

**Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“ und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pegnitz mit Deckblatt Nr. 20;
Feststellungs- und Satzungsbeschluss**

I. Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. In der Sitzung vom 26.10.2022 hat der Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bronn/Ziegelhütte“ beschlossen. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 16.02.2026 bis einschließlich 20.03.2026 durchgeführt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zuletzt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 16.02.2026 bis einschließlich 20.03.2026 durchgeführt.

Zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind die eingegangenen Stellungnahmen abzuwägen. Weiter ist die vorgelegte Fassung des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ in der Fassung vom 29.05.2026 als Satzung zu beschließen und die vorgelegte Fassung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.05.2026 mit Beschluss festzustellen. Wegen zwischenzeitlich abgeschlossener anderer Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans bekommt die bisherige 17. Änderung des Flächennutzungsplans die neue Nummerierung 20. Inhaltlich ist die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.05.2026 identisch mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.05.2026.

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss sowie erfolgter Genehmigung der parallelen 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Landratsamt Bayreuth kann der Beschluss über die Satzung bekannt gemacht werden und der Bebauungsplan in Kraft treten.

Zu den nachfolgend aufgeführten eingegangenen Stellungnahmen werden Textvorschläge zur Abwägung bzw. zur Kenntnisnahme vorgelegt einschließlich dem dementsprechend redaktionell angepassten Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29.05.2026.

Da durch die Abwägung nur redaktionelle Anpassungen vorgenommen werden, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und das Verfahren abgeschlossen werden.

Neben dem vorgesehenen Beschlussvorschlag kann zu jeder einzelnen Einwendung gesondert abgestimmt werden.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 21 verschiedene Stellen beteiligt. Davon haben 10 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die übrigen 11 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Staatliches Bauamt Bayreuth, Autobahn GmbH des Bundes, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Kreisbrandrat, TUI Immobilien Services GmbH, Regierung von Oberfranken, Regierung von Mittelfranken-Luftamt Nordbayern, Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Verwaltungsgemeinschaft Betzenstein, Stadt Auerbach i.d.OPf.) haben keine Stellungnahme abgegeben.

Zusätzlich wurde eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Im nachfolgenden werden die abgegebenen Stellungnahmen inkl. je einer Stellungnahme zum Umgang mit den Inhalten dargelegt:

1. Landratsamt Bayreuth (Schreiben vom 22.03.2026)

I. Baurecht

„Aus städtebaulicher sowie bauplanungsrechtlicher Sicht beziehen wir uns zunächst auf unsere Stellungnahme zur Vorabstimmung vom 17.07.2025. Weiterhin möchten wir nochmals auf nachfolgende Hinweise und Informationen verweisen und bitten um Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.

1. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist genehmigungspflichtig. Auf § 6 i. V. m. § 10 BauGB wird insoweit verwiesen. Weitere Hinweise und Informationen hierzu finden Sie am Ende dieses Schreibens.
2. Es wird empfohlen, die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass sich derzeit einige Bestandsgebäude außerhalb der geplanten Baugrenzen befinden. Diese genießen Bestandsschutz. Für baulichen Änderungen oder Erweiterungen können jedoch gegebenenfalls Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung von Baugrenzen erforderlich werden. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Baugrenzen in den Bereichen MI 2 und MI 5 so anzupassen, dass zumindest die bestehenden Hauptgebäude innerhalb der Baugrenzen liegen.
4. Es wird empfohlen, die textliche Festsetzung IV.1.2.4 (Höhenangaben) näher zu konkretisieren. Derzeit ist unklar, ob sich die Höhenangaben über NHN auf die Firsthöhe oder auf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) beziehen. Es erscheint sachgerecht, die Höhenangabe über NHN auf die OK FFB EG zu beziehen und darauf aufbauend eine maximale Wandhöhe von 13,0 m, gemessen ab OK FFB EG, festzusetzen.
5. Zur besseren Veranschaulichung und Klarstellung wird empfohlen, den Geländeverlauf, Gebäudehöhen, Dachformen usw. durch Schnittzeichnungen darzustellen.
6. Es werden Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 2,5 m festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO ab einer Höhe von über 2,0 m abstandsflächenrelevant sind.
7. Im Übrigen bitten wir um Beachtung der weiteren baurechtlichen Hinweise am Ende dieses Schreibens.“

Vorabstimmung I. Baurecht vom 17.07.2025:

- „Die geplanten Baugrenzen überschneiden sich teilweise mit bereits bestehenden Gebäuden. Diese sollten so angepasst werden, dass die bestehenden Gebäude vollständig innerhalb der Baugrenzen liegen.“
- „Auch zukünftige bauliche Erweiterungen und Nutzungen sollten bei der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt werden.“
- „Die geplante Nutzung als Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und nicht erheblich störendem Gewerbe. Es ist zu prüfen, ob diese Festsetzung mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen und Lagerplätzen vor Ort vereinbar ist.“
- „Eine Untergrenze für die Dachneigung sollte festgelegt werden: z. B. Satteldach (SD) ??–45°, Pultdach (PD) ??–15°.“
- „Zur Verdeutlichung wären ergänzende Schnittzeichnungen mit Geländeverlauf, Dachformen und Gebäudehöhen hilfreich.“
- „Unterschiedliche Festsetzungen für Wohngebäude und gewerblich genutzte Hallen wären sinnvoll.“
- „Angaben zur Gebäudegestaltung (z. B. Dacheindeckung, Fassadengestaltung) fehlen derzeit und sollten ergänzt werden.“

- „Gebäudelängen bis 100 m sind zulässig. Hier sollte klargestellt werden, ob diese Länge nur für gewerbliche Nutzungen (z. B. Lager-, Produktionshallen) vorgesehen ist oder auch für Wohngebäude gelten soll.“
- „Angaben zu möglichen Geländeänderungen, Stützwänden sowie Grundstückseinfriedungen fehlen und sollten ggf. ergänzt werden – sofern die Regelungen der BayBO nicht als ausreichend erachtet werden.“

Stellungnahme zu I. Baurecht:

zu 1) Kenntnisnahme. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem Landratsamt nach Abschluss des Verfahrens zur Genehmigung vorzulegen. Dabei sind die Hinweise des Landratsamtes bzgl. der hierfür erforderlichen Unterlagen zu beachten.

zu 2) Die Abstandsflächen sind unabhängig vom Bebauungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung zu betrachten. Dementsprechend wird auf die Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung verzichtet.

zu 3) Kenntnisnahme. Die Gebäude besitzen Bestandsrecht. Im Bereich MI 2 beabsichtigt der Eigentümer einen Teilrückbau der Gewerbehalle bei gleichzeitiger Neuordnung der Grundstücke. Die gewählten Baugrenzen berücksichtigen dies. Bei MI 5 handelt es sich um eine gewachsene städtebauliche Situation, bei der die Gebäude keinen ausreichenden Abstand zur öffentlichen Straße einhalten bzw. teilweise in die Bauverbotszone hineingebaut wurden. Diese Gebäude haben Bestandsschutz. Die Stadt Pegnitz hält jedoch an der bisherigen Festsetzung der Baugrenzen fest, um künftig eine Neuordnung zu ermöglichen.

zu 4) Es wurden zwei Höhenangaben festgesetzt. Einerseits die Angabe der Gebäudehöhe über EG FFB sowie eine absolute Höhe über NHN. Die NHN-Höhe stellt dabei die tatsächlich maßgebliche Maximalhöhe dar. Die Höhe über EG FFB dient dem gegenüber dazu, dass im Zuge der Geländeeinstellung der Gebäude und etwaiger topografischer Anpassungen des Geländes keine übergroßen Gebäudehöhen entstehen. Dementsprechend wird auf die Änderung der Festsetzung verzichtet.

zu 5) Auf die Darstellung eines Geländeschnittes wird verzichtet. Die bestehende Terrassierung des Geländes wird aus der im Planteil dargestellten Vermessung ersichtlich.

zu 6) Kenntnisnahme. Die Abstandsflächen sind bei einem konkreten Bauvorhaben durch den entsprechenden Bauherren zu beachten.

zu Vorabsternnahme I. Baurecht vom 17.07.2025 Auf die Vorgenannten Ausführungen zu den inhaltsgleichen Punkten wird verwiesen. Die übrigen Festsetzungen werden beibehalten und nicht nochmals geändert. Seitens des Landratsamtes – Untere Immissionsschutzbehörde – wurden keine Einwände gegen die Planung des Mischgebietes vorgetragen.

II. Wasserrecht

„Von Seiten des Fachbereichs FB 43 – Wasserrecht und Wasserwirtschaft ergeht folgende Stellungnahme:

1. Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

§ 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten und einzuhalten.

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 Landrats-

amt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

2. Schmutzwasser:

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Bronn endet am 31.12.2026. Die Folgeerlaubnis ist rechtzeitig zu beantragen. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

3. Niederschlagswasser:

Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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.

Auf die Anwendung des § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

4. Ggf. wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof hingewiesen.“

Stellungnahme zu II. Wasserecht:

Zu 1) Kenntnisnahme. Ein Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Zu 2) Kenntnisnahme. Keine Veranlassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Die Folgeerlaubnis für die Wasserrechtliche Erlaubnis der Kläranlage ist in einem eigenständigen Verfahren zu beantragen. Die Hinweise bzgl. der ausreichenden Leistungsfähigkeit sowie Dichtheit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei künftigen Planungen der Stadt Pegnitz in diesem Bereich zu berücksichtigen.

Zu 3) Kenntnisnahme. Die Hinweise zum Niederschlagswasser sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Zu 4) Das Wasserwirtschaftsamt wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.

III. Verkehrswesen

„Die Untere Straßenverkehrsbehörde nimmt zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bronn/Ziegelhütte" mit gleichzeitiger Flächennutzungsplanänderung wie folgt Stellung:

1) 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. Nun beabsichtigen die Grundstückseigentümer die bauliche Nachverdichtung im bestehenden gemischten

Bestand aus Gewerbe und Wohnen. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ erforderlich.

2) Laut Begründung erfolgt die äußere Erschließung des Plangebietes über die nordwestlich angrenzende Bundesstraße B2. Daran schließen die das Plangebiet durchlaufenden Straßen „Am Königskopf“ und „Ziegelhütte“ an, über die die innere Erschließung erfolgt. Aus Sicht der Verkehrsbehörde ist keine größere Auswirkung zu den bestehenden Ein- und Abbiegeverkehr auf die B 2 zu erwarten.

3) Falls die Grenzwerte der Lärmemissionen einschlägiger Regelwerke, überschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum passiven oder aktiven Lärmschutz vorzusehen. Die Stadt Pegnitz wird gebeten, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Forderungen gegen die Untere Straßenverkehrsbehörde auf verkehrsrechtliche Maßnahmen im Zuge der B 2 können daraus nicht abgeleitet werden.

Verkehrsrechtliche Maßnahmen im Zuge der B 2 sind nur unter den Voraussetzungen der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Straßenverkehrsordnung, und nur durch Anordnung der Unteren Straßenverkehrsbehörde möglich.

4) Wir bitten zu beachten, dass Werbeanlagen nicht so gestaltet oder angeordnet werden dürfen, dass sie geeignet sind, störend auf den Verkehr auf der B 2 einzuwirken (§ 33 StVO). Bewegte blinkende oder stark leuchtende Werbung sowie deren Anbringung im Sichtbereich von Kreuzungen, Einmündungen, Lichtzeichenanlagen und Fußgängerüberwegen sind nicht zulässig. Die Beurteilung, ob eine Werbeanlage dem Werbeverbot des § 33 StVO in Bezug auf die B 2 oder sonstigen übergeordneten Straßen (Kreis-, Staats- und Bundesstraßen) unterliegt, erfolgt im konkreten Einzelfall durch die Untere Straßenverkehrsbehörde. Falls im Bebauungsplan Festsetzungen zu Werbeanlagen vorgesehen sind, ersetzen diese nicht die erforderlichen Genehmigungen nach straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften. Werbeanlagen, die den öffentlichen Verkehrsraum betreffen oder geeignet sind, Verkehrsteilnehmer abzulenken, bedürfen weiterhin der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde gemäß § 33 StVO und den einschlägigen straßenrechtlichen Bestimmungen.“

Stellungnahme zu III. Verkehrswesen:

Zu 1) bis 2) Kenntnisnahme. Keine Veranlassungen erforderlich.

Zu 3) Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden keine Einwände gegen das Verfahren vorgetragen. Der Hinweis, dass durch den Straßenverkehrslärm keine Forderungen gegenüber der Unteren Straßenverkehrsbehörde geltend gemacht werden können, wurde bereits in die Begründungen zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Zu 4) Kenntnisnahme. Im Bebauungsplan wurde bereits eine Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen.

IV. Naturschutz

„Seitens des Fachbereichs FB 44 - Naturschutz und Landschaftspflege bestehen keine Bedenken zum Vorhaben. Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Stadt Pegnitz an das Landesamt für Umwelt zu melden und die Maßnahmen zeitnah durchzuführen.“

Stellungnahme zu IV. Naturschutz:

Kenntnisnahme. Die Ausgleichsfläche ist nach Satzungsbeschluss an das Landesamt für Umwelt zu melden und die Maßnahmen zeitnah durchzuführen.

V. Abfallrecht

„Seitens des Fachbereichs FB 40 – Abfallrecht und Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Es ergehen aber die grundsätzlichen Hinweise, dass private Wege sowie öffentliche Feld- und Waldwege durch die Müllabfuhr nicht befahren werden und alle Mülltonnen zur Entleerung an die öffentliche Straße zu verbringen sind.

Zusätzlich müssen öffentliche Straßen eine Durchfahrtsbreite von 3,50 m für die Müllfahrzeuge einhalten und Wendeanlagen sollen einen Durchmesser von 25 m nicht unterschreiten.“

Stellungnahme zu V Abfallrecht:

Kenntnisnahme. Die Hinweise überschreiten den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

VI. Gesundheitswesen

„Von Seiten des Fachbereichs FB 50 - Gesundheitswesen bestehen derzeit keine Bedenken hygienischer Art.

Der Geltungsbereich der Planung liegt außerhalb des festgelegten Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Bronn des ZV-Juragruppe.

Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 04.03.2021 befinden sich die betroffenen Flächen jedoch in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich sowie im vermuteten Einzugsgebiet des Tiefbrunnens.

Daher wird vorsorglich nochmals darauf hingewiesen, dass die Bedingungen und Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Hof im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sowie bei späteren Bau- und Nutzungsmaßnahmen vollumfänglich einzuhalten sind.“

Stellungnahme zu VI. Gesundheitswesen:

Kenntnisnahme. Keine Veranlassungen erforderlich. Der Hinweis zur Lage in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Gebiet und im vermuteten Einzugsgebiet des Tiefbrunnens und die damit verbundenen Erfordernisse wurde bereits in die Begründungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

VII. Sonstiges

„Von Seiten der weiteren Fachstellen (Kreisbrandrat, Behindertenbeauftragter, FB 40 – Bodenschutzrecht und FB 44 – Immissionsschutz) wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.

Die Kommunalaufsicht (FB 20 – Kommunales) war im Rahmen der Behördenbeteiligung zunächst nicht zu beteiligen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung von Bauleitplanungen verbundene kommunalrechtliche als auch haushalts- und abgabenrechtliche Aspekte durch die Kommune eigenverantwortlich zu beachten sind. Konkrete Fragestellungen hierzu wären bei Bedarf unter Darlegung der eigenen Rechtseinschätzung der Kommune direkt an die Kommunalaufsicht am Landratsamt Bayreuth (Fachbereich 20) heranzutragen.

Für die Genehmigung zur Flächennutzungsplanänderung bitten wir um Vorlage folgender Unterlagen:

- Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht in der Fassung des Feststellungsbeschlusses*
- Vollständige Verfahrensunterlagen im Original oder in Kopie (inkl. Inhaltsverzeichnis, Bekanntmachungen, Beschlüsse, Abwägungsentscheidungen etc.)*
- Kurze tabellarische Zusammenstellung des Verfahrensganges*

Sobald diese Bauleitplanung Rechtskraft erlangt, bitten wir darum,

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

Stellungnahme zu VII. Sonstiges:

Kenntnisnahme. Die Hinweise des Landratsamtes sind zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

2. Wasserwirtschaftsamt Hof (E-Mail vom 18.03.2026)

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

Stellungnahme vom 04.03.2021:

„1. Altlasten

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

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

2. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

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

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

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

3. Gewässerschutz und Abwasserentsorgung

Häusliches Schmutzwasser:

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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

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

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

Stellungnahme zu 2. Wasserwirtschaftsamt Hof:

- zu 1) Kenntnisnahme, das Landratsamt hat im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB keine Hinweise zu etwaigen Eintragungen im Altlastenkataster mitgeteilt.
- zu 2) Kenntnisnahme, die Hinweise zum Anschluss an das Trinkwassernetz des ZV Jura-Gruppe sowie der Lage im wassersensiblen Bereich und den Vorgaben zu Abgrabungen und Auffüllungen wurden bereits in die Begründungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

zu 3 – Häusliches Schmutzwasser)

Kenntnisnahme. Keine Veranlassungen erforderlich.

zu 3 – Industrieabwasser)

Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes wurde redaktionell bereits als Hinweis in die Begründungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

zu 3 – Niederschlagswasserbeseitigung)

Die Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes überprüft und entsprechende Festsetzungen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung getroffen. Diese wurde bereits überprüft und ergänzt.

Zur Reduktion der Versiegelung wurden bereits Festsetzungen zur Ausführung und Gestaltung der nicht überbauten Flächen aufgenommen (Pflanzgebote). Eine Begrünung von Dachflächen wurde zwar nicht zwingend, dafür aber als zulässig festgesetzt.

Weiter wurde im Rahmen der Anpassung der Art der baulichen Nutzung (von Gewerbegebiet und Mischgebiet auf nur noch Mischgebiet) die Grundflächenzahl und damit verbunden die zulässige versiegelbare Fläche durchgehend auf 0,6 reduziert.

Weitere Festsetzungen werden aufgrund der gewachsenen und bereits zu einem Großteil bebauten Bestandssituation als nicht notwendig erachtet.

3. Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 11.03./27.03.2026)

„Nach Rücksprache mit unserem Ortsobmann vor Ort, stehen dem Vorhaben grundsätzlich keine konkreten Planungen aus landwirtschaftlicher Sicht entgegen. Dennoch müssen folgende Belange der Landwirtschaft, bei der Planung mit aufgenommen und berücksichtigt werden:

1) Durch den geringen Grenzabstand von nur 3 Metern und der Möglichkeit ein bis zu 13 Meter hohes Gebäude zu errichten, würden die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke erheblich verschattet. Dies hat zur Folge, dass die angebauten Feldfrüchte nicht wachsen können, wie ohne diese Verschattung und dadurch ist mit erheblichen Ertragseinbußen zu rechnen. Wir schlagen deshalb vor, den Grenzabstand so große wie die Traufhöhe zu machen, damit die landwirtschaftlichen Grundstücke ohne Einschränkungen weiter bewirtschaftet werden können.

2) Eine Einfriedung der Grundstücke darf ebenfalls keine negativen Aspekte der Schattenwirkung als auch des Nährstoffentzugs auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Dies hätte auch eine Beeinträchtigung des Wachstums der angebauten Kulturen zur Folge und muss deshalb ausgeschlossen werden.

3) Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung die gesetzliche Abstandsfläche zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einhält. Anliegende Grundstücke dürfen nicht durch überragende Äste oder ähnliches beeinträchtigt werden. Die Pflege und das Zurückschneiden des Überhangs sollten als Auflage in die Planung aufgenommen werden, da es hier immer wieder zu Problemen kommt.“

Stellungnahme zu 3. Bayerischer Bauernverband:

Zu 1) Nach Süden hin weisen die Baugrenzen Abstände von Mindestens 8 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf, teilweise sogar mehr. Lediglich entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Flurnr. 547/6 wurde als Mindestabstand 3 m zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Baugrenze und der zulässigen Höhe stellen dabei jedoch lediglich einen Maximalrahmen dar, welcher nicht ausgeschöpft werden muss. Die geplanten Gebäude müssen dabei die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten. Je höher das Gebäude gebaut wird, umso größere Abstandsflächen sind einzuhalten.

Betrachtet man zusätzlich den Schattenverlauf unter Verwendung der im Internet frei zugänglichen Schattenverlaufs-Simulatoren erkennt man, dass in den Sommermonaten erst am späten Abend Verschattungen auftreten. In den Wintermonaten treten diese bereits früher auf. In beiden Fällen stellen diese aber im Hinblick auf die Gesamtfläche der angrenzenden Ackerfläche einen kleinen Bereich dar.

Dementsprechend wird an der Ausweisung des Bebauungsplanes festgehalten. Die Festsetzungen zur Höhe den einzuhaltenden Abständen werden nicht nochmals angepasst. In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass der Bayerische Bauernverband mit Schreiben vom 27.03.2026 mitgeteilt hat, dass Interessen der Landwirtschaft, die dem Vorhaben entgegenstehen, nicht bekannt sind.

Zu 2) Von Grundstückseinfriedungen mit einer max. zulässigen Höhe von 2 m werden keine relevanten Schattenwürfe erwartet. Dementsprechend wird an der Ausweisung des Bebauungsplanes festgehalten.

Zu 3) Die ordnungsgemäße Pflege und ein etwaig notwendiger Rückschnitt der Strauchhecken obliegt den jeweiligen Eigentümern. Auf die einzuhaltenden Abstände gem. Nachbarrecht wird bereits in den grünordnerischen Festsetzungen verwiesen.

4. Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 03.03.2026)

„Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

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

Kabelplanungen - Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Nieder- und Mittelspannungskabel sowie eventuell Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.“

Transformatorstation - Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierzu benötigen wir für den Bau und Betrieb, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Der Standort sollte im mittleren Bereich des Plangebietes, wie im beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes eingezeichnet, eingeplant werden.“

Stellungnahme zu 4. Bayernwerk Netz GmbH:

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

Der Hinweis bzgl. dem Erfordernis von Trafo-Stationen wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ein genauer Standort wird jedoch noch nicht festgesetzt. Dieser ist im Rahmen einer weiterführender Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zu verorten.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 12.02.2025)

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 26.02.2021 und 12.01.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahmen gelten unverändert weiter.

Von Ihrer Abwägung zu unserer Stellungnahme haben wir Kenntnis genommen.“

Stellungnahme zu 5. Deutsche Telekom Technik GmbH:

Der Bereich ist bereits an das Netz der Telekom angeschlossen. Die Bestandsleitungen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, wurden bereits im Planteil aufgenommen. Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 12.01.2023 wurde bereits zur Beachtung für die Bauherren in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

6. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern (Schreiben vom 06.03.2026)

„Der Hinweis der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- auf einen möglichen Altbergbau ist sowohl im Bebauungsplan als auch in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Weitere vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmende Aufgaben werden nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht berührt.“

Stellungnahme zu 6. Bergamt Nordbayern:

Kenntnisnahme. Keine Änderungen veranlasst.

7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth (Schreiben vom 16.02.2026)

„Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Aufgrund von Luftbildkoordinaten sind folgende Flurstücke mit einer Flächenunsicherheit behaftet: 556, 543/1, 542/1 und 557/1. An den Außengrenze der erwähnten Flurstücke liegt teilweise eine niedrige Koordinatenqualität vor. Sollten exakt vermessene Grenzen und Flächen benötigt werden, wird empfohlen diese Grenzen vermessen zu lassen. Seitens des Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth bestehen keine weiteren Anregungen.“

Stellungnahme zu 7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth:

Kenntnisnahme. Keine Veranlassungen erforderlich. Ein Hinweis auf die Katasterunsicherheiten wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

8. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Schreiben vom 09.03.2026)

„Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Im Planungsgebiet sind keine Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarsungsfähigen 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. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist 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.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.“

Stellungnahme zu 8. Bayerisches Landesamt für Umwelt:

Kenntnisnahme. Ein Hinweis auf die Geogefahren ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan vorhanden. Dieser ist um die zusätzlichen Anmerkungen des LFU zu ergänzen.

Die Fachstellen des Landratsamtes sowie das Wasserwirtschaftsamt wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.

9. Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG (Schreiben vom 06.03.2026)

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

Stellungnahme zu 9. Veolia:

Kenntnisnahme. Keine Veranlassungen erforderlich. Die Hinweise sind im Zuge etwaiger künftiger Anpassungen der bestehenden Erschließungsstraße zu beachten.

10. Regierung von Oberfranken Sachgebiet 24 – Baurechtliche Stellungnahme (Schreiben vom 17.03.2026)

„Baurechtliche Stellungnahme

Die Beurteilung beschränkt sich auf grundsätzliche und offenkundige Gesichtspunkte. Eine vollständige Beurteilung auch im Detail muss dem LRA und den zuständigen Fachbehörden und -stellen vorbehalten bleiben

1) Lage, Art der Nutzung:

Gegenstand des B-Plans ist die Überplanung eines bereits bebauten Gebiets entsprechend der bestehenden Bebauung einschl. randlicher Erweiterungen. Insoweit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

2) Immissionen:

Das Gebiet grenzt unmittelbar an eine bestehende Sportanlage. Die Begründung enthält hierzu keine Aussage. Zwar dürften angesichts der bestehenden Situation grundsätzliche Bedenken nicht bestehen, dies ist jedoch in Abstimmung mit dem LRA BT zu klären und in der Begründung zu dokumentieren

3) Vorlage der Planung:

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

Stellungnahme zu 10. Regierung von Oberfranken - Baurechtliche Stellungnahme:

Zu 1) Kenntnisnahme. Keine Veranlassungen erforderlich.

Zu 2) Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde keine Einwendungen gegen die Planung getroffen. Ein Hinweis darauf wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Zu 3) Kenntnisnahme. Die Hinweise der Regierung sind zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

„Stellungnahme Regierung von Oberfranken SG34

Aus Sicht des SG34 gibt es keine Anmerkungen zum o.g. Vorhaben. Da es sich um eine Überplanung eines bereits gebauten Gebietes am westlichen Ortsrand der Ortschaft Bronn zwischen Ortsmitte und einem Sportplatz handelt, kann dieser formal baurechtlichen Erfassung dieses Umstands zugestimmt werden.

Die von den Grundstückseigentümern geplante Nachverdichtung im bestehenden Bestand, der eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen darstellt, ist nachvollziehbar.

Die vollständige Beurteilung obliegt hier dem zuständigen LRA und den betroffenen Fachstellen.“

Stellungnahme zu 10. Regierung von Oberfranken SG34:

Kenntnisnahme. Keine Veranlassungen erforderlich. Die Fachstellen des Landratsamtes wurden ebenfalls beteiligt.

11. Bürger B1 (Name anonymisiert; Schreiben vom 24.02.2026)

„Mein Grundstück mit der Flur Nr. 543 grenzt an die im neuen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen. Probleme sehe ich bei dem angegebenen Grenzabstand von 3 m auf Flur Nr. 547/6. Nach Bebauungsplan kann auf Flur Nr. 547/6 ein 13 m hohes Gebäude bis auf 3 m an die Grenze heran errichtet werden. Nachdem dieses Gebäude auf der Südwest-Seite stünde, wäre mein Acker fast den ganzen Tag verschattet. Damit auch künftig mein Acker vernünftig bewirtschaftet werden kann, muss meines Erachtens der Grenzabstand so groß sein wie die Traufhöhe einer Bebauung. Ich bitte um entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan.“

Stellungnahme zu 11. Bürger B1:

Zu 1) Nach Süden hin weisen die Baugrenzen Abstände von Mindestens 8 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf, teilweise sogar mehr. Lediglich entlang der östlichen Grenze des Grundstücks mit der Flurnr. 547/6 wurde als Mindestabstand 3 m zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Baugrenze und der zulässigen Höhe stellen dabei jedoch lediglich einen Maximalrahmen dar, welcher nicht ausgeschöpft werden muss. Die geplanten Gebäude müssen dabei die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten. Je höher das Gebäude gebaut wird, umso größere Abstandsflächen sind einzuhalten.

Betrachtet man zusätzlich den Schattenverlauf unter Verwendung der im Internet frei zugänglichen Schattenverlaufs-Simulatoren erkennt man, dass in den Sommermonaten erst am späten Abend Verschattungen auftreten. In den Wintermonaten treten diese bereits früher auf. In beiden Fällen stellen diese aber im Hinblick auf die Gesamtfläche der angrenzenden Ackerfläche einen kleinen Bereich dar.

Dementsprechend wird an der Ausweisung des Bebauungsplanes festgehalten. Die Festsetzungen zur Höhe den einzuhaltenden Abständen werden nicht nochmals angepasst.

Zusammenfassend ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pegnitz mit dem Deckblatt Nr. 20 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29.05.2026 wird gemäß § 5 BauGB festgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29.05.2026 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

II. Zur Sitzung des Stadtrates

Pegnitz, den 09.06.2026



Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister