebiet als „eingeschränktes Industriegebiet“ (Gle) ausgewiesen wurde. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Ausweisung eines Gewerbebereichs mit multifunktionalen Mehrzweckhallen mit Büro- und Gewerbeflächen in variablen Größen für unterschiedliche Betriebsarten wie Lagerhaltung und Logistik, Produktion und Fertigung sowie Werkstattbetrieb handelt, wurde als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Für die Vermeidung von auftretenden Immissionsschutzkonflikten wurde als Einschränkung festgesetzt, dass eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig ist. Dies wahrt außerdem den gewerblichen Charakter des Gebietes. Da es sich bei der Planung um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurde ebenso festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes nur die im gemeinsamen Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan, welcher zwischen der Stadt Pegnitz und dem Vorhabensträger P3 zu schließen ist, genannten Nutzungen zulässig sind.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 16 BauGB durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen definiert.

### Grundflächenzahl:

- IV 1.2.1 Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,8 festgesetzt.*  
*Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0.*

Für das Planvorhaben wird eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß des Orientierungswertes für ein Gewerbegebiet (GE) nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, welcher den Vorhaben- und Erschließungsplan im Planteil integriert hat, ist die Festsetzung einer Überschreitung der GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von

max. 1,0 notwendig. Demnach weist die Planzeichnung bereits eine deutlich detailliertere Unterteilung der privaten Betriebs-, Verkehrs-, Versorgungs-, Grün- und Freiflächen auf, als in einem regulären Bebauungsplan üblich. Diese detaillierte Unterteilung würde bei der Berechnung der GRZ dazu führen, dass das für die Berechnung maßgebliche Baugrundstück deutlich geringer ausfällt, obwohl ausreichend unversiegelte Grün- und Freiflächen auf dem Betriebsgelände vorgesehen sind.

Gleichzeitig tragen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Plangebietes dazu bei, dass trotz der Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 auf 1,0 ausreichend unversiegelte Flächen hergestellt werden. Dies sind u.a.:

- zeichnerisch und textlich festgesetzte private Grünflächen sowie Flächenpflanzgebote (IV 2.1; IV 2.2)
- Festsetzungen zur Bepflanzung der im Planteil festgesetzten Regenwasserbehandlungsanlage (IV 2.3)
- Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen und Feuerwehrumfahrungen (IV 1.5.2)
- Interne Ausgleichsflächen (IV 3.1)

Gleichzeitig tragen Festsetzung zur Höheneinbindung (IV 1.2.3) sowie der Gestaltung von Dachflächen und Fassaden, wie bspw. einer Fassadenbegrünung (IV 2.4; IV. 5.2; IV 5.3), sowie von Beleuchtungs- und Werbeanlagen (IV 5.4) dazu bei eine für den Standort und die Nutzung angepasste städtebauliche Einbindung zu ermöglichen.

Weiterhin wird ein Teil des notwendigen Ausgleichs extern auf bestehenden Ökokontoflächen realisiert. Auch trägt die verdichtete Planung von Gewerbeflächen dazu bei, die Ausweisung von Flächen an einem gewerblich vorbelasteten Standort zu konzentrieren und somit an anderer Stelle einzusparen. Beide Faktoren tragen zu einem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden bei.

Dementsprechend ist die Überschreitung des Orientierungswert des § 17 BauNVO seitens der Stadt Pegnitz städtebaulich gerechtfertigt und vertretbar.

#### Baumassenzahl:

*IV 1.2.2 Die Baumassenzahl (BMZ) wird entsprechend § 21 BauNVO mit max. 10,0 festgesetzt.*

Im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“ wurde keine Baumassenzahl definiert, da es sich bei den Nutzungen hauptsächlich um Kranaufstell-, sowie Lager- und Prüfflächen handeln. Aufgrund der mit der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigten Nachverdichtung in Form des Baus von zwei Gewerbehallen im Plangebiet sowie zur Sicherung der Planung wurde die Festsetzung einer Baumassenzahl ergänzt. Der festgesetzte Wert der BMZ auf max. 10,0 nimmt dabei Bezug auf den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen:

*IV 1.2.3 Bereich GE1 und GE2: Die zulässige Gebäudehöhe darf eine Höhe von max. 515,0 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Wandhöhe als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird über den höchsten Punkt der Dachfläche definiert (u.a. Attika bzw. höchster Schnittpunkt von Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) und auf max. 15 m über Oberkante Fertigfußboden EG festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden EG wird auf max. 500,0 m ü. NHN als unterer Bezugswert festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten und Dachaufstiege (Treppenhaus, Treppenturm) bis zu einer Höhe von max. 5,0 überschritten werden.*

*Bereich GE3: Die Höhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von max. 511,0 m ü. NHN nicht überschreiten.*

Im ursprünglichen, seit 2011 rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan war für das Plangebiet lediglich eine max. Höhenfestsetzung für den Ausleger des Kranes der Firma Faun GmbH auf 700 m ü. NHN definiert. Die neue Festsetzung der 1. Änderung und Erweiterung orientiert sich an der geplanten Bebauung des Vorhabenträgers. Im nördlichen und auch im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Wandhöhe von 15,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG für die geplanten Gewerbehallen festgesetzt. Die Gebäudehöhe wurde mit max. 515,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die Festsetzung zur Überschreitung der Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 5,0 m betrifft vor allem die Aufbauten, die technisch für die Nutzung und den Betrieb der Gebäude notwendig sind. Dazu zählen auch Dachaufstiege in Form eines Treppenhauses/Treppenturm an beiden Gebäuden. Dabei ist darauf zu achten, dass sich diese tatsächlich dem Hauptgebäude unterordnen.

Aufgrund der Festsetzung der im Plangebiet vorgesehen Sprinklertanks zur Löschwasserversorgung als bauliche Anlagen ist ebenfalls eine entsprechende Höhe der baulichen Anlage anzugeben. Diese wird auf max. 511,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die entsprechenden Festsetzungen zur zukünftigen Höhe der Baukörper erlaubt somit eine städtebaulich angemessene Einbindung in das Umfeld des Plangebietes, welches bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und durch großflächige und hohe Baukörper geprägt ist. So sind im bestehenden Gewerbegebiet entlang der Norisstraße Traufhöhen von bis zu 10,5 m zulässig und in der jüngsten Erweiterung des Gewerbegebietes südlich des Plangebietes sogar Wandhöhen bis zu 17 m zulässig.

### **5.3 Bauweise**

*IV 1.3.1 Bereich GE 1: Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude wie bei der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge abweichend*

*von der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten darf, jedoch auf max. 218 m begrenzt wird.*

*IV 1.3.2 Bereich GE 2: Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude wie bei der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge abweichend von der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten darf, jedoch auf max. 86 m begrenzt wird.*

*IV 1.3.3 Bereich GE 3: Im Bebauungsplan ist für diesen Bereich eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.*

Im ursprünglichen, seit 2011 rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan war für den nördlichen Teil des Baugebietes aufgrund der hauptsächlichen Nutzung als Kranaufstellungs-, sowie Lager- und Prüfflächen ohne Gebäudebauten keine Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise sind lediglich Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m zugelassen. Für die geplante Gebäudelänge der Gewerbehalle von rd. 218 m im nördlichen Teil ist eine festgesetzte abweichende Bauweise notwendig. Im südlichen Planbereich wird für die geplante Gebäudelänge der Gewerbehalle von rd. 86 m ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzung der im Plangebiet vorgesehen Sprinklertanks zur Löschwasserversorgung als bauliche Anlagen ist ebenfalls eine entsprechende Bauweise festzusetzen, welche hier aufgrund der Dimensionierung der Anlagen als offene Bauweise mit einer Begrenzung der Länge auf 50 m festgesetzt wird.

