

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 29.05.2026

VORHABEN

Bebauungsplan
„Bronn/Ziegelhütte“

LANDKREIS

Bayreuth

VORHABENSTRÄGER

Stadt Pegnitz
Hauptstraße 37
91257 Pegnitz

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 29.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	8
1.3	Ziel und Zweck der Planung	10
2.	Bestandssituation	11
2.1	Bebauung und Nutzung	11
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)	12
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	12
2.4	Wasserwirtschaft	13
2.5	Altlasten, Bodenschutz, Altbergbau	14
2.6	Geogefahren	14
2.7	Naturdenkmal „Dolomittfelsen Königskopf“	15
2.8	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	15
2.9	Ver- und Entsorgung	15
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	17
4.1	Landesentwicklungsplan	17
4.2	Regionalplan	19
4.3	Flächennutzungsplan	22
4.4	Bestehende Bebauungspläne	23
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU Sanierungsgebiet	23
5.	Planinhalte und Begründung	23
5.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.3	Bauweise	25
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	25
5.6	Verkehrsflächen	26
5.7	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	27
5.8	Grünflächen	30
5.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	30
5.9.1	Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung	30
5.9.2	Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz	34

5.9.3	Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich	34
5.10	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung	35
5.10.1	Ver- und Entsorgungsleitungen	35
5.10.2	Dachform, Dachneigung	35
5.10.3	Dacheindeckung und Fassadenverkleidung	35
5.10.4	Beleuchtungs- und Werbeanlagen	36
5.10.5	Einfriedungen	36
5.10.6	Bewegliche Abfallbehälter	36
5.10.7	Stützmauern	36
5.10.8	Stellplätze	37
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	37
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB	37
6.2	Umweltschutz	37
6.3	Klimaschutz	38
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	38
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	39
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	39
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	39
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	39
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften	40
6.10	Belange der Wirtschaft	40
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft	40
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	40
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens	40
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit	41
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen	41
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	41
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	41
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte	41
6.19	Belange des Hochwasserschutzes	41
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung	41
7.	Flächenbilanz	42
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	42

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Umweltbericht (Stand 29.05.2026)

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

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

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

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

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte auf der Grundlage eines ersten Bebauungsplankonzepts (Stand: 15.10.2020, Dipl. Ing. (FH) M. Badura). Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Pegnitz am 15.07.2020. Aufbauend auf diesem Konzept, den eingegangenen behördlichen Stellungnahmen sowie neuen Unterlagen zu den geplanten Bauvorhaben wurde das Architektur- und Ingenieurbüro BAURCONSULT mit der Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplanes beauftragt.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan in Teilen vom vorliegenden Bebauungsplan abweicht, ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenso eine Anpassung der

Entsprechend des allgemeinen demografischen Trends des ländlichen Raumes, weist die Stadt Pegnitz in den letzten Jahren eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf. Während die Bevölkerung im Jahr 2000 noch 14.427 Einwohner zählte, sank die Zahl seitdem langsam ab. Dieser Trend konnte sich in den letzten Jahren stabilisieren und sich im Bereich von ca. 13.300 Einwohnern einpendeln. Aktuell zählt die Stadt Pegnitz 13.625 Einwohner (Stand 31.12.2022). Für die künftige Entwicklung prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik bis 2039 wieder einen Rückgang der Einwohnerzahlen auf etwa 12.500. Dies entspricht einem Rückgang der Bevölkerung um ca. 1.100 Einwohnern (-8,3 %) gegenüber dem Jahr 2022.

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

Bestehende Flächenpotenziale:

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

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

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

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

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

Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen:

Die vorliegende Planung basiert vor allem auf einem Erweiterungsbedarf ortsansässiger Unternehmen sowie Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und Arbeitnehmern der

ortsansässigen Unternehmen. Der zusätzliche Flächenbedarf geschieht dabei aber nicht durch eine klassische Neuausweisung auf der „grünen Wiese“, sondern durch die Nachverdichtung auf bereits vorhandenen gemischt genutzten Flächen (Gewerbe und Wohnen).

Abschätzung der Folgekosten:

Die zu erwartenden Folgekosten für die weitere Nachverdichtung können für die Stadt als wirtschaftlich vertretbar eingestuft werden, da es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches durch private Bauherren handelt. Darüber hinaus ist der Bereich bereits erschlossen. So sind bereits die notwendigen verkehrlichen und technischen Erschließungsstrukturen vorhanden. Weiterhin wurden Festsetzungen zur Entlastung der öffentlichen Abwasserkanalisation getroffen (Festsetzung von privaten Rückhaltemaßnahmen für die nachzuverdichtenden Grundstücke, s. Kap. 5.7, Seite 25). Weiterführende etwaige Anpassungen an verkehrliche und technische Infrastrukturen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit den verursachenden Betrieben zu regeln.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