## **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

*IV 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.*

*IV 1.4.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen zulässig.*

Gegenüber dem ursprünglichen, seit 2011 rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die Baugrenzen entsprechend der geplanten Erweiterung bzw. Nachverdichtung durch Gewerbehallen neu festgesetzt. Die Festsetzung mit Verweis auf die §§ 14 und 23 BauNVO ermöglicht, dass untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies ist für die durch den Vorhabensträger vorgesehene Errichtung von Nebengebäuden mit Technikzentralen und entsprechenden Trafoanlagen zur Energieversorgung im nördlichen und südlichen Plangebiet sowie zur Festsetzung einer Regenwasserbehandlungsanlage im Westen des nördlichen Plangebietes erforderlich.

## **5.5 Zufahrten und Stellplätze**

- IV 1.5.1 Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pegnitz in ihrer jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.*
- IV 1.5.2 Die Befestigungen von Stellplätzen für PKW sowie die erforderlichen Feuerwehrumfahrungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit damit keine Gefährdung des Grundwassers oder andere wasserrechtliche Belange verbunden sind. Diese sind entsprechend nachzuweisen.*

Im ursprünglichen, seit 2011 rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde lediglich ein kurzer Hinweis unter „ruhender Verkehr“ zur Ausgestaltung von Zufahrten bzw. Anzahl von Stellplätzen getroffen. Aufgrund einer Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird die staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung zum 01.10.2025 kommunalisiert. Somit wurde durch die Stadt Pegnitz für eine weiterhin mögliche Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Kraftfahrzeugsstellplätzen mit Wirkung zum 01.10.2025 eine entsprechende Satzung beschlossen, nach welcher die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend nachzuweisen ist. Außerdem wurde zur möglichen Versickerung von anfallendem Niederschlag aus Gründen der Klimaanpassung im Plangebiet festgesetzt, dass Befestigung von Stellplätzen für PKW sowie die erforderlichen Feuerwehrumfahrungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind, soweit keine Gefährdung des Grundwassers oder andere wasserrechtliche Belange dem entgegenstehen.

## **5.6 Geländeauffüllungen und Abgrabungen**

- IV 1.6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Geländeauffüllungen bis zu einer Höhe von 500 m ü. NHN, sowie Abgrabungen bis zu einer Höhe von 490 m ü. NHN (DHHN 2016) zulässig. Zusätzlich sind im Bereich der festgesetzten Regenwasserbehandlungsanlage Abgrabungen bis zu einer Höhe von 487 m ü. NHN (DHHN 2016) zulässig.*

Im seit 2011 rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Höhen für Geländeauffüllungen und Abtragungen festgesetzt. Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden seitens des Vorhabensträgers jedoch konkret Geländeauffüllungen sowie Abgrabungen benötigt. Dementsprechend wurde die Festsetzung aufgenommen. Die nachfolgende Abbildungen (siehe Abb. 12 und 13) zeigen schematisch die Bereiche mit notwendigen Auffüllungen (Grün) sowie Abgrabungen (Ocker) auf. Gemäß der vorliegenden Vorhabensplanung ergeben sich im nördlichen Grundstück Abgrabungen auf einer Fläche von ca. 2,4 ha, überwiegend mit Tiefen von bis zu 2 m ggü. dem dortigen Bestandsgelände. Vereinzelt sind in kleinen Teilbereichen jedoch auch Abgrabungen mit Tiefen von bis zu 4,8 m beabsichtigt. Dem gegenüber sind im Bereich des nördlichen Grundstücks auf einer Fläche von ca. 1,5 ha Auffüllungen bis zu einer Höhe von 2 m ggü. dem dortigen Bestandsgelände vorgesehen. Auf einer

Fläche von rd. 0,4 ha werden darüber hinaus Auffüllungen zwischen 2 m und 7 m voraussichtlich notwendig.



Abb. 12: Auszug aus dem Lageplan zu den notwendigen Erdmassenbewegungen für das Grundstück Nord (Bockermann Fritze GmbH, Stand 21.08.2025)

Für das südliche Grundstück sind auf einer Fläche von ca. 0,3 ha Abgrabungen, überwiegend mit Tiefen von bis zu 2 m ggü. dem dortigen Bestandsgelände vorgesehen. In einem kleinen nordwestlichen Teilbereich sind darüber hinaus jedoch auch Abgrabungen von bis zu ca. 4,5 m Tiefen beabsichtigt. Dem gegenüber sind im Bereich des südlichen Grundstücks auf einer Fläche von ca. 0,9 ha Auffüllungen, überwiegend im Bereich zwischen 1 bis 4 m ggü. dem dortigen Bestandsgelände vorgesehen. Auf einer Fläche von jeweils rd. 0,1 ha werden darüber hinaus voraussichtlich geringere Auffüllungen von bis zu 1 m und größere Auffüllungen von bis zu 5 m notwendig.

Die getroffenen Festsetzungen geben hierfür den einzuhaltenden Rahmen vor. Die konkrete Ausführung der Modellierung des Geländes und der damit verbundenen Auffüllungen und Abgrabungen ist im Rahmen des Bauantrages abzuhandeln.

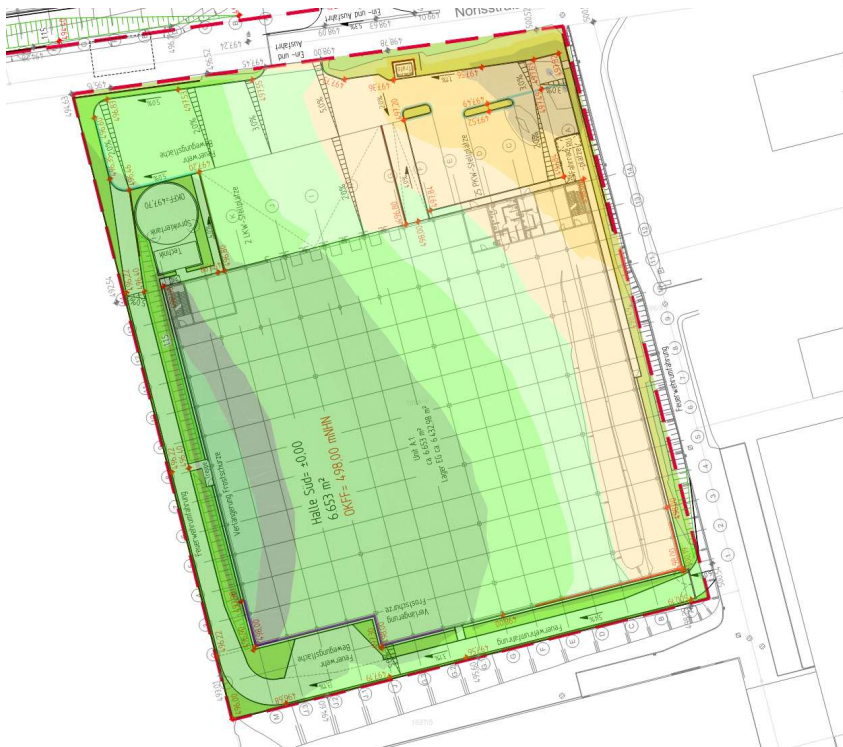


Abb. 13: Auszug aus dem Lageplan zu den notwendigen Erdmassenbewegungen für das Grundstück Süd (Bockermann Fritze GmbH, Stand 21.08.2025)

## 5.7 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowie eine Anbindung an den übergeordneten PKW- und LKW-Verkehr erfolgt, wie bereits unter Kapitel 2.6 beschrieben, über die angrenzende Norisstraße. Diese Straße erschließt auch das gesamte Gewerbegebiet Pegnitz West. Die interne Erschließung erfolgt über zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche auf die vorgesehenen Hallengrundstücke. Dabei ist die Zufahrt zur nördlichen Gewerbehalle als geplante öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen, während der im Plangebiet bereits bestehende Teilabschnitt der Norisstraße als bestehende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die jeweiligen Hallengrundstücke werden intern durch festgesetzte private Erschließungsfläche inklusive bestehender Feuerwehrumfahrung erschlossen.

## 5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen// Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Die wesentlichen Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil aufgenommen. Hierzu wird auf die Beschreibung der Bestandsleitungen unter Kap. 2.7 verwiesen:

### Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadt Pegnitz sichergestellt. Für die geplante Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes verläuft unterirdisch bereits im Bestand östlich des Plangebietes entlang der Norisstraße eine Wasserleitung, welche als Abzweig das Plangebiet erschließt.

Die notwendige Löschwasserversorgung, d.h. der Grundschutz für das Gewerbegebiet, 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) (siehe W405) in der erforderlichen Menge durch die Stadt Pegnitz bereitzustellen bzw. vorzuhalten. Die Trinkwasseranlage ist entsprechend dimensioniert, die Löschwassermenge bereitzustellen. Der Objektschutz fällt in den Aufgabenbereich des Bauherrn. Dafür wird ein oberirdischer Löschwasserbehälter mit Sprinklerzentrale östlich der Halle Nord festgelegt. Überflurhydranten zum Anschluss im Brandfall befinden sich auf der westlichen Gebäudeseite der Halle Nord im Bereich der Feuerwehrumfahrung sowie auf der östlichen Gebäudeseite im Bereich der PKW-Stellplätze. Die Feuerwehruzufahrt erfolgt westlich der Halle über die festgesetzte Feuerwehrumfahrung bzw. östlich über den Ein- und Ausfahrtsbereich.

Im Bereich der Halle Süd sind ebenfalls Überflurhydranten zum Anschluss im Brandfall in der festgesetzten privaten Grünfläche sowie dem Sprinklertank im Norden, sowie südlich der Halle nach Brandschutzkonzept vorgesehen. Die Feuerwehruzufahrt erfolgt über den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit wurden mit Stellungnahme von Seiten des Brandschutzes des Landkreises Bayreuth vom 08.08.2025 noch folgende Hinweise gegeben:

- 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 Abs. 3 BayBO zu beachten.
- 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 Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektro-techniker VDE 0132 entsprechen.

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

Abwasser:

Östlich des Plangebietes verläuft in der Norisstraße ein bestehender Freispiegelkanal für Schmutzwasser (GGG 300). Das anfallende Schmutzwasser wird somit nach Süden geleitet. Weiterhin besteht im Plangebiet eine Druckrohrleitung (DA 110 PEHD), welche das im Bereich des bestehenden Krantestfeldes anfallende Schmutzwasser nach Osten an den vorgenannten Kanal ableitet. Das anfallende Regenwasser im Plangebiet kann im Bestand vor Ort versickern. Für die bisher im Bestand versiegelten Bereiche (Norisstraße und Verkehrsflächen des Krantestfeldes) existiert im Bestand eine Regenrückhaltung mit Sickerbecken.

Die Entwässerungsplanung des vorliegenden Plangebietes wird wie folgt beschrieben: Im westlichen Teil ist für die Behandlung des anfallenden Regenwassers eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen in Form eines Versickerungsbeckens mit einem benötigten Volumen von ca. 1.100 m<sup>3</sup> und einer Tiefe von 1,5 m vorgesehen. Die spezifische Versickerungs-/Abflussleistung bemisst sich auf 3,8 l/(s\*ha). Als rechnerische Entleerungszeit werden 22,09 h angegeben. Die Versickerungsleistung beträgt 13,469l/s. Zusätzlich muss ein Überflutungsvolumen von ca. 650 m<sup>3</sup> sichergestellt werden, um den Überflutungsnachweis zu erfüllen. In dieses Regenrückhaltebecken erfolgt ein Zulauf des Regenwassers aller angeschlossenen abflusswirksamen Flächen des nördlichen Gewerbegrundstücks mit einer Gesamtfläche von 57.251 m<sup>2</sup>. Die angeschlossene undurchlässige Fläche beträgt 40.700 m<sup>2</sup>. Die einzelnen Flächen unterliegen außerdem verschiedenen Belastungskategorien. Die bestehende Straßenentwässerung wird über einen geplanten Freispiegelkanal für Regenwasser an das geplante Sickerbecken angebunden und kann somit ebenfalls darin entwässern. Insgesamt wird das anfallende Regenwasser von einem Anschlusspunkt in der festgesetzten privaten Grünfläche südlich der Gewerbehalle westlich zum Versickerungsbecken transportiert. Im nordöstlichen Bereich der Gewerbehalle Nord befindet sich ebenfalls ein Anschlusspunkt, von welchem das Regenwasser südlich in den Zu- und Ausfahrtbereich transportiert wird und dort einen geplanten Freispiegelkanal für Schmutzwasser quert. Von der südlichen Gewerbehalle wird das anfallende Schmutzwasser in diesem Kanal nördlich in den Bereich des vorgesehen Ein- und Ausfahrtbereiches transportiert. Hier besteht Anschluss an die bestehende Druckleitung (DA 110 PEHD), welche schließlich an der östlichen Norisstraße in einem Schacht endet.

Die Entwässerung aller abflusswirksamen Flächen des südlichen Gewerbegrundstücks erfolgt in das vorhandene Sickerbecken Nord. Hierfür wird ein geplanter Freispiegelkanal für Regenwasser entlang der westlichen Gebäudeseite mit Anschlüssen an die Gewerbehalle errichtet, von welchem das anfallende Regenwasser südlich transportiert wird. Zur Ableitung des anfallenden Regenwassers in das vorhandene Sickerbecken Nord muss eine Querung der Fl.Nr. 1699 durch den Freispiegelkanal erfolgen. Diese befindet sich aktuell im Eigentum einer weiteren Firma. Eine entsprechende Abstimmung und die Festlegung bezüglich des finalen Verlaufs erfolgt erst im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.

Strom:

Im Bestand verläuft eine Stromleitung östlich des Plangebietes unterirdisch entlang der Norisstraße. Nordöstlich des Plangebietes erfolgt ein Abzweig einer Leitung südlich entlang der geplanten Böschung in Richtung der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen und dem entsprechenden Technikgebäude. Weiterhin verläuft eine bestehende Stromleitung nördlich des Plangebietes, abzweigend von der Norisstraße in westliche Richtung.

Nach Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 15.07.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit beträgt bei Aufgrabungen der Schutzzonenbereich für Kabel je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und eventuell Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. 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 wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Zur Energieversorgung der nördlichen Gewerbehalle wird nördlich des Ein- und Ausfahrtbereiches eine Fläche für Versorgungsanlagen mit einem Trafostandort mit angeschlossenen Technikgebäude festgesetzt. Es besteht ein direkter Zugang zur privaten internen Erschließungsfläche mit integrierter Feuerwehrumfahrungsfläche. Auf dem südlichen Gewerbestandstück wird ein Trafo in der festgesetzten privaten Grünfläche vorgesehen. Eine Fläche für Versorgungsanlagen befindet sich mit einem weiteren Sprinklertank zur Speicherung von Löschwasser nördlich der geplanten südlichen Gewerbehalle. Ebenfalls ist in diese Fläche ein Technikgebäude integriert. Es besteht vom Gebäude aus ein Zugang zur Gewerbehalle Süd.

## **5.9 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen**

### **5.9.1 Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung**

#### Private Grünflächen

*IV 2.1 Die im Planteil zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche ist zu begrünen und zu pflegen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse etc.) sowie von invasiven bzw. ausbreitungsstarken Arten (z.B. Kirschlorbeer, Sommerflieder, Blauglockenbaum etc.) ist nicht zulässig. Auf die Artenlisten 1 und 2 (IV-Textliche Festsetzungen, Ziffer 2.6) wird hingewiesen. Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.*

*Die Einschränkungen zu Pflanzungen an Grundstücksgrenzen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen gem. V-Hinweise, Ziffer 2.0 sind zu beachten.*

Die Festsetzung dient zur Konkretisierung der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Grünflächen bzw. dem Ausschluss von nicht heimischen Pflanzenarten sowie Gestaltungselementen, die zu erhöhten negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt führen.

Auf die Einschränkungen zu Pflanzungen an Grundstücksgrenzen sowie an Ver- und Entsorgungsanlagen wird verwiesen.

Eine weitere Konkretisierung ergibt sich durch das folgende Flächenpflanzgebot.

#### Flächenpflanzgebot

##### *IV 2.2 Flächenpflanzgebot*

*Das im Planteil zeichnerisch festgesetzte Flächenpflanzgebot ist flächendeckend mit Sträuchern und Bäumen entsprechend der Artenlisten 1 und 2 (IV-Textliche Festsetzungen, Ziffer 2.6) zu bepflanzen. Die Sträucher sind im Dreiecksverband 2 m zu pflanzen, im Abstand von 8 m sind Laubbäume einzustreuen. Es ist ausschließlich Pflanzgut gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) zu verwenden.*

*Zwischen angrenzenden Nutzungen und Pflanzung ist ein Abstand von 2 m einzuhalten, welcher mit einer Wiesensaatgutmischung gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet 14 „Fränkische Alb“) mit einer Einsaatmenge von 3-5 g/ m<sup>2</sup> einzusäen. Die Einschränkungen zu Pflanzungen an Grundstücksgrenzen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen gem. V-Hinweise, Ziffer 2.0 sind zu beachten.*

Zur grünordnerischen Gestaltung wird ein Flächenpflanzgebot für das Plangebiet mit entsprechenden Hinweisen für die Gestaltung festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass ausschließlich Pflanzgut gebietseigener Herkunft zu verwenden ist. Weiterhin sind aus Gründen der zu beachtenden Abstandsflächen sowie dem Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen Pflanzungen in diesen Bereichen nur eingeschränkt möglich. Gemäß § 4c BauGB sind die durch eine Bauleitplanung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen. Aufgrund der Gebäudehöhen besitzen die Gebäude an der Nord- und Westseite erhebliche Fernwirkung. Hier ist daher entsprechend die Anlage und die Entwicklung des festgesetzten Pflanzgebotes zu überwachen.

#### Regenwasserbehandlungsanlage

*IV 2.3 Die im Planteil zeichnerisch festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (hier: Regenwasserbehandlungsanlage) ist zu einem artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln.*

*Hierzu ist die gesamte Fläche mit einer Wiesensaatgutmischung gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet 14 „Fränkische Alb“) mit einer Einsaatmenge von 3-5 g/m<sup>2</sup> einzusäen. Die Anlagenböschungen sind aufgrund der Erosionsgefahr mit einer höheren Einsaatmenge (Einsaatmenge 15 g/m<sup>2</sup>) einzusäen.*

*Die Fläche ist extensiv (1- bis 2-schürig, erster Mähzeitpunkt frühestens 15. Juni) zu pflegen. Das Mahdgut ist immer zu entfernen.*

Zur grünordnerischen Gestaltung der Versickerungsmulde im Plangebiet wird eine Festsetzung aufgenommen, welche die Ansaat und Pflege regeln. Hierdurch soll das technische Bauwerk möglichst naturnah gestaltet werden, sodass sich eine floristisch hochwertige Fläche entwickelt, die Lebensraum für verschiedene Arten darstellt. Hiermit werden Strukturen geschaffen, die im Bereich großflächiger Nutzungsstrukturen als Verbundachse oder Rückzugsort genutzt werden können.

#### Fassadenbegrünung

*IV 2.4 Es sind **mindestens** 20% der Fassade durch Fassadenbegrünungen zu gliedern. Technisch begründete Ausnahmen des Brandschutzes sowie Ausnahmen bei Anlage von PV-Fassaden können zugelassen werden.*

*Es wird auf die Auswahlliste „Pflanzen zur Fassadenbegrünung“ (V-HINWEISE, Ziffer 3.0) verwiesen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je bodengebundene Pflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> herzustellen. Bei wandgebundenen Systemen sind standortangepasste Stauden- und Gräsermischungen zu verwenden.*

*Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Entfall zu ersetzen.*

Die Festsetzung regelt die gestalterische Fassadenbegrünung im Plangebiet und gibt Hinweise für die jeweilige Pflanzenart. **Mindestens** 20% der Fassaden sind durch boden- oder wandgebundene Systeme zu begrünen.

Die Fassadenbegrünung bietet neben der Gliederung großer Fassadenflächen und damit verbundene positive Wirkungen auf das Landschaftsbild auch potenzielle Nistmöglichkeiten für wenig störungsempfindliche Vögel sowie kleinklimatische positive Effekte. Je mehr und flächendeckend die Begrünung besteht, desto größer sind die Auswirkungen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Bewässerung für eine funktionierende Fassadenbegrünung notwendig ist.

#### Pflegemaßnahmen

*IV 2.5 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen von Fassadenbegrünung gem. Ziffer 2.4 sind diese innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt, dass Ausfälle von mehr als 10 % innerhalb eines Jahres zu ersetzen sind.*

Für sämtliche Pflanzungen wird eine Festsetzung zu Pflegemaßnahmen aufgenommen, um diese vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Weiterhin wird die zeitliche Frist zum Ersatz von möglichen Ausfällen der Fassadenbegrünung sowie restlicher Pflanzungen geregelt.

Artenlisten Gehölze:

IV 2.6 Artenliste 1: Laubgehölze

*Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12/14 bzw. Heisterhöhe 250-300*

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sand-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde</i>

*Obstbäume in Sorten*

Artenliste 2 Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken

*Pflanzmindestgröße: Sträucher ab 3 Triebe 60-100*

<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Purgier-Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Schneeball</i>

Die Festsetzung liefert eine Auswahl von zulässigen Arten für Pflanzungen im Plangebiet. Darunter fallen Laubgehölze sowie Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken. Da es sich

bei den Pflanzen zur Fassadenbegrünung um eine Auswahlliste handelt, sind diese unter V „HINWEISE“ Ziffer 3.0 aufgeführt (vgl. Kap. 5.11.3).

## **5.9.2 Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich**

### Ausgleichsmaßnahmen und Flächen:

*IV 3.0 Durch die Änderung und Erweiterung der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) südlich der Norisstraße sowie im westlichen Bereich (festgesetzte Ausgleichsfläche gem. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3“) ergibt sich nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) ein Ausgleichsbedarf von 25.156 WP. Zusätzlich ist die überplante interne Ausgleichsfläche (5.136 m<sup>2</sup>) flächengleich an anderer Stelle auszugleichen. Die verbleibende interne Ausgleichsfläche (3.275 m<sup>2</sup>) ist gem. IV-Textliche Festsetzungen, Ziffer 3.1 zu erhalten.*

Durch die Änderung und Erweiterung der Art der baulichen Nutzung auf „Gewerbegebiet“ (GE) ergibt sich für den Planbereich südlich der Norisstraße sowie für die festgesetzte Ausgleichsfläche im westlichen Bereich und eine zusätzliche Überbauung durch die Feuerwehrumfahrung nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ein Ausgleichsbedarf von 25.156 WP. Zusätzlich ist die überplante interne Ausgleichsfläche (5.136 m<sup>2</sup>) flächengleich an anderer Stelle auszugleichen. Dies erfolgt über die Festsetzung einer Streuobstwiese gem. IV-Textliche Festsetzungen, Ziffer 3.1. Die verbleibende interne Ausgleichsfläche (3.275 m<sup>2</sup>) ist als zu erhaltende Fläche festgesetzt, um zur Durchgrünung im Plangebiet beizutragen.

### Interner Ausgleich-Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese:

*IV 3.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Westen des Baugebietes ist zu erhalten und bei Ausfall bzw. baubedingt notwendige Eingriffe zu ersetzen. Hauptentwicklungsziel der Fläche ist eine blütenreiche Extensivwiese mit überstellten hochstämmigen Obst-, Nuss- und Wildobstbäumen (Reihenabstand 15 m, Abstand in der Reihe 10 m). Bei Ausfall sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Bei Nachsaat ist eine Wiesensaatgutmischung gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet 14 „Fränkische Alb“) mit einer Einsaatmenge von 3-5g/m<sup>2</sup> zu verwenden. Die Wiesenfläche ist extensiv – erster Mähzeitpunkt frühestens 15. Juni mit Mähgutentfernung zu pflegen. Das Mahdgut ist immer abzuräumen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Obstbäume sind regelmäßig durch fachgerechte Erziehungs- und Erhaltungsschnitt zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden, Pestiziden und Rodentiziden ist nicht zulässig.*

Die Festsetzung regelt den Schutz der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Westen des Baugebietes und ihre Wiederherstellung bei Ausfall bzw. baubedingt notwendigen Eingriffen in diesem Bereich. Weiterhin werden die floristische Gestaltung sowie entsprechende Pflegemaßnahmen festgesetzt. Zuletzt wird zum Schutz der faunistischen sowie floristischen Vielfalt der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden, Pestiziden und Rodentiziden untersagt.

#### Ökokontofläche Flur-Nr. 2040 Gemarkung Kirchenbirkig

*IV 3.2 Die Ökokontofläche 1016351 (Fl.-Nr. 2040, Gemarkung Kirchenbirkig) wird der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3" im Umfang von 8.542 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche zugewiesen.*

Als Ausgleichsfläche zur vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3" wird eine Teilfläche (8.542 m<sup>2</sup>) der Ökokontofläche 1016351 (Fl. Nr. 2040, Gemarkung Kirchenbirkig) festgesetzt. Einbezogen wird die westliche Streuobstreihe (Herstellung 2025) sowie Extensivgrünland (Anlage 2023; aktueller Zustand Extensives Grünland G212-GU651L). Aufgrund des Zustandes und der Bestandszeit des extensiven Grünlands kann dieses verzinst (3%/Jahr) werden. Die Berechnung ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen. Mit der Zuordnung von 8.542 m<sup>2</sup> der Ökokontofläche 1016351 ist der Ausgleichsbedarf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3" im ausreichenden Umfang festgesetzt.

Die Fläche ist entsprechend durch den Vorhabensträger zu sichern und eine Pflege für 25 Jahre herzustellen.

### **5.9.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

*IV 4.0 Die ergänzenden Maßnahmenbeschreibungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanes) ist zu beachten. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt bei Durchführung folgender vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und den Vermeidungsmaßnahmen unter V HINWEISE, Ziff. 10.0 nicht vor:*

*ACEF1: Für den Verlust eines Feldlerchenrevieres ist eine Blühfläche im Umfeld von Ackerflächen im Umfang von mind. 0,5 ha Fläche pro verloren gehendes Revier herzustellen. Die Ausgleichsfläche wird auf dem Flurstück 1533, Gemarkung Bronn auf einer Fläche von ca. 0,55 ha hergestellt.*

*ACEF2: Anlegen von 2 optimierten Winter-/Sommerquartieren sowie Umfeldgestaltung auf etwa 520 m<sup>2</sup> externer Fläche (Teilfläche Ökokontofläche 152908;*

*Teilflächen Fl.-Nrn. 1142 und 1144, Gemarkung Hainbronn) vor Umsiedlungsbeginn in 2025 (bereits umgesetzt).*

*Anlegen von 10 optimierten Winter-/Sommerquartieren sowie Umfeldgestaltung (Grünland, Magerrasen, vegetationsarme Pionierflur) in der geplanten internen Ausgleichsfläche (s. Textliche Festsetzungen, Ziff. 3.1) in Verzahnung mit der im Bebauungsplan bereits festgesetzten Streuobstwiese (insgesamt etwa 3210 m<sup>2</sup>) vor Umsiedlungsbeginn im Frühjahr 2026.*

Es erfolgt die zeichnerische und textliche Festsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, mit welchen, in Verbindung mit den Vermeidungsmaßnahmen unter V HINWEISE, Ziff. 10.0 ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Betroffene Arten sind die Zauneidechse und die Feldlerche, welche zum einen durch die Überbauung des Lebensraumes und zum anderen durch die Kulissenwirkung, welche bei störungsempfindlichen Arten, wie der Feldlerche, über das Baufeld hinauswirken. Bei der Zauneidechse ist dies über die interne CEF-Maßnahme innerhalb der Ausgleichsmaßnahme A1 möglich. Die Ausgleichsfläche ist jedoch nicht ausreichend, weshalb Teilflächen der externen Ökokontofläche 152908 dem Bebauungsplan als Maßnahme A<sub>CEF2</sub> zugeordnet werden. Diese Fläche ist bereits als Lebensraum hergestellt und wird durch die Anlage von 2 optimierten Winter-/Sommerquartieren sowie einer Umfeldgestaltung optimiert. Für den Verlust des Feldlerchen-Lebensraumes erfolgt die Aufwertung der Ackerlebensräume durch Blühflächen (A<sub>CEF1</sub>). Der Ausgleichsbedarf für den Verlust eines Feldlerchenreviers ist mit 0,5 ha Blühflächen/Revier angegeben. Das Flurstück 1533, Gemarkung Bronn hat eine Gesamtfläche von ca. 0,62 ha. Da entlang der Bronner Straße eine Siedlungserweiterung vorgesehen ist, der sich in Richtung des Flurstückes 1533 entwickelt, entfallen ca. 800 m<sup>2</sup> aufgrund der Nähe zum geplanten Siedlungsrand (ca. 50 m). Die Festsetzung der Fläche A<sub>CEF1</sub> erfolgt auf der verbleibenden Fläche von ca. 0,55 ha.

## **5.10 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung**

### **5.10.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

*IV 5.1 Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.*

Die Festsetzung dient einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung.

### **5.10.2 Dachform, Dachneigung**

*IV 5.2 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:*

*Dächer sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu max. 5° auszuführen.*

Im ursprünglichen, seit 2011 rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Kranaufstellungs-, sowie Lager- und Prüfflächen ohne

Gebäudebauten keine Dachform und Dachneigung festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung wurde die Festsetzung auf Flachdächer (5°) beschränkt. Die Festsetzung orientiert sich im Hinblick auf die vorgesehenen Gebäudeabmessungen und die beste-hende und geplante Nutzung üblichen Form sowie das bereits durch Gewerbehallen geprägte Umfeld.

### **5.10.3 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung**

- IV 5.3.1 Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig.*
- IV 5.3.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind an den Fassaden und auf den Dachflächen zulässig. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtung sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden öffentlichen Straße nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.*
- IV 5.3.3 Die Versickerung von Niederschlagswasser von Dächern mit Metalleindeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei ist nicht zulässig, da diese Metalle durch Auswaschung ins Grundwasser gelangen können. Dies gilt insbesondere für unterirdische Versickerung, wird aber auch für ober-irdische Versickerung kritisch gesehen. Bei kleinen Anteilen (<50 m<sup>2</sup>) kann eine Einzelfallbewertung erfolgen, ansonsten ist eine Behandlung erforderlich.*

Die getroffenen Festsetzungen dienen einerseits dazu, Blendwirkungen durch den Ausschluss von spiegelnden und reflektierenden Materialien zur Fassadenverkleidung vorzubeugen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie an den Fassaden sowie auf den Dachflächen zulässig sind, jedoch mit der Einschränkung, dass mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtung sicherzustellen ist, dass Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden öffentlichen Straße nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden. Zuletzt wurde zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen festgesetzt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser von Dächern mit Metalleindeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei nicht zulässig ist. Dies gilt insbesondere für unterirdische Versickerung, wird aber auch für oberirdische Versickerung kritisch gesehen.

### **5.10.4 Beleuchtungs- und Werbeanlagen**

- IV 5.4.1 Beleuchtungs- und Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes (z.B. Hofraumbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung) sind gemäß § 33 Abs. 1 StVO so zu errichten, dass Straßenverkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.*
- IV 5.4.2 Im Plangebiet sind Außenbeleuchtung mit folgenden Einschränkungen zulässig:*
  - Die Farbtemperatur von Beleuchtungsanlagen darf max. 3000 Kelvin betragen.*
  - Die Abstrahlrichtung der Beleuchtungsanlagen muss nach unten gerichtet sein.*

*- Die Beleuchtungsanlagen sind so auszurichten, dass Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche gerichtet sind.*

Die getroffenen Festsetzungen zu Beleuchtungs- und Werbeanlagen wurden aus gestalterischer Sicht getroffen, sowie zur Prävention von Beeinträchtigungen und Blendwirkungen für Straßenverkehrsteilnehmer. Gleichzeitig tragen die Festsetzungen dazu bei etwaigen Blendwirkungen vorzubeugen sowie die nächtliche Lichtverschmutzung zu reduzieren.

### **5.10.5 Einfriedungen**

*IV 5.5.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und sind als Stabgitterzäune zulässig.*

*IV 5.5.2 Einfriedungen sind als Zäune ohne Sockel auszubilden.*

Bei der getroffenen Festsetzung zur Einfriedungshöhe wurde der Umstand berücksichtigt, dass im gewerblichen Kontext aus betrieblichen und versicherungstechnischen Gründen Einfriedungshöhen benötigt werden, die über die in Art. 57 BayBO zugelassene 2,0 m Höhe hinausgehen. Die demnach hier festgesetzte Höhe bildet einen angemessenen Kompromiss aus betrieblicher Notwendigkeit und städtebaulicher Gestaltung. Weiterhin wurde festgesetzt, dass Einfriedungen aus gestalterischen Gründen als Stabgitterzäune und ohne ausgebildeten Sockel zu errichten sind.

### **5.10.6 Abstandsflächen**

*IV 5.6.1 Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.*

*Die in der Planzeichnung nummerierten bzw. in den schematischen Ansichten Halle Süd einzeln dargestellten Stützmauern sind gemäß den Angaben in den Plänen zulässig, auch wenn die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO nicht eingehalten sind. Weiterhin ist die Zulässigkeit von Stützmauern unter der Ziffer 5.7 festgesetzt.*

Mit der Festsetzung wird lediglich auf die gemäß Bayerischer Bauordnung getroffenen Regelungen zu Abstandsflächen für ein festgesetztes Gewerbegebiet und deren notwendiger Einhaltung in der jeweils rechtsgültigen Fassung verwiesen.

Um die Baumaßnahme zu verwirklichen, sowie die durch den Bauherrn geplanten Geländeaufschüttungen und Abtragungen zu ermöglichen, ist ein lediglicher Auffang der vorgesehenen Maßnahmen allein über Böschungen nicht an allen Stellen im Plangebiet möglich. Dementsprechend benötigt es entlang der Grundstücksgrenzen z.T. eine Errichtung von Stützmauern besonders im Bereich der vorgesehenen Halle Süd westlich und südlich, die als abstandsflächenrelevant einzustufen sind. Dabei grenzen die entsprechenden Stützmauern einerseits südlich an das bestehende Gewerbegebiet, mit ähnlich großformatigen Baukörpern an. Andererseits



<i>Clematis montana</i>	<i>Waldrebe</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Efeu</i>
<i>Lonicera caprifolium</i>	<i>Gartengeißblatt</i>
<i>Lonicera henryii</i>	<i>Immergrünes Geißblatt</i>
<i>Parthenocissus quinquef.</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Polygonum aubertii</i>	<i>Schlingknöterich</i>
<i>Rosa div. Spec.</i>	<i>Kletterrose</i>
<i>Wisteria</i>	<i>Blauregen in Sorten</i>
<i>Vitis in Sorten</i>	

#### **5.11.4 Wassergefährdende Stoffe**

Die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richten sich insbesondere nach den Bestimmungen des § 62 WHG und der AwSV. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist eigenverantwortlich durch den Betreiber sicherzustellen. Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben.

#### **5.11.5 Altbergbau**

Sollten bei den geplanten Maßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

#### **5.11.6 Vorsorgender Bodenschutz**

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

#### **5.11.7 Technische Anforderungen an Bodenentsorgung**

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung) maßgeblich.

#### **5.11.8 Geogefahren**

Im Planungsgebiet sind keine Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen,

vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

### **5.11.9 Landwirtschaftliche Emissionen**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe landwirtschaftlich genutzter Flächen sind durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehende Emissionen (Staub, Lärm und Gerüche) als zumutbar hinzunehmen und zu dulden sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässig und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

### **5.11.10 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

V1: Durchführung der Gehölzentfernungs- und/oder Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von März bis September. Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.

V2: Jegliche Befahrung oder Nutzung als Lagerfläche der aktuellen Habitate ist strikt zu vermeiden. Dies ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Zäunung) sicherzustellen. Von der Schonung ausgenommen sind Gehölzentfernungen innerhalb der Habitate im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., da diese nach § 39 (5) BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden müssen. Die Gehölzentfernung ist manuell vorzunehmen. Schweres Gerät darf nicht eingesetzt werden. Die Rodung der Gehölzstubben darf erst nach Beendigung der Umsiedelung durchgeführt werden.

Es ist eine Umsiedelung von Zauneidechsen mit Maßnahmenbeginn nach Fertigstellung von geeigneten Ersatzhabitaten (CEF 3) durchzuführen. Umsetzen von Jungtieren im Jahr 2025 durch eine ökologische Baubegleitung (öBB) (bis 1.10.). Weiterführung des Abfangen und Umsetzen im Frühjahr 2026 möglichst vor der Paarungszeit an mindestens 8 Terminen durch eine öBB. Die Umsetzung kann beendet werden, wenn an drei Terminen in Folge innerhalb von zwei Wochen keine Zauneidechsen mehr gefangen werden. Die Freigabe der Bauflächen erfolgt durch die öBB.

V3: Die Beleuchtung des Gewerbegebiets ist auf ein Minimum zu reduzieren (zeitlich, räumlich), Gehölzbestände sind nicht direkt anzustrahlen, Leuchtmittel sind artgerecht auszuwählen.

V4: Die Glasfläche an der Gebäudefassade ist gering zu halten, möglichst Glasscheiben unter ca. 50 cm Breite sind zu nutzen und bei größeren Glasscheiben sind Markierungen (Punkt- oder Streifenmuster), mattiertes Glas, Drahtglas oder vergleichbar wirksame Maßnahmen zu verwenden.

Mit Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der zeichnerisch und textlich festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Es sind die näheren Ausführungen im Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 4 zur Begründung) sind zu beachten.

## **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 in einem bereits bestehenden gewerblich geprägten Umfeld. Dabei wird das Südgrundstück der vorliegenden Planung, welches aktuell noch als landwirtschaftliche Fläche vorliegt, gewerblich nachverdichtet. Somit findet eine Erweiterung an einem bereits vorbelasteten und für die Erweiterung geeigneten Standort statt. Dies trägt zu einer besseren Ausnutzbarkeit bisher quantitativ und qualitativ untergenutzter Teilflächen bei. In der vorliegenden Planung wird die Bodenversiegelung u.a. durch Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung privater und öffentlicher Freiflächen reduziert und somit ein Beitrag zum aktiven Umweltschutz mit entsprechender Ressourcenschonung geleistet.

### **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 Neuerrichtung eines Gewerbeparks auf einem im nördlichen Teil bereits versiegelten Areal mit entsprechendem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher die Fläche bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist, handelt, wird die Flächenneuanspruchnahme ausschließlich auf den südlichen Geltungsbereich mit der Überplanung und Nachverdichtung einer bestehenden landwirtschaftlichen Fläche begrenzt. Somit wird den Belangen des Klimaschutzes nach einer möglichst verträglichen Flächenneuanspruchnahme Rechnung getragen. Gleichzeitig wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen (u.a. Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung, Wasserdurchlässige Beläge für

PKW-Stellplätze sowie die Feuerwehrumfahrung, Pflanzgebote, Eingrünung der vorgesehenen Regenwasserbehandlungsanlage, Fassadenbegrünungen, 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**

##### Lärmschutz:

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.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Bayreuth ein aktualisiertes Schall- und Immissionsschutzgutachten durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 11.06.2025 angefertigt, welches dieser Begründung als Anlage 3 beiliegt. Dies wird benötigt, um die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umgebung beurteilen zu können. Es ist folglich nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Betriebsbeschreibung zum Verfahren (siehe Anlage 2) sowie der örtlichen Gegebenheiten, u.a. mit in den vergangenen Jahren errichteten abschirmenden Betriebsgebäuden umliegender Gewerbetreibender, die in der Wohnnachbarschaft vom Planvorhaben einwirkenden Schallimmissionen mindestens 10 dB unter den heranzuziehenden Immissionsrichtwerten der TA-Lärm liegen. Zur Ermittlung der vom Planvorhaben resultierenden Schallimmissionsbeiträge wurden in der Wohnnachbarschaft maßgebliche Immissionsorte ausgewählt, an welchen eine Überschreitung entsprechender Zielwerte am ehesten zu erwarten ist. Schließlich ergeben sich mit der Vorlage zur Einhaltung des 10 dB Irrelevanzkriteriums entsprechend reduzierte Immissionsrichtwertanteile für die jeweiligen Immissionsorte. Die Berechnung des Schalldruckpegels an den Immissionsorten erfolgte entsprechend nach der TA-Lärm in Verbindung mit der entsprechenden DIN ISO 9613-2. Dabei werden alle für die Berechnungen relevanten Gegebenheiten (Lage und Form der Schallquellen, Immissionsorte, reflektierende/abschirmende Gebäudefassaden) berücksichtigt und somit ein Modell der zu betrachtenden Wirklichkeit dargestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass der um 10 dB reduzierte Immissionsrichtwert mit den angesetzten Szenarien zur Tag- und zur Nachtzeit an allen Immis-

sionsorten eingehalten werden kann. Um auch kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen in die Beurteilung einzubeziehen, wurde zusätzlich ein Spitzenpegelkriterium gemäß der TA-Lärm geprüft. Hiermit soll vermieden werden, dass Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten. Durchgeführte Schallausbreitungsberechnungen zeigen als Ergebnis, dass die zulässigen Spitzenpegelwerte an allen ausgewählten Immissionsorten eingehalten werden. Weiterhin ergeben sich für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des umliegenden Gewerbegebietes Pegnitz-West zum anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen aus der TA-Lärm keine Anforderungen. Der mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Verkehr führt nach Maßgabe der TA-Lärm auch unter ungünstigen Annahmen weder zur Tag- noch zur Nachtzeit zu einer erheblichen Erhöhung des Beurteilungspegels für Verkehrsgeräusche. Maßnahmen organisatorischer Art sind somit hinsichtlich der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Die schalltechnischen Anforderungen werden somit erfüllt. Für weitere Details wird entsprechend auf Anlage 3 (Schallschutzgutachten IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 11.06.2025) verwiesen. Durch diese Festsetzungen werden die entsprechenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt und den Belangen Rechnung getragen.

#### Lichtkonzept:

Seitens der Vorhabenträgers wurde für die beiden geplanten multifunktionalen Mehrzweckhallen je ein Lichtkonzept (Stand 11.09.2025, LUXSTREAM GmbH) erstellt, in dem die Außenbeleuchtung simuliert wurde. Die beiden Lichtkonzepte wurden der Begründung als Anlage 5 und 6 beigelegt.

Dabei handelt es sich gemäß des verantwortlichen Fachplanes um eine unverbindliche Empfehlung. Das Thema ist daher abschließend im Rahmen des Bauantrags durch den Vorhabenträger zu konkretisieren.

Unter Beachtung des Lichtkonzeptes kann nach Angaben des Fachplaners ermöglicht werden, dass weder die Straße noch das Nachbargrundstück durch die neuen Leuchten beeinträchtigt werden, sodass keine Störungen oder Blendungen auftreten. Zusätzlich schlägt das Lichtkonzept eine insektenfreundliche Lösung vor, sodass unter Beachtung des Lichtkonzeptes auch aus ökologischer Sicht eine verträgliche Beleuchtung gewährleistet werden kann.

## **6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuerrichtung eines Gewerbeparks mit entsprechenden Gewerbehallen auf einer im nördlichen Teil des Plangebietes bereits vorliegenden und gewerblich genutzten versiegelten Fläche, sowie einer bisher landwirtschaftlich genutzten unbeplanten Fläche im südlichen Teil. Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sind von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen.

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuerrichtung eines Gewerbeparks mit entsprechenden Gewerbehallen auf einer im nördlichen Teil des Plangebietes bereits vorliegenden und gewerblich genutzten versiegelten Fläche, sowie einer bisher landwirtschaftlich genutzten unbeplanten Fläche im südlichen Teil. Soziale und kulturelle Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sind somit von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

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

Die Planung stellt durch die vorgesehene Neuerrichtung eines Gewerbeparks eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes Pegnitz West dar. Der nördliche Teil des Plangebietes wurde bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan belegt, gewerblich genutzt und ist versiegelt. Lediglich im südlichen Teilbereich trägt die Planung somit zu einer geordneten Nachverdichtung bei. Damit werden die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt.

## **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. Die südlich des Plangebietes gelegenen Baudenkmäler werden durch die vorliegende Planung in Ihrem Bestand nicht beeinträchtigt. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern sowie zur möglichen Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde), die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurde in die Planung 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 den Flächenbedarf für die Errichtung eines Gewerbeparks mit entsprechenden Gewerbehallen sichert und somit die örtliche Wirtschaft stärkt. Dies trägt zur Entwicklung zukünftig ansässiger Betriebe an diesem Standort bei.

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

Durch die vorliegende Planung sind die Belange der Forstwirtschaft sowie der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) insofern unmittelbar betroffen, als dass die geplante Errichtung eines Gewerbeparks im südlichen Bereich eine Neuversiegelung einer bestehenden landwirtschaftlichen Fläche in einem jedoch bereits gewerblich geprägten Umfeld darstellt. Hierzu wird der betroffene Flächeneigentümer im Rahmen des Bauleitplanverfahrens frühzeitig über die Pacht-aufhebung informiert, um die Fläche schließlich in das notwendige Eigentum des Bauherrn überführen zu können. Der notwendige Ausgleich wird gebündelt auf einer als Acker festgesetzten (Teilfläche Fl. Nr. 2040, Gemarkung Kirchenbirkig, Gemeinde Pottenstein) Ausgleichsfläche erbracht. Im weiteren Planungsverlauf werden zusätzlich artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bayreuth abgestimmt und entsprechend ergänzt.

#### **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 dahingehend berücksichtigt, dass die Planung den Flächenbedarf für die Errichtung eines Gewerbeparks mit zwei vorgesehenen Gewerbehallen sicherstellt. Dies trägt zu einer späteren Standort- und somit auch zur Arbeitsplatzsicherung für sich zukünftig im Plangebiet ansiedelnde Betriebe dar.

#### **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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB). Die Verlegung bestehender Telekommunikationsleitungen erfolgt in Abstimmung mit dem Netzbetreiber.

#### **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). Die notwendige Verlegung bestehender Leitungen und Kanäle erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Netzbetreibern.

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

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet, entsprechende Belange somit nicht betroffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB).

#### **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 dahingehend 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 Stadt Pegnitz verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept "Pegnitz 2030" aus dem Jahr 2017. Darin wird als Entwicklungsziel für das Gewerbegebiet Pegnitz West die Nutzung von unbebauten Parzellen als Entwicklungsmöglichkeit definiert. Weiterhin soll eine gute infrastrukturelle Anbindung gewährleistet werden. Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt durch die Planung eines Gewerbeparks mit der Lage des südlichen Geltungsbereiches auf einer unbebauten Parzelle zur weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes Pegnitz West bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

**6.19 Belange des Hochwasserschutzes**

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

**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.

**6.21 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Da es sich bei der Planung um die Errichtung eines Gewerbeparks mit zwei Gewerbehallen auf einer im nördlichen Bereich bereits nach rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche handelt, wird nur begrenzt im südlichen Bereich noch eine für die Landwirtschaft vorgesehene Fläche überplant. Diese ist jedoch gemäß rechtskräftigen Flächennutzungsplan ebenfalls bereits als „Gewerbliche Baufläche“ (G) ausgewiesen. Gleichzeitig wurden Festsetzungen zur Gestaltung und Versiegelung privater Freiflächen getroffen. Den Belangen einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen wird somit angepasst an die örtliche Situation Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

## 7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“ umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 6,5 ha und gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>64.831 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
./. Gewerbegebiet	37.382 m <sup>2</sup>	57,7 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	33.668 m <sup>2</sup>	51,2 %
<i>davon innerhalb der Flächen für Nebenanlagen</i>	1.940 m <sup>2</sup>	3,0 %
./. öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planung)	52 m <sup>2</sup>	0,1 %
./. öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand)	449 m <sup>2</sup>	0,7 %
./. private interne Erschließung/Feuerwehrumfahrung	9.302 m <sup>2</sup>	14,2 %
./. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	694 m <sup>2</sup>	1,1 %
./. Fläche für Versorgungsanlagen	2.182 m <sup>2</sup>	3,4 %
./. private Grünflächen	3.001 m <sup>2</sup>	4,6 %
./. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.275 m <sup>2</sup>	5,1 %
./. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6.249 m <sup>2</sup>	9,6 %
./. Stellplätze	2.245 m <sup>2</sup>	3,5 %

## 8. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich lassen sich wie folgt charakterisieren:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
1698/2	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)	Vorhabensträger
1698/3	Feuerwehrumfahrung	Vorhabensträger
1702	Norissstraße	Stadt Pegnitz
1704	Betriebsgelände, Regenrückhaltung und Ausgleichsfläche	Vorhabensträger
1704/1	Straßenbegleitgrün	Stadt Pegnitz
1705	Betriebsgelände	Vorhabensträger
1705/5	Norissstraße, Zufahrt, Straßenbegleitgrün	Stadt Pegnitz

Dementsprechend sind im Rahmen der Bebauungsplanung keine weiteren bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

**AUFGESTELLT**

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

Haßfurt, 28.11.2025

---

Felix Kastl  
Abteilung Städtebau