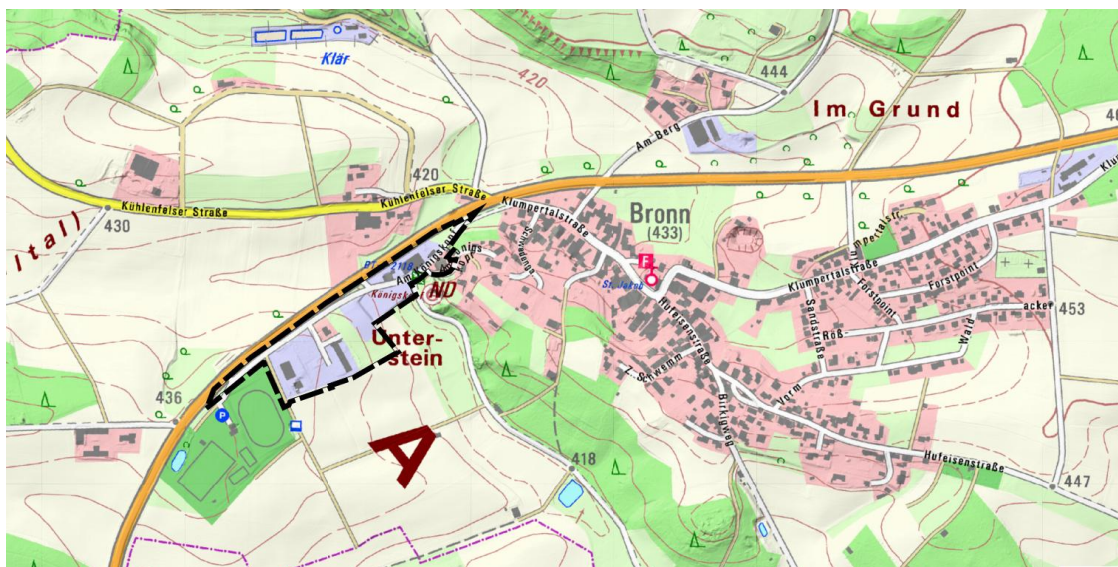


Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb des OT Bronn, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; EuroGeographics)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die am südwestlichen Ortsrand befindliche Bebauung entlang der Straßen „Am Königskopf“ und „Ziegelhütte“. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich damit die folgenden Grundstücke, jeweils der Gemarkung Bronn: 542/1, 543/1, 547, 547/1, 547/2, 547/3, 547/4, 547/5, 547/6, 547/7, 548 (teilweise), 546/2, 556, 557, 557/1, 557/2, 557/3, 557/4

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Bundesstraße B2 auf der Flurnr. 268;
- im Südosten (von West nach Ost) durch den örtlichen Sportplatz Flurnr. 554, die landwirtschaftlichen Flächen Flurnrn. 546/1 und 543, die Verkehrsflächen Flurnrn. 456 und 539 sowie die Grundstücke Flurnrn. 542, 542/2 und 541;

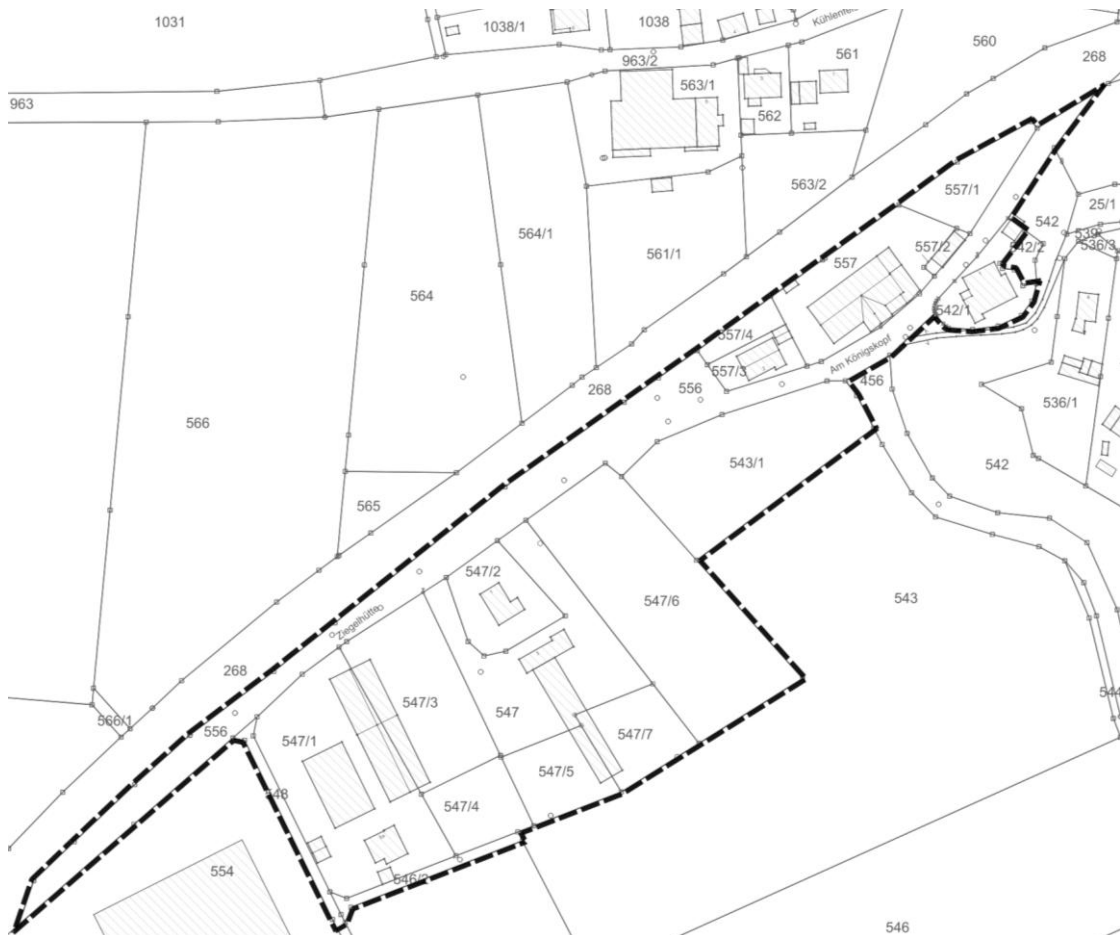


Abb. 3: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich; Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth weist in seiner Stellungnahme vom 16.02.2026 darauf hin, dass die Planungsgrundlage, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand entspricht. Aufgrund von Luftbildkoordinaten sind die Flurstücke 556, 543/1, 542/1 und 557/1 jedoch mit einer Flächenunsicherheit behaftet. An den Außengrenze der erwähnten Flurstücke liegt teilweise eine niedrige Koordinatenqualität vor. Sollten exakt vermessene Grenzen und Flächen benötigt werden, empfiehlt das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth diese Grenzen vermessen zu lassen.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist einerseits die baurechtliche Erfassung der bestehenden gemischte genutzte Entwicklung (Gewerbe und Wohnen) und deren Weiterentwicklung im Plangebiet.

Des Weiteren sollen Bebauungspläne dazu beitragen, die Umwelt, das Klima sowie die Anpassung des Klimas zu schützen. Weiterhin sind die vorhandenen natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und über die letzten Jahrzehnte gewachsenen gemischten Standortes aus Gewerbe und Wohnen handelt, werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen und versiegelt. Dies trägt zu den vorgenannten Anforderungen an Klima- und Umweltschutz bei.

Gleichzeit werden Festsetzungen zur Grünordnung sowie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Somit wird ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen geleistet.

Zudem sollen Bebauungspläne dazu beitragen, dass das Orts- und Landschaftsbild unter baukulturellen Aspekten zu erhalten und weiterzuentwickeln ist. Gleichzeitig soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Im hier vorliegenden Bebauungsplan geschieht dies u.a. durch die baurechtliche (Neu-)Ordnung des Areals (Schaffung von Baurecht auf bisher untergenutzten Flächen) sowie die Aufstellung baulicher und gestalterischer Festsetzungen. Beides trägt zu einer Nachverdichtung und damit zu einer maßvoll sowie qualitativeren Weiterentwicklung bereits bestehender Siedlungsflächen bei.

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung



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

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

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
542/1	Grundstück bebaut (Wohnen)	privat
543/1	Grundstück unbebaut (Lagerfläche)	privat
547	Grundstück bebaut (Gewerbe)	privat
547/1	Grundstück bebaut (Gewerbe/Wohnen)	privat
547/2	Grundstück bebaut (Wohnen)	privat
547/3	Grundstück unbebaut (Lagerfläche)	privat
547/4	Grundstück unbebaut (Lagerfläche)	privat
547/5	Grundstück bebaut (Gewerbe)	privat
547/6	Grundstück unbebaut (Lagerfläche)	privat
547/7	Grundstück bebaut (Gewerbe)	privat
548 (teilweise)	Flurweg	privat

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
546/2	Flurweg	privat
556	Straße mit Begleitgrün	öffentlich
557	Grundstück bebaut (Gewerbe)	privat
557/1	Wiese (intensiv genutzt)	privat
557/2	Grundstück bebaut (Gewerbe)	privat
557/3	Grundstück bebaut (Wohnen)	privat
557/4	Grundstück bebaut (Wohnen)	privat

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

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

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

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

2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

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



Abb. 5: Bestandsplan Grünordnung (Stand 2022) (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.4 Wasserwirtschaft

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

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

wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Darüber hinaus wird auf die wasserwirtschaftlichen Ausführungen und Hinweise unter dem Kapitel 5.7 dieser Begründung verwiesen.

2.5 Altlasten, Bodenschutz, Altbergbau

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

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 04.03.2021, sind bei Abgrabungen und Auffüllungen/Geländeauffüllungen die Belange des Bodenschutzes berührt. In Abhängigkeit vom jeweiligen Einsatzzweck (Auffüllung) bzw. Entsorgungs-/Verwertungsweg (Abgrabung) sind die jeweils geltenden rechtlichen Anforderungen (z.B. BBodSchV, LAGA M20, DepV, u.a.) maßgeblich und zu beachten.

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

2.6 Geogefahren

Das Landesamt für Umwelt weist in seinen Stellungnahmen vom 08.02.2021 und 09.03.2026 darauf hin, dass zwar keine konkreten Geogefahren bekannt sind, aber der Untergrund aus verkarsteten Karbonatsteinen besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Demnach besteht ein Restrisiko für Setzungen oder für das Entstehen weiterer Dolinen und Erdabfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist gemäß Einschätzung des LfU allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

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

Hydranten verlaufen im Plangebiet in den Straßen „Am Königskopf“ (PVC DN 150) und „Ziegelhütte“ (PVC DN 100).

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 04.03.2021, wird das Plangebiet druck- und mengenmäßig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Abwasser:

Der Ortsteil Bronn ist an eine Mischwasserkanalisation angebunden. Ein entsprechender Kanal (DN 300) verläuft von Südwest nach Nordost durch das Plangebiet in den Straßen „Am Königskopf“ und „Ziegelhütte“. Von dort aus wird das Mischwasser in die örtliche Kläranlage geleitet.

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernnetz GmbH. Durch den Geltungsbereich verlaufen u.a. Niederspannungs- und Mittelspannungskabel. Nordwestlich grenzt außen an den Geltungsbereich eine bestehende Transformatorenstation an.

Telekommunikation:

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

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

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

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

→ Die vorliegende Planung trägt u.a. zur langfristigen Weiterentwicklung und Sicherung eines gewachsenen, gemischten genutzten Standortes (Gewerbe und Wohnen) im ländlich geprägten Ortsteil Bronn bei. Damit verbunden ist ebenfalls die Sicherung von Arbeitsplätzen und die Bereitstellung von Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung und Arbeitnehmern der ortsansässigen Unternehmen.

- 1.2.2 Abwanderung vermindern:
(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*genutzt werden*
→ Die vorliegende Planung trägt zur Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Bereitstellung von Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung und Arbeitnehmern der ortsansässigen Unternehmen und damit einer Verminderung von Abwanderungstendenzen bei.

- 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:
(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

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

- 3.1 Flächensparen:

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

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

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

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

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

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

- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot:

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

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

- 5.1 Wirtschaftsstruktur:

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

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

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

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

4.2 Regionalplan

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

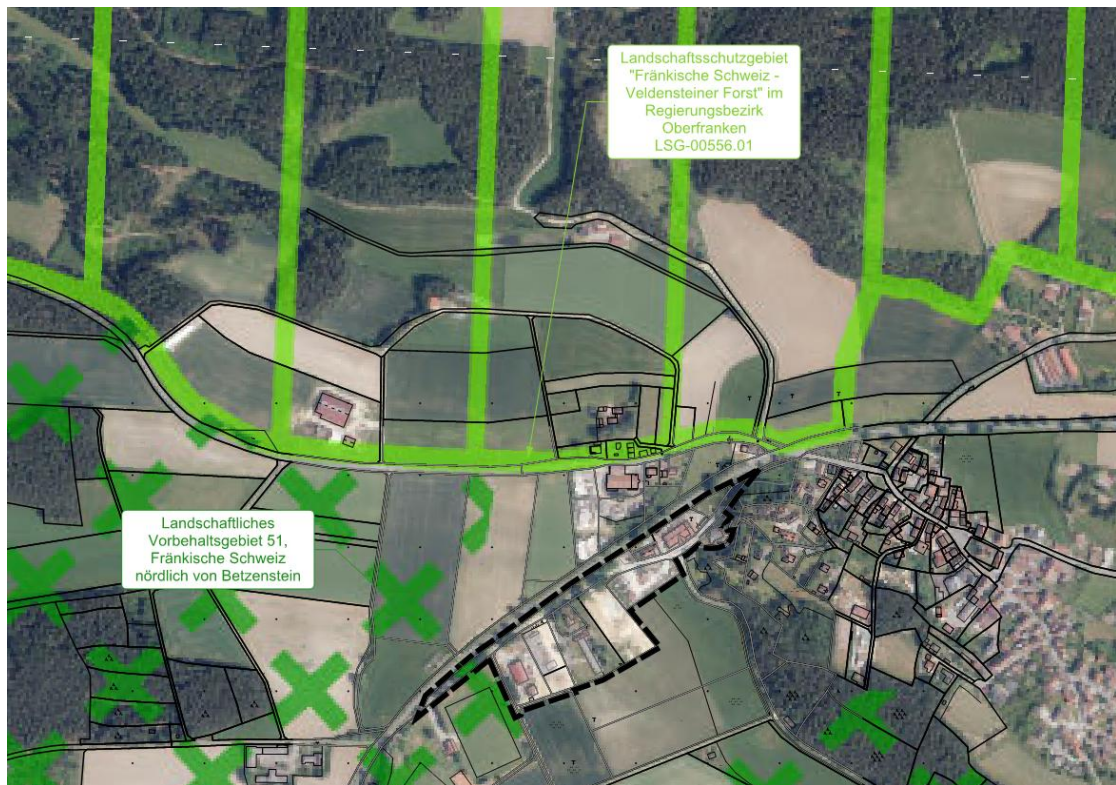


Abb. 7: Auszug aus dem Rauminformationssystem Bayern (RISBY) mit zeichnerischen Darstellungen von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung)

Wie in Abbildung 7 zu sehen ist befindet sich das Plangebiet aus regionalplanerischer Sicht nur punktuell an einer Stelle innerhalb einer zeichnerischen Darstellung von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Südlich und Östlich des Geltungsbereiches findet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 51 „Fränkische Schweiz nördlich von Betzenstein“. Das Gebiet grenzt zwar an den südwestlichen Rand des Geltungsbereiches an (und reicht punktuell auch hinein), die geplanten Mischgebietsfläche liegt aber außerhalb des Vorbehaltsgebietes.

Nördlich der Bundesstraße B2, außerhalb des Innenbereichs des OT Bronn befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz Veldensteiner Forst“. Dieses wird durch die vorliegende Planung räumlich nicht berührt.

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

- Mittelzentren 2.1.2.4.4:
Das Mittelzentrum Pegnitz soll in seiner Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben gestärkt werden. Insbesondere sollen angestrebt werden:
 - [...]
 - *die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze im Versorgungs- und Siedlungskern.*

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

- Siedlungsstruktur 3.1.1:

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

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

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

Die Wirtschaftskraft und die Wirtschaftsstruktur sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden. Auf eine weitere Stärkung der regionalen Wirtschaft soll auch zur Erhaltung ihrer Konkurrenzfähigkeit im europäischen Binnenmarkt hingewirkt werden.

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

- Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen 3.2.6:

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

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

- Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen 3.2.7:
Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in Gemeinden, die in Naturparken liegen, soll in besonderem Maße auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Fremdenverkehrs, der Erholung und der Wasserwirtschaft Rücksicht genommen werden.

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

4.3 Flächennutzungsplan

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



Abb. 6: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei handelt es sich um die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den Planbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU Sanierungsgebiet

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

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

5. Planinhalte und Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:

- Mischgebiet:

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen" wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Durch den Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll ein mögliches Störpotenzial im Plangebiet von vornherein ausgeschlossen und sichergestellt werden, dass sich die Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung in die dörflich geprägte Umgebung einfügen, insbesondere hin zum östlich angrenzenden Ortskern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 16 BauGB durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 19 BauNVO auf max. 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an dem entsprechenden Orientierungswerten des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend § 20 BauNVO auf max. 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an dem entsprechenden Orientierungswerten des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (VG) wird entsprechend § 20 BauNVO mit max. 3 VG festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß § 20 BauNVO für die einzelnen im Planteil gekennzeichneten Bereiche wie folgt festgesetzt:

	Gebäudehöhe (GH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG)	Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhenetz (DHHN 2016)
MI 1	max. 13,0 m	max. 446,0 m über NHN (DHHN 2016)
MI 2	max. 13,0 m	max. 443,0 m über NHN (DHHN 2016)
MI 3	max. 13,0 m	max. 437,0 m über NHN (DHHN 2016)
MI 4	max. 13,0 m	max. 432,5 m über NHN (DHHN 2016)
MI 5	max. 13,0 m	max. 432,5 m über NHN (DHHN 2016)

Der obere Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird bei Pult- und Flachdächern über den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand (Schnittpunkt von Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand bspw. Attika) oder bei Satteldächern über den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe) definiert.

Die zulässige Höhe darf durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. notwendige technische Aufbauten) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich einerseits an dem terrassierten bzw. abgestuften Bestandsgelände. Das Gelände steigt entlang der Straße „Am Königskopf“ von der Einmündung in die Bundesstraße B2 (419 m ü. NHN) bis zum Sportplatz (432 m ü. NHN) stetig an. Die einzelnen Grundstücke liegen dabei terrassiert im topografischen Verlauf des Geländes. Weiter liegt orientieren sich die Höhenfestsetzungen an den Gebäudehöhen im Bestand.

Die darüber hinaus zulässigen Überschreitungen dienen dazu eine weitergehende Flexibilität für notwendige untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Klima- und Lüftungstechnik, Schornsteine, ...) zu ermöglichen.

Insgesamt können durch die getroffenen Höhenfestsetzungen eine maßvolle Weiterentwicklung des baulichen Bestandes ermöglicht werden sowie der bestehende, städtebaulich maßvoll dimensionierte Anschluss an den östlich gelegenen Ortskern sowie die umgebende freie Landschaft beibehalten werden.

5.3 Bauweise

Im Bereich der Mischgebiete MI 2 und MI 5 ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich der Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude wie bei offener Bauweise mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper von gewerblich genutzten Gebäuden darf jedoch 50 m überschreiten. Sie ist jedoch auf max. 100 m begrenzt.

In dem kleinteiliger strukturierterem Bereich des Mischgebietes (MI 2 und MI 5) ist die reguläre offene Bauweise festgesetzt. Damit wird den kleineren Bauflächen sowie den bestehenden kleinteiligeren Nutzungen Rechnung getragen.

Im Bereich des Mischgebietes (MI 1, MI 3 und MI 4) mit größerem Baufenstern ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude wie bei offener Bauweise mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der gewerblich genutzten Gebäude darf jedoch 50 m überschreiten. Sie ist jedoch auf max. 100 m begrenzt. Damit wird den größeren Flächen sowie den bestehenden großflächigeren Nutzungen Rechnung getragen.

Die abweichende Bauweise ist im Bereich der gewerblichen Bebauung notwendig, um eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen durch gewerbetypische Baukörperlängen zu ermöglichen. Dagegen ist die offene Bauweise im Bereich des Mischgebietes ausreichend, da sich dieser Bereich eng an der bestehenden kleinteiligen gemischten Bebauung ausrichtet und hier somit keine größeren Baukörper vorliegen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich des Mischgebietes MI 5 überschreiten die Bestandsgebäude zum Teil die neu festgesetzten Baugrenzen. Die Baugrenzen wurden in diesem Bereich an die zwingend einzuhaltenen Mindestabstandsflächen von 3,0 m sowie die Bauverbotszone der Bundesstraße B2

angepasst. Die Gebäude verfügen über Bestandsschutz. Neubauten müssen sich jedoch an den neu festgesetzten Baugrenzen orientieren.

Auch im Bereich des Mischgebietes MI 2 überschreiten die Bestandsgebäude zum Teil die neu festgesetzten Baugrenzen. Grund hierfür ist hier die geplante Neuaufteilung des Bereiches mit Teilabriss und Neubau.

Bezüglich der Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie baulicher Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist § 23 Abs. 5 BauNVO zu beachten. In Ergänzung hierzu wird festgesetzt, dass notwendige Einfriedungen und Stützmauern sowie Werbeanlagen und Fahnenmasten, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Die für untergeordnete Nebenanlagen definierten Ausnahmen sollen einerseits eine gestalterische freiere Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen sowie gleichzeitig typisch grenznahe und notwendige untergeordnete Nutzungen (Einfriedungen, Stützmauern, Werbeanlagen, Fahnenmaste) auch explizit außerhalb der Baugrenzen erlauben.

5.5 Abgrabungen zur Geländemodellierung

Im Bereich MI 2 sind Abgrabungen des Geländes zur Modellierung der Bauplätze von bis zu 2 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

Im Zuge des im Bereich MI 2 beabsichtigten Teilabrisses mit Neuordnung der Grundstücke wird die Möglichkeit zur Anpassung der bestehenden Terrassierung des Bestandsgeländes benötigt. Die Festsetzung soll dies im notwendigen Umfang ermöglichen. Für die Herrichtung sich daraus ggf. ergebender Stützmauern wird auf die Ausführungen unter Kapitel 5.10.7 verwiesen.

5.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr sowie den Fuß- und Radverkehr erfolgt direkt über die das Plangebiet durchlaufende öffentliche Straße Flurnummer 556 (Am Königskopf / Ziegelhütte). Diese bestehende Straße schließt auf die parallel verlaufende Bundesstraße B2 an.

Die bestehende öffentliche Straße wurde entgegen ihrer tatsächlichen Ausbaubreite, mit einer Breite von mind. 5,5 m festgesetzt. Dadurch soll ein eventuell künftiger Ausbau, mit Verbreiterung der bestehenden öffentlichen Straße ermöglicht werden.

Im südlichen Bereich, zwischen Sportplatz und der bestehenden gewerblichen Nutzung, liegen darüber hinaus Wirtschaftswege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die entsprechend als „öffentliche Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung“, mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ zeichnerisch festgesetzt wurde.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den kommunalen Zweckverband zur Wasserversorgung „Juragruppe“. Bereits bestehende Versorgungsleitungen, einschließlich entsprechender Hydranten verlaufen im Plangebiet in den Straßen „Am Königskopf“ (PVC DN 150) und „Ziegelhütte“ (PVC DN 100).

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 04.03.2021, wird das Plangebiet druck- und mengenmäßig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Dennoch ist im Rahmen der Bauanträge eine ausreichende Löschwasserversorgung in Abstimmung zwischen den jeweiligen Bauherren, der Stadt Pegnitz, der Juragruppe und dem Kreisbrandrat zu prüfen. Bei Bedarf sind etwaige notwendige private Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen) durch die Bauherren sicherzustellen.

Abwasser:

Der Ortsteil Bronn verfügt über ein Mischwassersystem. Die vorhandene Bebauung ist an das bestehende Mischwassersystem angeschlossen. Der nicht für eine Nachverdichtung vorgesehene Bereich MI 5 soll auch wie bisher in das Mischsystem entwässern.

Lediglich die für eine Nachverdichtung vorgesehenen Bereiche - MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 - sollen aufgrund der beabsichtigten weiteren Versiegelung künftig mit privaten Rückhaltemaßnahmen für das anfallende Oberflächenwasser ausgestattet werden. Somit soll einer Überlastung des öffentlichen Mischwasserkanals vorgebeugt werden. Dementsprechend wurde folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das auf den privaten Grundstücken der Bereiche MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 anfallende Oberflächenwasser ist in privaten Regenrückhaltungen aufzufangen und gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten. Dabei sind die nachfolgenden Rückhaltevolumen herzustellen. Die dazugehörigen Drosselabflüsse dürfen nicht überschritten werden.

Bereich	Drosselabfluss Q_{Dr}	Erforderliches Rückhaltevolumen V_{Erf}
MI 1	11,9 l/s	50,0 m ³
MI 2	17,1 l/s	26,5 m ³
MI 3	14,1 l/s	32,1 m ³
MI 4	26,8 l/s	22,4 m ³

Notab- oder Notüberläufe dürfen nicht an die bestehende öffentliche Mischkanalisation angeschlossen werden. Sie sind auf schadlos überflutbare Grundstücksflächen zu entwässern.

Das Wasserwirtschaftsamt Hof weist in seiner Stellungnahme vom 04.03.2021, bzgl. etwaigen Industrieabwässern darauf hin, dass die Einleitung von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen dürfen. Es ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

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

Lage im Karstgebiet:

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

Umgang mit bestehenden Gräben oder Kleinstgewässern:

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

Umgang mit Drainagen:

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

Niederschlagswasser:

- Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung können unter Umständen wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden.
- Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer, die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw. die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernnetz GmbH. Durch den Geltungsbereich verlaufen u.a. Niederspannungs- und Mittelspannungskabel. Nordwestlich grenzt außen an den Geltungsbereich eine bestehende Transformatorenstation an.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 29.11.2022 darauf hin, dass der Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse beträgt.

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

Die Bayernwerk Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 03.03.2026 darauf hin, dass zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich wird. Hierzu benötigt das Bayernwerk für den Bau und Betrieb, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 m² und 44 m², das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Bayernwerks zu sichern ist.

Ein genauer Standort wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens jedoch noch nicht festgesetzt. Dieser ist im Rahmen einer weiterführender Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zu verorten.

Telekommunikation:

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

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

5.8 Grünflächen

Parallel zur Straße „Am Königskopf“ / „Ziegelhütte“ wurden im Planteil die Straßenrandbereiche als öffentliche Grünflächen im Planteil eingezeichnet. Darüber hinaus wurde der südlich der Straße verlaufende, bestehende Entwässerungsgraben entsprechend der vorgenommenen Vermessung als Wasserfläche im Planteil eingezeichnet.

5.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.9.1 Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung

Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen

Die als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzten Gehölze sind verbindlich zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenden Vegetationsbestände Schutzeinrichtungen vorzusehen, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien (R SBB i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen.

Die genannten Normen und Richtlinien - R SBB i.V.m DIN 18920 und ZTV-Baumpflege - können bei Bedarf gemeinsam mit dem Bebauungsplan im Bauamt der Stadt Pegnitz eingesehen werden.

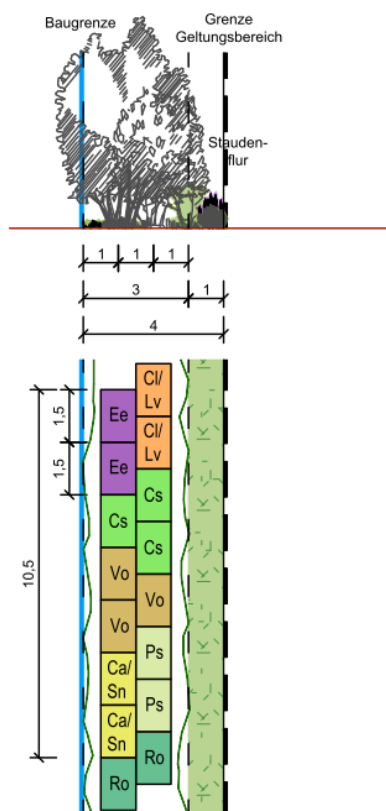
Öffentliche Grünflächen

Bei Neuansaat ist ausschließlich standortgerechtes und gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 14 Fränkische Alb zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.

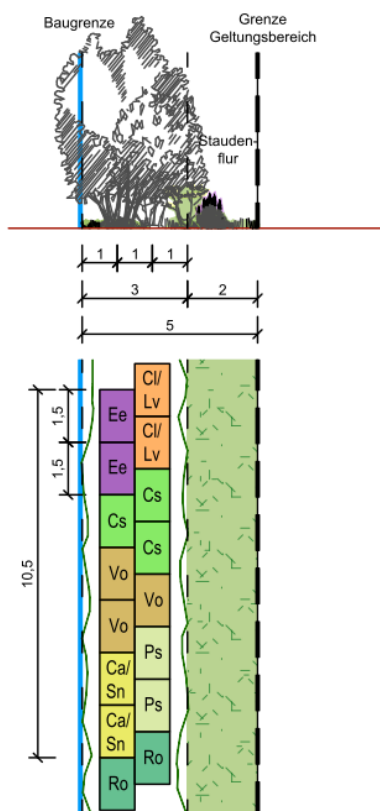
Private Randeingrünung

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind herzustellen. Als Randeingrünung ist im Süden eine 2-reihige Strauchhecke aus standortgerechten und gebietseigenen Sträuchern (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) der Artenliste 4 entsprechend dem folgenden Pflanzschema zu pflanzen. Die Pflanzbindung ist durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne nachzuweisen.

Pflanzschema mit schematischem Schnitt
private Randeingrünung 4 m
2-reihige Hecke



Pflanzschema mit schematischem Schnitt
private Randeingrünung 5 m
2-reihige Hecke



Die Ortsrandeingrünung dient dem Übergang zur offenen Landschaft und zum optischen Abschluss der Siedlung. Als Artenauswahl werden gebietseigene und standortgerechte Gehölze festgesetzt.

Pflanzgebot auf privaten Grün- und Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, als wasserdurchlässige Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Kunstrasen und sog. „Schottergärten“ sind nicht zulässig.

Im Norden der Grundstücke Flur-Nr. 547/1 und 547/3 sind im Böschungsbereich 2 standortgerechte und gebietsheimische (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) klein-

bis großkronige Laubbäume in Hochstammqualität gemäß den Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen kann geringfügig abgewichen werden.

Im Bereich der Mischgebietsflächen (MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4) sind je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb), klein- bis großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 und 2 oder zwei Obstgehölz der Artenliste 3 zu pflanzen. Dabei können bereits bestehende Bäume und die unter 2.4.2 festgesetzten Baumpflanzungen auf die erforderliche Gesamtzahl pro Grundstücksfläche angerechnet werden.

Die Pflanzgebote tragen zur Durchgrünung und Entsiegelung der Grundstücke bei.

Pflegemaßnahmen:

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stückzahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Dies dient zur dauerhaften Sicherung der vorgenommenen Pflanzungen.

Auswahllisten standortgerechter und heimischer Gehölzarten:

Die nachfolgenden Artenlisten standortgerechter und heimischer Gehölzarten stellen eine Auswahl dar und sind nicht als vollständig zu betrachten.

Artenliste 1: Großkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12/14

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Artenliste 2: klein- bis mittelkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12/14

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel

<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Artenliste 3: Obstgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12

Apfel-Sorten:

„Brettacher“, „Goldparmäne“, „Kaiser Wilhelm“, „Landsberger Renette“, „Ontarioapfel“, „Schöner aus Boskoop“, „Weißer Klarapfel“

Birnen-Sorten:

„Frühe Dechantsbirne“, „Gute Luise“, „Hänselbirne“, „Klapps Liebling“

Kirsch-Sorten:

„Burlat“, „Große Schwarze Knorpel“, „Große Prinzessinnenkirsche“, „Hedelfinger“

Zwetschgen-Sorten:

„Bühler Frühzwetschge“, „Hauszwetschge“, „Lukas Frühzwetschge“

Wildobstgehölze:

<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Artenliste 4: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken

Pflanzmindestgröße: Str 2xv, h 60-100

Cs	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
Ca	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
Cl	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
Ee	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
Lv	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
Ps	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
Ro	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
Sn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
Vo	<i>Viburnum opulus</i>	Gewönl. Schneeball

Vollzugsfristen

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen abzuschließen. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Baumaßnahmen herzustellen.

Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts zu berücksichtigen.

5.9.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

V1: Rodungszeiten Gehölze

Zum Schutz von gehölz- und freibrütenden Vogelarten sind notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit, ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, durchzuführen.

V2: Rodung Baumbestände – Kontrolle Quartierstrukturen für Fledermäuse

Ist eine Rodung von Baumbeständen nötig, sind die Bäume vor dem Fällen von einer fledermauskundlichen Fachkraft auf Quartierstrukturen wie Baumhöhlen oder -spalten zu untersuchen. Sollten entsprechende Strukturen gefunden werden, sind diese Bäume vor dem Fällen durch Fledermauskundige auf einen aktuellen Besatz zu kontrollieren. Für jedes verlorengelassene Fledermausquartier sind gemäß dem „Hinweisblatt der Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern“ (ZAHN, A., HAMMER, M. & PFEIFFER, B. (2021)) mindestens 3 Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen anzubringen.

V3 – Abriss Gebäude – Kontrolle Quartier- und Niststrukturen für Fledermäuse und Vögel

Ist der Abriss von Gebäuden nötig, sind diese vor dem Abriss von einer fledermaus- und vogelkundlichen Fachkraft auf Lebensraumstrukturen zu untersuchen. Sollten entsprechende Strukturen gefunden werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Eine ausführliche Erläuterung ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

5.9.3 Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 7.602 m², der als externer Ausgleich auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 463 Gemarkung Bronn zu erbringen ist. Das Flurstück wird intensiv als Acker genutzt und hat eine Gesamtgröße von 19.556 m², wovon 7.602 m² für den Ausgleich des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ herangezogen werden.

Neben der damit verbundenen Entwicklung eines extensiven Feuchtgrünlandes auf einer externen Fläche wurde als zweite Ausgleichsmaßnahme die Errichtung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Höhlenbrüter festgesetzt.

Eine ausführliche Erläuterung ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

5.10 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.10.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Dies dient vor allem gestalterischen Gründen.

5.10.2 Dachform, Dachneigung

Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:

- Flachdächer bis max. 5°
- Pultdächer bis max. 15°
- Satteldächer bis max. 45°

Die Festsetzungen orientiert sich an der bestehenden Dachlandschaft des Ortsteiles sowie den vorgesehenen Nutzungen, sodass diese eine gute gestalterische Einbindung in das vorhandene Ortsbild ermöglichen.

5.10.3 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von denen Regenwasser direkt abgeleitet wird, sind nicht zulässig.

Dies dient dazu den Stoffeintrag schwermetallhaltiger Materialien in die Umwelt zu verringern.

Die Dacheindeckung von Gebäuden mit Satteldächern über 25° ist in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen, mit Betondachsteine oder Tonziegel auszuführen. Darüber hinaus ist eine Begrünung zulässig.

Für Gebäude mit flachgeneigten Satteldächern (unter 25°) sowie Pult- oder Flachdächern, sind darüber hinaus andere geeignete Dacheindeckungen (u.a. Blech, Dachbegrünung, Bitumen-/Kunststoffbahnen) zulässig.

Die getroffene Festsetzung dient der ortsbildverträglichen Weiterentwicklung der Dachlandschaft.

Zusätzlich sind auch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen und Fassaden zulässig. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtungen sicherzustellen, dass die Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.

5.10.4 Beleuchtungs- und Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fahnenmasten sowie Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeluchtungen, Fassadenbeluchtungen) innerhalb des Baugebietes dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden. Sie sind so zu errichten, dass Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.

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 Festsetzungen trägt dazu bei die Wirkung nächtlicher Beleuchtung auf die Umgebung zu reduzieren.

5.10.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind ohne Sockel auszubilden, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen. Ein Mindestabstand der Einfriedung zum Boden von 15 cm ist zu gewährleisten.

Die Festsetzung soll durch seine Höhenbegrenzung zu einer ortbildverträglichen Gestaltung der Einfriedungen beitragen. Gleichzeitig berücksichtigt der vorgeschriebene Mindestabstand zum Boden artenschutzrechtliche Aspekte.

5.10.6 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Bepflanzung).

Die Festsetzung soll gewährleisten, dass bewegliche Abfallbehälter nicht zu einem bestimmenden optischen Faktor im Gebiet werden.

5.10.7 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Um höhere Geländeunterschiede ausgleichen zu können dürfen Stützmauern mit begrünten Böschungen oder begrünten Steilböschungssystemen kombiniert werden. Darüber hinaus ist eine Staffelung mit mehreren Stützmauern zulässig, wobei die einzelnen Stützmauern jeweils eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten dürfen. Zwischen den jeweiligen Vorderkanten der gestaffelten Stützmauern ist jeweils ein Abstand einzuhalten,

welcher der Höhe der höherliegenden Stützmauer entspricht, min. aber 1,0 m betragen muss. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern sollen zu einer ortbildverträglichen Gestaltung von Stützmauern beitragen.

5.10.8 Stellplätze

Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pegnitz in ihrer jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätze auf privatem Grund errichtet wird.

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

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

6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

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

6.2 Umweltschutz

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

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches. Es finden keine neuen Flächenausweisungen auf bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Es werden lediglich die ohne hin bereits bestehenden Siedlungsflächen neu geordnet. Dies trägt zu einer besseren Ausnutzbarkeit bisher quantitativ und qualitativ untergenutzter Teilflächen bei. Somit entspricht die Planung dem Gebot von Innen- vor Außenentwicklung.

Die Bodenversiegelung wird u.a. durch Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Gestaltung privater und öffentlicher Freiflächen reduziert.

6.3 Klimaschutz

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

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

Gleichzeitig wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen (u.a. Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung, Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie).

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

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

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

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

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

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

6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

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

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

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

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

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Umgebung. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern, die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurde in die 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 zur Nachverdichtung eines bestehenden gemischt genutzten Standortes (Gewerbe und Wohnen) und damit zur Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Wirtschaftsstruktur beiträgt.

6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

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

Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht unmittelbar betroffen, da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches handelt. Die Landwirtschaft ist insofern betroffen, dass eine externe Ausgleichsmaßnahme auf der landwirtschaftlichen Ackerfläche Flurnummer 463 festgesetzt wurde. Bei der Ausweisung der Ausgleichsfläche konzentriert sich die Planung aber auf den vernästen nördlichen Teilbereich der Fläche, welcher sich nur schlecht für die Landwirtschaft eignet.

6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

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

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

6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

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

6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit

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

6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen

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

6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung

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

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

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

6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte

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

6.19 Belange des Hochwasserschutzes

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

6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

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

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,7 ha und gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	37.321 m²	100,00 %
./. Mischgebiet	28.572 m ²	76,5 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	<i>16.896 m²</i>	<i>45,3 %</i>
./. öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.132 m ²	11,1 %
./. öffentliche Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung (hier: bestehender Wirtschaftsweg)	728 m ²	2,0 %
./. öffentliche Grünflächen	2.566 m ²	6,9 %
<i>davon Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier: bestehende Hecke)</i>	<i>224 m²</i>	<i>0,6 %</i>
./. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier: geplante Ortsrandeingrünung)	1.323 m ²	3,5 %

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig, da die für die Erschließung notwendigen Grundstücke (Straßen „Am Königskopf“ und „Ziegelhütte“ bereits im Besitz der Stadt Pegnitz sind.

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 29.05.2026

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau