
Stadt Pegnitz

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hainbronn – Biesselberg West“

Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom 09.09.2026



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Lisa Esch, MSc. European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-



Stadt Pegnitz

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hainbronn – Biesselberg West“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
5. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHER ENTWURF	4
6. BAULICHE NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7. IMMISSIONSSCHUTZ	9
8. VER- UND ENTSORGUNG, VORSORGE GEGEN STARKREGEN UND STURZFLUTEN	9
10. DENKMALSCHUTZ	9
11. GRÜNORDNUNG	10
11.1. Öffentliche Grünflächen / Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	10
11.2. Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen	10
11.3. Eingriffsermittlung	11
11.4. Ausgleichsflächen	14
11.5. Artenschutz	16
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16

B	UMWELTBERICHT	17
1.	EINLEITUNG	17
1.1	Anlass und Aufgabe	17
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	17
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	17
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	17
2.1	Untersuchungsraum	17
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	18
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	19
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	20
4.1	Mensch	20
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	21
4.3	Boden	22
4.4	Wasser	23
4.5	Klima/Luft	25
4.6	Landschaft	25
4.7	Kultur- und Sachgüter	26
4.8	Fläche	27
4.9	Wechselwirkungen	27
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	27
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	27
6.	ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	28
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	29
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	30
9.	MONITORING	30
10.	ZUSAMMENFASSUNG	30

A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Stadt Pegnitz möchte aufgrund aktueller Nachfrage bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln und hierfür im Ortsteil Hainbronn den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hainbronn-Biesselberg West“ aufstellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen bereits größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt und soll deshalb bevorzugt als Wohngebiet entwickelt werden.

Im Gemeindegebiet der Stadt Pegnitz gibt es zwar noch einzelne freie Bauflächen, die der Stadt jedoch nicht zur Verfügung stehen.

Der Ortsteil Hainbronn ist ländlich geprägt und weist eine eher zerstreute Siedlungsstruktur auf. Mit der Bushaltestelle „Hainbronn“ ist der Ortsteil Hainbronn gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Staatsstraße St2162 verbindet den Ortsteil mit dem Hauptort, von dort bietet die Bundesstraße B2 eine Auffahrt auf die Bundesautobahn A9. Somit liegt Hainbronn gut angebunden. Auch die Anbindung an das Schienennetz des Nahverkehr ist über den Hauptort Pegnitz gewährleistet.

Da aufgrund der Lage und Nähe zum Hauptort Pegnitz der Standort Hainbronn sowohl für Ortsansässige aber auch Bevölkerungszug geeignet und attraktiv ist, hat der Stadtrat die Entwicklung in Hainbronn beschlossen.

Die gegenständliche Baufläche soll den Bedarf nach Wohngrundstücken im Ort für mehrere Jahre decken. Darüber hinaus ist im nördlichen, dem Altort zugewandten Bereich, die Anlage eines neuen Dorfplatzes in Anbindung mit dem bestehenden Glockenturm vorgesehen.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hainbronn der Stadt Pegnitz. Es umfasst die Fl. Nrn. 436, 437, 439, 440 und 441, jeweils Gemarkung Hainbronn. Es hat eine Fläche von ca. 1,85 ha.

Im Norden und Westen grenzen dörfliche Bebauung und im Osten ein Wohngebiet an. Das Gelände fällt Richtung Norden zum Altort hin ab. Nördlich des Plangebiets verläuft der Brunnbach in teils verbauter, teils verdolter Form. Nordwestlich des Plangebiets steht der von Gehölzen umgebene Hainbronner Glockenturm.

Im Südwesten und Süden besteht ein Übergang zu freien Landschaft, hier grenzen ein Gehölzbestand sowie dahinterliegend Wiesen und eine Freiflächen-PV-Anlage an. Etwas weiter westlich verläuft die Staatsstraße 2162.

Das Plangebiet selbst wird als Grünland (Mähwiese) genutzt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.06.2023 sind für die vorliegende Planung insbesondere von Relevanz bzw. zu beachten:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. 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 und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]

Die Schaffung für bedarfsgerechten Wohnraum, um gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen, wird im Umfang der Planung berücksichtigt.

Hinsichtlich des demographischen Wandels ist der Ortsteil Hainbronn im Stadtgebiet direkt an Pegnitz angeschlossen. In Hainbronn bieten kleine Hofläden regionale Lebensmittel an und über die Bushaltestelle „Hainbronn“ ist Pegnitz im Halbstündigen Takt auch über den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Weiterhin liegt Pegnitz ideal angebunden an die Bundesautobahn A9 und die Bundesstraße B 2 für den privaten Individualverkehr.

Im vorliegenden Fall werden Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Andere Innentwicklungspotenziale sind in dem vorliegenden Maßstab nicht vorhanden. Die Fläche wurde im wirksamen Flächennutzungsplan weitgehend als Wohnbaufläche vorgesehen (siehe Abhandlung zum „Flächennutzungsplan/Landschaftsplan“ weiter unten).

Die Siedlungsanbindung ist im gegenständlichen Fall durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen gegeben.

Regionalplan

Die Stadt Pegnitz ist im Regionalplan der Region Oberfranken-Ost (Region 5) als Mittelzentrum ausgewiesen. Das gesamte Gemeindegebiet liegt, wie die gesamte Region, in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf und ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Gleichzeitig verfügt Pegnitz mit dem Bahnhofpunkt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auf der Achse Bayreuth–Nürnberg.

Im Regionalplan werden insbesondere die günstigen Standort- und Lagebedingungen, die vielfältige Wirtschaftsstruktur sowie die enge Verflechtung mit benachbarten Wirtschaftsräumen hervorgehoben. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Pegnitz grundsätzlich als geeigneter Standort für die Entwicklung eines Wohngebiets in der vorgesehenen Größenordnung anzusehen.

Die Strukturkarte des Regionalplans des Biotopverbunds in der Region stellt um den Standort Pegnitz einen Bestand von großen Wäldern und wertvollen Lebensräumen dar. Bei der Eingriffsermittlung wird der Standort dem Bestand entsprechend bewertet (Vgl. Kapitel 10.3)

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist deshalb aus Sicht der Stadt gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ergänzung einer Bauzeile im südlichen Teil des Geltungsbereiches mit einer Tiefe von ca. 20 Meter ist aus Sicht der Stadt als Anpassung der maßstabsbedingten flächenunscharfen Prognose des Flächennutzungsplanes zu sehen (20 Meter entsprechen im Maßstab des Flächennutzungsplanes 4 mm, also wenig mehr als die Strichstärke). Die im wirksamen Flächennutzungsplan im Westen dargestellte Grünfläche als Zäsur zur bestehenden Bebauung wird in der Planung durch vorgesehenen Grünflächen und Rückhalteflächen vom Grundsatz her aufgegriffen, aber an aktuelle Ziele insbesondere

zum Schutz gegen zufließendes Hangwasser, zur Regenwasserrückhaltung und zur Ortseingrünung angepasst.

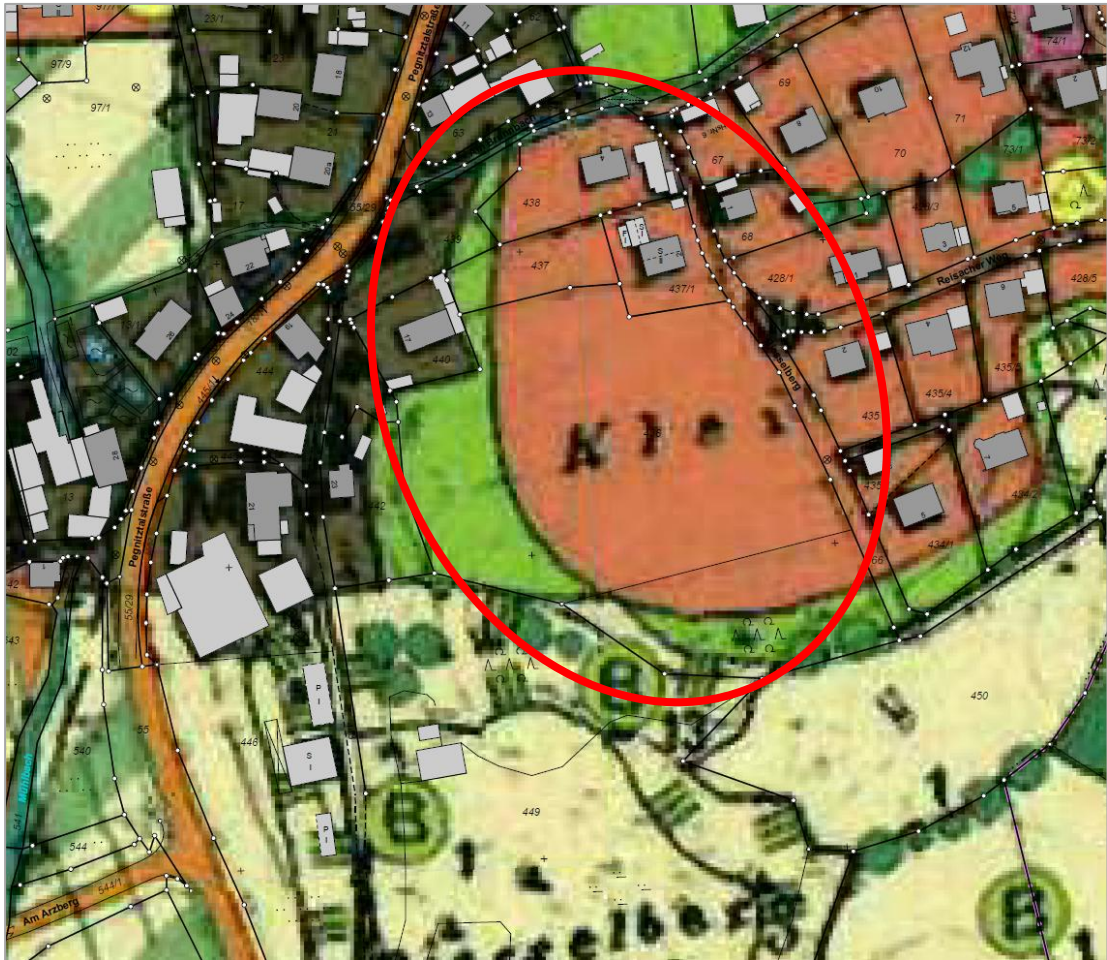


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Schutzgebiete für Natur und Landschaft, Biotope

Im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs befindet sich das Biotop Nr. 6235-0080-001 (überwiegend Mesophiles Gebüsch, naturnah (30 %)). Dieses wurde innerhalb des Geltungsbereichs, soweit noch bestehend zum Erhalt festgesetzt.

Um Hainbronn herum befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 4 8, Fränkische Schweiz zwischen Pegnitz und Glashütten. Dieses ist durch die Planung jedoch nicht berührt.

5. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Allgemeine Planungsziele

Für das Baugebiet wird überwiegend eine lockere bis mäßig verdichtete Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäuser angestrebt. Die zulässigen Baukörper sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren, die Stadt

Pegnitz möchte den Bauherren aber weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Kubatur der Gebäude und den Dachformen lassen.

Die bestehenden naturnahen Gehölzstrukturen im Westen und Süden sollen möglichst erhalten bleiben.

Die neue Wohnbaufläche soll nach Westen, über einen am Glockenturm vorbeiführenden Fußweg an den Altort und die sich dort befindliche Bushaltestelle angebunden werden. Die Grünfläche im nördlichen Anschluss mit dem dort verlaufenden Brunnbach soll im Rahmen der Dorferneuerung attraktiv umgestaltet werden.

Die Verkehrserschließung soll ausschließlich von Osten bzw. Nordosten erfolgen können.



Abb.: Luftbild (Quelle Bayerische Vermessungsverwaltung)

Städtebaulicher Entwurf

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erstellt. Die Stadt hat sich für den unten abgebildeten Entwurf entschieden, weil er sich weitgehend der Topografie anpasst, eine günstige Erschließung ermöglicht, kaum Hinterlieger-Grundstücke aufweist und insgesamt eine gute Ausnutzung der Baufläche ermöglicht.

Die Erschließung soll so erfolgen, dass zwei hangparallele Stichstraßen von der bestehenden Straße „Biesselberg“ in das Wohngebiet führen. Für Fußgänger soll der Zugang von Westen am Hainbronner Glockenturm und den historischen Felsenkellern

vorbei weiter erhalten werden. Dadurch wird auch ein Zugang vom Wohngebiet zur Bushaltestelle „Hainbronn“ möglich sein. Zusätzlich soll eine Fußwegverbindung nördlich durch die Grünfläche zur Ortsmitte hergestellt werden. Dieser soll auch für die Ableitung des Niederschlagswasser benutzt werden.

Für Besuchende sind an der nördlichen Stichstraße Parkplätze vorgesehen.

In Bezug auf die Hanglage und möglichen Starkregenereignissen wurde vorsorglich eine Grünfläche zur Ableitung von Oberflächenwasser in Richtung Brunnbach vorgesehen. Auch durch die vorgesehen Abstände zu den südlichen und westlichen naturnahen Gehölzen bleiben Versickerungsflächen erhalten. Die Detailplanung des Erschließungskonzepts wurde bereits eingeleitet.

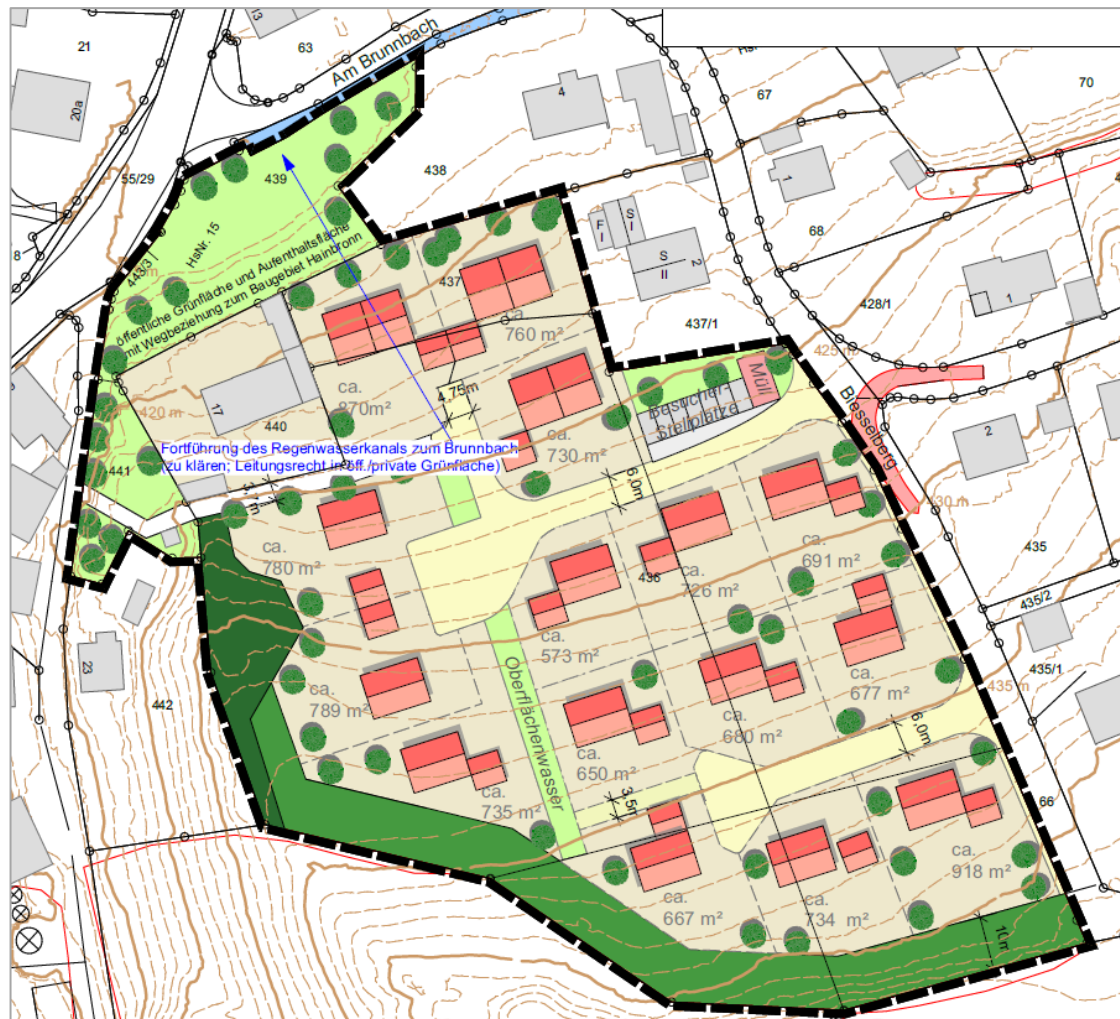


Abb.: Städtebaulicher Entwurf Vorzugsvariante, TEAM 4

Ein städtebaulicher Entwurf mit höherer Verdichtung und kleineren Grundstücksgrößen wurde ebenfalls geprüft. Aufgrund der Hanglage und der erforderlichen Flächen für natürliche Böschungen wären die Grundstücke nur eingeschränkt nutzbar, während eine Hinterliegererschließung zusätzliche Böschungen und Stützmauern erfordern würde. Zudem würde eine verdichtete Bebauung nicht der bestehenden Siedlungsstruktur und dem gewachsenen Ortsbild von Hainbronn entsprechen. Daher wird eine maßvolle Bebauungsstruktur verfolgt, die sich in die örtlichen Gegebenheiten einfügt.

6. BAULICHE NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Art der Baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerben, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist aufgrund des angestrebten Charakters des Wohngebiets und der vorgesehenen Erschließung erforderlich.

Das Wohngebiet ermöglicht durch den Zuschnitt der ca. 17 Baugrundstücken mit einer Größe zwischen ca. 498 und 919 m², so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer von Einzel- oder Doppelhäusern mit bis zu 2 zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude Rechnung getragen werden kann.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahl von 0,40 sichert aufgrund der überwiegend zu erwartenden kompakten Grundstücksgrößen eine angemessene Bebauungsdichte, um dem gegebenen Bedarf nach Einzelhäusern gerecht zu werden. In Verbindung mit der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 % verbleiben gleichzeitig mind. 40 % der Grundstücksflächen für die Gestaltung von Gärten und Freiflächen. Dies wird der Lage am Ortsrand bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Flächensparens gerecht. Bezüglich der Lage am Hang ist dadurch auch noch eine natürliche Gestaltung des Geländes zwischen den Grundstücken möglich.

Die festgesetzten Baugrenzen ordnen das Plangebiet und halten die geplanten Verkehrsflächen und den Straßenraum frei, während durch größere Baufelder Flexibilität für die Bauherrschaft geschaffen wird. Nichtsdestotrotz gelten die Abstandsflächen der BayBO weiterhin. Terrassen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden, auch hier können aber Abstandsflächen anfallen.

Die Planung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit bis zu II Vollgeschossen und berücksichtigt dadurch die topographischen Gegebenheiten. Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes kann sich stellenweise mit Beachtung der zulässigen Höhenfestsetzungen ein drittes Vollgeschoss ergeben. Dieses ist in dem Fall zulässig. Die max. zulässigen Gebäudehöhen einschließlich ihrer Bezugspunkte berücksichtigen ebenso die Topographie und stellen eine verträgliche Höhenabfolge der Gebäude unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung sicher.

Durch die festgesetzte offene Bauweise passt sich das Wohngebiet verträglich in die gewachsenen Strukturen im Ortsteil Hainbronn bzw. westlich des Geltungsbereichs mit lockerer Bebauung ein.

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen ohne Feuerstätte (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Holzlege, Freisitze etc.) sowie Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch in Richtung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg“, nicht jedoch in Richtung „Öffentlicher Verkehrsflächen“

(Erschließungsstraßen). Vor Garagen und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Dieser Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden. Die Abstandsflächen tragen einerseits zur Sicherheit im Straßenverkehr bei und ermöglichen andererseits eine höherwertige Gestaltung des Straßenraumes.

Soweit Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen als Grenzbebauung ausgeführt werden, gelten die Maßgaben gemäß Art. 6 Abs.7 BayBO, um Belichtung, Belüftung und Besonnung aufrecht zu erhalten. Bei Nebenanlagen bezieht sich die mittlere Wandhöhe von bis zu 3,0 m auf das künftige Gelände.

Hierdurch werden einerseits Geländeeingriffe minimiert, andererseits wird aber auch sichergestellt, dass von hangaufwärts gelegenen Erschließungsstraßen ebenerdig in die Garage eingefahren werden kann.

Örtliche Bauvorschriften

Das Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen ein harmonisches und ausgewogenes Siedlungsbild zu schaffen. Deshalb wurden in Verbindung mit der max. Wand- und Firsthöhe Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung in Form von Haustypen festgesetzt. Diese sind untereinander abgestimmt, um trotz Flexibilität für die zukünftige Bauherrschaft auch das Siedlungsbild harmonisch zu gestalten. Aus diesem Grund sind auch Doppelhäuser und Grenzgaragen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Solaranlagen sind zulässig, müssen jedoch mit den Dachformen und Dacheindeckungen abgestimmt sein.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wurde bewusst verzichtet, um den Grundstückseigentümern eine größtmögliche Flexibilität bei der Gebäudeausrichtung und der optimalen Ausrichtung von Solaranlagen entsprechend den jeweiligen Grundstücksverhältnissen zu ermöglichen.

Um wildes Parken auf den Straßen zu minimieren sind über die Stellplatzsatzung der Stadt Pegnitz die herzustellenden Stellplätze geregelt. Die aktuell gültige Satzung regelt für kleiner Wohneinheiten bis 70 m² einen Stellplatz und Wohnflächen mit >70 m² 2 Stellplätze. In der Verkehrsfläche sind zusätzlich öffentliche Parkplätze vorgesehen, um auch Besuchenden des Wohngebiets Parklätze anbieten zu können.

Die Einfriedungen werden bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen. Das ergibt ein offenes Straßenbild und gute Sichtverhältnisse für die Ein- und Ausfahrt aus den privaten Grundstücken. Grundstückseinfriedungen sind dabei nicht zwingend vorgeschrieben.

Die Vorgaben zur Geländegestaltung (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind so festgelegt, dass unverhältnismäßige Geländeänderungen vermieden werden und verträgliche Geländeübergänge zwischen den jeweiligen Baugrundstücken und im Übergang zum öffentlichen Straßenraum entstehen können, ohne unverhältnismäßige Geländesprünge. Die Einschränkung von Geländeänderungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sowie die Vorgabe eines Mindestabstands von 1,0 m tragen zum Schutz der Nachbarschaft bei und sichern einen harmonischen Übergang zwischen den Grundstücken.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der westlich angrenzenden Staatsstraße St2162. Die Staatsstraße hat einen Abstand von etwa 50 Meter zur Baufläche und ist durch einen Gehölzbestand und bestehende Wohnbebauung abgeschirmt. Aus Sicht der Stadt bestehen deshalb gegenüber dieser relativ wenig befahrenen Staatsstraße keine Immissionskonflikte.

8. VER- UND ENTSORGUNG, VORSORGE GEGEN STARKREGEN UND STURZFLUTEN

Das Entwässerungskonzept sieht einen ganzheitlichen dezentralen Umgang mit Niederschlagswasser vor. Zur dezentralen Bewirtschaftung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers sind Maßnahmen zur Versiegelungsminde- rung, Rückhaltung und Versickerung vorgesehen. Hierdurch wird der Niederschlags- wasserabfluss maßgeblich reduziert und ein möglichst naturnaher Wasserhaushalt un- terstützt. Die Anforderungen können flexibel durch Versickerungsanlagen, begrünte Dächer mit oder ohne Retentionsfunktion sowie Zisternen mit oder ohne Retentionsvo- lumen erfüllt und auch miteinander kombiniert werden.

Als Notwasserwege im Baugebiet dienen die beiden Erschließungsstraßen, sowie der freigehaltene Grünstreifen. Dieser schafft maximal eine fußläufige Verbindung zwi- schen den beiden Wendeanlagen. Die Stichstraße im Norden, sowie der daran an- schließende Fußweg führt im Starkregenfall das Wasser der höheren Lagen in Rich- tung Dorfplatz. Ab hier kann das Wasser breitflächig oder durch entsprechende Wege- führung in den Brunnbach eingeleitet werden.

Im Starkregenfall kann das Wasser über die oben beschriebenen Notwasserwege ab- geleitet werden. Hierzu sollen die Grundstücke bei der Erschließung entsprechend an- gelegt werden, so dass anfallendes Niederschlagswasser nicht über/auf andere Grund- stücke abgeleitet wird, sondern schadlos abgeführt werden kann. Die Festsetzungen regeln dabei natürliche Übergänge der Grundstücke zueinander.

Über den Notwasserweg wird auch das anfallende Niederschlagswasser des Außen- einzugsgebiets, welches vor den südlichen Grundstücken in einem Graben gefasst wird, versickert oder abgeleitet.

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten- Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angese- hen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereiches befinden keine Bau- oder Bodendenkmale. Westlich des Plange- biets befindet sich das Baudenkmal D-4-72-175-59, eine ehemalige Wassermühle. Eine Blickbeziehung besteht nicht.

11. GRÜNORDNUNG

11.1. Öffentliche Grünflächen / Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Norden, in der Mitte und im Südwesten eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Grünflächen im Süden und Südwesten (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) und die zentrale Grünverbindung haben den Zweck, einerseits ein Schutz- und Pufferstreifen zu dem benachbarten Wald bzw. der Feldhecke herzustellen und andererseits als Versickerungs- bzw. Ableitungsfläche für Hang- bzw. Niederschlagswasser zu dienen. Die Errichtung eines Grabens zur Fassung, Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers des Außeneinzugsgebiets ist daher innerhalb dieser Grünflächen zulässig. Dadurch kann eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt und Sturzfluten entgegengewirkt werden. Sie fördern außerdem die Auflockerung/Durchgrünung des Baugebietes.

Die Grünfläche im Norden soll unter Berücksichtigung/Erhaltung des wertvollen Baumbestandes (eine Walnuss, zwei ältere Obstbäume) als Dorfplatz neu gestaltet werden..

Die zu erhaltenden Gehölzbestände im Süden sind Teil des Biotops Nr. 6235-0080-001 lt. amtlicher Kartierung des Bay. Landesamts für Umwelt.

Bei den für die Erhaltung vorgesehenen Flächen im Westen handelt es sich um den Teil eines durch Sukzession aufgekommenes (Schlehen)Gebüsch, der baulich nicht beansprucht wird.

Im Norden sind drei ältere Laubbäume (eine Walnuss, zwei Obstbäume) als zu erhaltend festgesetzt.

Die Erhaltung der randlichen Gehölzstrukturen dient der Einbindung des geplanten Baugebiets in die bestehende Landschaft und trägt zur Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft bei. Die Gehölze übernehmen zudem wichtige ökologische Funktionen als Lebensraum und Vernetzungsstruktur für Tiere, fördern das lokale Kleinklima und wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

11.2. Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen

Für eine möglichst naturnahe Gestaltung der Hausgärten sowie eine verträgliche Ein- und Durchgrünung des Baugebiets werden auf den Baugrundstücken folgende gestalterische Maßnahmen festgesetzt:

Je Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.

Kies- und Schottergärten sind nur bis zu einer Größe von 10 m² und mit einer Mindestbegrünung von 80 % der Fläche zulässig. Dadurch werden negative Auswirkungen auf das örtliche Mikroklima, insbesondere durch erhöhte Aufheizung und verringerte Verdunstungsleistung, begrenzt.

Einfriedungen in Form von Hecken sind ausschließlich aus Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Hierbei sind standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden, da diese die biologische Vielfalt fördern und der heimischen Tierwelt wertvolle Nahrungs- und Lebensräume bieten.

Über die festgesetzten Pflanzvorgaben hinaus verbleibt der Bauherrschaft grundsätzlich Gestaltungsfreiheit bei der Auswahl und Anordnung der Freiflächenbepflanzung. Es wird jedoch empfohlen, auch außerhalb der verbindlich festgesetzten Pflanzungen standortgerechte, gebietsheimische sowie an die zukünftigen klimatischen Bedingungen angepasste, klimaresistente Arten zu verwenden, um die ökologische Wertigkeit der Freiräume zu erhöhen und eine nachhaltige Freiraumgestaltung zu unterstützen.

11.3. Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche zur Versickerung/Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser sowie als Pufferstreifen zu benachbarten schützenswerten Gehölzstrukturen (teils biotopkartiert); Erhaltung von Gebüsch und Hecken in diesem Bereich
- Erhaltung und Integration bestehender wertgebender Einzelbäume im nördlichen Bereich in die Planung des Dorfplatzes
- Pflanzgebote für Privatgrundstücke zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, dabei Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Laubbäume
- Einsatz insektenschonender Außenbeleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Garagenzufahrten und Stellplätze
- Begrenzung der Größe Kies-/Schotter-/Zierkiesflächen mit Mindestbepflanzung zur Gartengestaltung
- Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der geplanten Wohngebäude

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 nach den Maßgaben des Regelverfahrens.

Für das Plangebiet erfolgt eine qualifizierte Bestandsaufnahme mit Bewertung des Ausgangszustandes (vgl. Plan „Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung“ im Anhang“). Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der BayKompV zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und

Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten), bedarf es einer ergänzenden verbal-argumentativen Bewertung, d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung der Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ebenso erfolgt die Bewertung aller weiteren Schutzgüter verbal-argumentativ. Auf eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung der Biotop- und Nutzungstypen verzichtet die Gemeinde bewusst, sie greift anstelle dessen auf das detaillierte Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT zurück.

Für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird für die Bau- und Verkehrsflächen die festgesetzte GRZ von 0,40 als Eingriffsfaktor herangezogen. Die Grünflächen werden aufgrund der Vorgaben zur naturnahen Gestaltung (vgl. Festsetzungen B.5.1 und B.5.6) als eingriffsfrei gewertet. Die interne Ausgleichsfläche wird unter 11.4 behandelt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (qm)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Eingriffsflächen im Bereich geplanter Bau- und Verkehrsflächen sowie der Grünflächen Zweckbestimmung „Grünverbindung“ und „Dorfplatz“				
G11 Intensivgrünland	13.288	3	0,4	15.946
B112 Mesophile Gebüsch- / mesophile Hecken	276	10	0,4	1.104
P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	1.188	5	0,4	2.381
P21 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm	4	5	0,4	8
Eingriffsfrei (Baugrundstück Fl.Nr. 440 sowie Grünfläche Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“				
G11 Intensivgrünland	1.142	3	0	0
B112 Mesophile Gebüsch- / mesophile Hecken	678	10	0	0
B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	236	10	0	0

B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	170	9	0	0
P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	302	5	0	0
P21 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm	235	5	0	0
X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	885	2	0	0
V11 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt	104	1	0	0
Summe	18.508			19.431
Ermittlung Planungsfaktor				
Vermeidungsmaßnahme	Beitrag zum Planungsfaktor	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme	Sicherung	
Festsetzung mehrerer, durch Pflanz- und Erhaltungsgebote naturnah zu gestaltender öffentlicher Grünflächen	5 %	Die Maßnahme dient der Gliederung und naturnahen Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft.	Festsetzung A (Grünflächen, Bäume und Sträucher zum Anpflanzen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern)	
naturnahe Gestaltung der Wohngärten durch Pflanzgebote und Ausschluss von Kies-/Schottergärten	5 %	Die Maßnahmen dienen der Durchgrünung des Baugebietes, der Förderung der Biodiversität und dem naturnahen Rückhalt von Niederschlagswasser vor Ort.	Festsetzungen B.6.3 und B.6.6	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge; dezentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	5 %	Die Maßnahme dienen der Entlastung des natürlichen Wasserhaushalts	Festsetzungen B.6.3 und B.6.4	

Verwendung von nach unten abstrahlenden Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	5 %	Die Maßnahmen minimiert die Anlockwirkung und somit das Sterben nachtaktiver Insekten, die wiederum Nahrungsgrundlage insbesondere für Fledermäuse darstellen.	Festsetzung B.6.3
Planungsfaktor (20 von max. 20 %)			-3.886
Verbleibender Ausgleichsbedarf			15.545

Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 15.545 Wertpunkten.

Durch die Planung gehen auf 276 m² auch gem. Art. 16 BayNatschG geschützte Gehölzbestände verloren (Gebüsch, Hecken, vgl.).

Für Handlungen die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Gehölzbestände führen können, ist eine Ausnahme oder Befreiung gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erforderlich.

11.4. Ausgleichsflächen

Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden drei Ausgleichsflächen zugeordnet. Ein Teilausgleich wird durch eine interne Ausgleichsfläche geschaffen. Darüber hinaus sind zwei externe Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto des Wirtschaftsbands A9 Fränkische Schweiz e.V. zugeordnet.

Interne Ausgleichsfläche

Die interne Ausgleichsfläche befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebiets unmittelbar am Rand eines Feldgehölzes, das sich auf einem ehemaligen, mittlerweile aufgelassenen Steinbruchgelände entwickelt hat. Die Ausgleichsfläche umfasst 285 m² und ist Bestandteil des derzeit intensiv genutzten Wiesengrundstücks (G11), auf dem auch das geplante Wohngebiet realisiert werden soll.

Als Entwicklungsziel ist die Anlage einer dem bestehenden Gehölzbestand vorgelagerten mesophilen Hecke mit einem randlichen Gras-Krautsaum vorgesehen (BNT B112; Maßnahmen siehe Festsetzung B.6.1). Durch die Umsetzung der Maßnahmen wird ein neues Heckenbiotop entwickelt, das insbesondere heckenbrütenden Vogelarten sowie weiteren Tierarten, beispielsweise Kleinsäugern und Insekten, als Lebens- und Nahrungsraum dient. Zugleich entsteht ein struktureicher Übergangsbereich zwischen dem bestehenden Gehölzbestand und dem angrenzenden Offenland.

Mit der Entwicklung einer mesophilen Hecke in diesem Bereich kann auch eine fachlich geeignete, ausreichend große Ausgleichsfläche für den Eingriff in die gesetzlich geschützten Gehölzbestände nachgewiesen werden.

Externe Ausgleichsfläche 1: Fl. Nr. 203 (Teilfläche), Gemarkung Hainbronn

Die externe Ausgleichsfläche 1 weist eine Größe von 2.526 m² und befindet sich ca. 1,0 km in nordwestlicher Richtung. Der Ausgangszustand ist gemäß der Biotopwertliste der Biotop- und Nutzungstyp (BNT) Streuobstbestände im Komplex mit intensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung (B431). Dies entspricht 8 Wertpunkten pro Quadratmeter (WP/m²). Der prognostizierte Zielzustand ist für den nun zugeordneten Teil der Ausgleichsfläche ein Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland mit 11 WP/m²(12*-1). Daraus folgt eine Aufwertung um 3WP/m².

Externe Ausgleichsfläche 2: Fl.Nr. und 843 (Teilfläche), Gemarkung Buchau

Die externe Ausgleichsfläche 2 weist eine Größe von 963 m² befindet sich ca. 3,2 km in nordwestlicher Richtung. Der Ausgangszustand der Ökokontofläche ist gemäß der Biotopwertliste der Biotop- und Nutzungstyp (BNT) extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (G215). Dies entspricht 7 Wertpunkten pro Quadratmeter (WP/m²). Der prognostizierte Zielzustand ist für den nun zugeordneten Teil der Ausgleichsfläche ein artenreiches Extensivgrünland (Magerweide, G214 mit 12 WP/m²). Daraus folgt eine Aufwertung um 5 WP/m². Durch eine 8-jährige Verzinsung seit 2019 erhöht sich die Aufwertung auf ca. 6,2 WP/m².

Wie die nachfolgende Bilanz belegt, sind die Maßnahmen ausreichend, den mit der Planung verbundenen Eingriff zu kompensieren.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume								
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Co de	Bezeich- nung	Be- wer- tung (WP)	Code	Bezeich- nung	Be- wer- tung (WP)	Flä- che (qm)	Auf- wer- tung	Aus- gleichsum- fang (WP)
Interne Ausgleichsfläche (285 m²)								
G11	Intensivgrün- land	3	B112	Mesophiles Ge- büsche / Hecker	10	285	7	1.995
Externe Ausgleichsfläche 1: Fl. Nr. 203 (Teilfläche), Gemarkung Hainbronn								
B431	Streuobstbe- stände im Komplex mit intensiv ge- nutztem Grün- land, junge Ausprä- gung	8	B441	Streuobstbe- stände im Kom- plex mit artenrei- chem Extensiv- grünland	11 (12-1)	2.526	3	7.578

Externe Ausgleichsfläche 2: Fl.Nrn. 842 und 843 (jew. Teilflächen), Gemarkung Buchau								
G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	963	5 (mit Verzinsung 6,2 WP)	5.884
Ausgleichsumfang Gesamt						3.774		15.545

Durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild vollumfänglich kompensiert.

Ein ergänzender Kompensationsbedarf und -umfang für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume besteht nicht (vgl. hierzu auch nachfolgendes Kapitel zum Artenschutz).

11.5. Artenschutz

Bezüglich der Belange des Artenschutzes liegt ein Artenschutz-Fachbeitrag vom Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz e.V. vom 21.07.2026 vor.

Durch folgende Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden:

- Teilrodung der ca. drei Meter hohe Heckenstruktur im westlichen Planbereich: es wird direkt vor Ort südlich angrenzend an den Heckenbestand mit einer Heckenpflanzung Ersatz geschaffen (vgl. Festsetzung B.6.1)
- Nur im Falle der Fällung des Apfelbaumes (ist derzeit nicht geplant, vgl. planzeichnerische Festsetzung zur Erhaltung des Baumes): zuvor Untersuchung nötig, ob von Fledermäusen bewohnt
- Die Heckenrodungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeit (gesetzlich auf Grundlage von § 39 Abs. 5 BNatSchG geregelt)

12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Art der Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	11.960 m ²
Verkehrsflächen	1.816 m ²
<i>davon mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich</i>	394 m ²
Öffentliche Grünfläche	4.338 m ²
Summe	18.508 m²

Mit der Planung wird der Bauflächenbedarf für Wohnen im Ortsteil Hainbronn für die nächsten Jahre gedeckt.

B UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Stadt Pegnitz möchte aufgrund aktueller Nachfrage bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln und hierfür im Ortsteil Hainbronn den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hainbronn-Biesselberg West“ aufstellen. Im nördlichen Plangebiet soll ein neuer Dorfplatz für die Ortschaft Hainbronn entstehen.

Das Plangebiet umfasst die Fl. Nrn. 436, 437, 439, 440 und 441, jeweils Gemarkung Hainbronn und hat eine Fläche von ca. 1,85 ha.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist deshalb aus Sicht der Stadt gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ergänzung einer Bauzeile im südlichen Teil des Geltungsbereiches mit einer Tiefe von ca. 20 Meter ist aus Sicht der Stadt als Anpassung der maßstabsbedingten flächenunscharfen Prognose des Flächennutzungsplanes zu sehen (20 Meter entsprechen im Maßstab des Flächennutzungsplanes 4 mm, also wenig mehr als die Strichstärke). Die im wirksamen Flächennutzungsplan im Westen dargestellte Grünfläche als Zäsur zur bestehenden Bebauung wird in der Planung durch vorgesehenen Grünflächen und Rückhalteflächen vom Grundsatz her aufgegriffen, aber an aktuelle Ziele, insbesondere zum Schutz gegen zufließendes Hangwasser, zur Regenwasserrückhaltung und zur Ortseingrünung angepasst.

2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Landschaftsbild, Wasserhaushalt etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbezirks und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen und Informationen ausgewertet (Themen im Bayernatlas, Umweltatlas etc.). Bezüglich der Belange des Artenschutzes liegt ein Artenschutz-Fachbeitrag vom Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz e.V. vom 21.07.2026 vor.

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es liegen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE

Neben den fachlichen Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (vgl. hierzu Kapitel 3 in der Begründung) sind auch die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben, insbesondere aus dem Baugesetzbuch, den einschlägigen Gesetzen insbesondere zu Naturschutz, Immissionsschutz, Boden- und Wasserschutz sowie Denkmalschutz im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. In Bezug auf die Schutzgüter erfolgt dies im vorliegenden Planungsfall wie folgt:

- Mensch: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet (Bundes-Immissionsschutzgesetz)
- Tiere und Pflanzen / Biodiversität: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft; Berücksichtigung von Schutzgebieten und Biotopen sowie der Belange des Artenschutzes (Bundesnaturschutzgesetz und Bayerisches Naturschutzgesetz)
- Boden: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch verhältnismäßig kleine Baugrundstücke für den ländlichen Raum (Baugesetzbuch und Bundes-Bodenschutzgesetz)
- Wasser: Getrennte Ableitung des Niederschlagswassers einschließlich Rückhaltung vor Ort (Wasserhaushaltsgesetz und Bayerisches Wassergesetz)
- Klima: Festsetzung von Pflanzgeboten zur Frischluftförderung (Baugesetzbuch)
- Landschaft: Berücksichtigung der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (Baugesetzbuch)

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Erholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind sowohl die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen wie auch die Ferienerholung maßgebend.

Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Hainbronn aus rasch erreichbar. Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein allgemeines Wohngebiet (südwestlich des Geltungsbereichs).

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht in dem angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine siedlungsnaher Freifläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch das neue Wohngebiet wirken auf das benachbarte Wohngebiet keine maßgeblichen Immissionen ein.

Von der weiter westlich in die Ortschaft führenden Staatsstraße St 2162 gehen Verkehrslärmemissionen aus. Der Sachbereich Verkehrswesen des Landratsamtes (LRA) Bayreuth regte daher im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung an. Seitens des für den Immissionsschutz zuständigen Fachbereichs 44 – Immissionsschutz am LRA wurden jedoch keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Maßgebliche Lärmschutzkonflikte sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Die Auswirkungen auf die Naherholung werden als verträglich bewertet. Im räumlichen Umfeld stehen weiterhin ausreichend siedlungsnahe Freiflächen für die Naherholung zur Verfügung, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion nicht zu erwarten ist.

***Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bezüglich der im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) und deren Lage wird auf den Plan „Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung“ im Anhang verwiesen.

Innerhalb des Plangebietes handelt es sich überwiegend um Intensivgrünland (BNT G11) mit geringer Artenvielfalt. Im Westen und Süden ragen teils naturnahe Gehölzstrukturen in das Plangebiet hinein (BNT B112 und B212). Im nördlichen Bereich sind BNT der Siedlungsbereiche vorherrschend. Hier befinden sich ein Wohngrundstück (BNT X11), ein strukturarmer Privatgarten (BNT P21), eine strukturarme Grünanlage (BNT P11) sowie am Straßenrand eine asphaltierte Stellfläche (BNT V11).

Seltene Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorkommend. Südlich, randlich in das Plangebiet hineinragend, befindet sich ein Biotop der amtlichen Biotopkartierung (als Feldgehölz und Hecke ausgebildet), die dem Schutz nach Art. 16 BayNatschG unterliegen.

Auch im Westen sind Gehölzbestände ausgebildet, die dem Schutz nach Art. 16 BayNatschG unterliegen. Die ca. drei Meter hohe Heckenstruktur in diesem Bereich setzt sich zusammen aus hauptsächlich Schlehen, sowie Wildapfel, Hartriegel, Rose. Die dahinter liegenden Eschen sind abgestorben. Im nördlichen Bereich stocken im Bereich einer Böschung drei Laubbäume mittleren Alters (eine Walnuss, ein Apfel- und ein Birnbaum).

Bezüglich der Belange des Artenschutzes liegt ein Artenschutz-Fachbeitrag vom Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz e.V. vom 21.07.2026 vor. Dieser kommt zum Ergebnis dass die Schlehenhecke im westlichen Bereich ein idealer Brutplatz für einheimische Singvögel darstellt. Für die der eigentlichen Baumhecke vorgelagerte, ca.

sechs Meter hohe Heckenstruktur aus Haselsträuchern am südlichen Rand des Plan-
gebiets kann aufgrund ihrer stangenförmigen und lückigen Struktur eine Eignung als
Brutplatz für Singvögel ausgeschlossen werden. Der Apfelbaum im nördlichen Bereich
weist mehrere Astlöcher auf mit potenzieller Lebensraumfunktion für Fledermäuse.

Die randlichen Gehölze sind für den Biotopverbund von Bedeutung.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tier-
welt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die drei mittelalten Bäume im nördlichen Bereich des Plangebiets bleiben erhalten und
werden in die Neugestaltung des Dorfplatzes integriert. Auch die randlichen Gehölz-
strukturen werden weitgehend zum Erhalt festgesetzt. Zur Gewährleistung einer ange-
messenen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke sind jedoch Eingriffe in die Gehölzbe-
stände am westlichen und südlichen Gebietsrand auf insgesamt ca. 276 m² erforder-
lich. Als Ausgleich für den damit verbundenen Lebensraumverlust wird im Südwesten,
der bestehenden Feldhecke vorgelagert, eine neue Hecke mit einem randlichen Gras-
Krautsaum angelegt.

Der wesentliche Eingriff erfolgt in das bestehende Intensivgrünland. Eine relevante Be-
troffenheit von Feldvögeln ist aufgrund der vorhandenen Kulissenwirkung durch an-
grenzende Gehölze, Gärten und Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Entlang der randlichen Gehölzstrukturen werden 10 m breite Pufferstreifen vorgesehen
und ökologisch aufgewertet. Diese dienen sowohl dem Schutz der angrenzenden
schützenswerten Biotopstrukturen als auch der Entwicklung zusätzlicher strukturreicher
Lebensräume.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen umfas-
sen Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken zur Förderung einer standortgerechten
Ein- und Durchgrünung sowie der ökologischen Vielfalt. Durch den Einsatz insekten-
schonender Außenbeleuchtung werden Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und
anderer lichtempfindlicher Tierarten reduziert. Die Begrenzung von Kies-, Schotter- und
Zierkiesflächen trägt darüber hinaus zur Förderung begrünter und ökologisch wirksa-
mer Gartenflächen bei.

***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit

	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich ist gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 als Bodentyp fast ausschließlich Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein). Hierbei handelt es sich um keine besonders seltenen Böden.

Die Natürlichkeit der anstehenden Böden ist durch die Nutzung als Intensivgrünland bereits gestört. Die Bodenschätzung in der südlichen Hälfte liegt bei L6Vg mit Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl 33/26. Die nördliche Hälfte ist als LV42/34 eingeschätzt. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Grünlands wird als sehr gering eingestuft (Klasse 1; Bodenfunktionskarte 1:25.000, Bayern Atlas).

Der geotechnische Bericht der Baugrunduntersuchung der Fa. gabex engineers GmbH (21.05.26) hat ergeben das der Mutterboden sich überwiegend aus Lockergesteinen im Deckhorizont besteht (Tone, Sande und Sand-Ton-Gemische). Darunter stehen Verwitterungsprodukte der Kalksteine an (Jurahorizont).

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl inkl. zulässiger Überschreitungen und erforderlicher Verkehrsflächen ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von bis zu knapp 0,9 ha zu rechnen. Die Bodenfunktionen gehen hier weitgehend verloren.

Eingriffe in den Boden sind grundsätzlich zu minimieren. Bei den Baumaßnahmen sind die DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, zu beachten.

Durch den Ausschluss von Kies- und Schottergärten sowie die vorgegebene Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine), wo dies mit dem Nutzungszweck vereinbar ist (z.B. im Bereich von Garagenzufahrten, Stellplätzen, Wegen) können die nachteiligen Auswirkungen durch Flächenversiegelung reduziert werden.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind die Grundwasserverhältnisse und dauerhafte Oberflächengewässer relevant.

Bewertungskriterien des Teilschutzguts Oberflächengewässer

Bedeutung/ Empfindlichkeit	Naturnähe
	Gewässergüte
	Bedeutung von Flächen im Wasserhaushalt (Rückhaltefunktion)

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Infolge der vorhandenen Geländeneigung Richtung Norden kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser auftreten.

Nördlich an das Plangebiet schließt der stark ausgebaute Brunnbach, ein Gewässer III. Ordnung an. Ein Überschwemmungsgebiet ist dem Wasserwirtschaftsamt gem. deren Stellungnahme vom 16.10.2025 nicht bekannt.

Aufgrund der Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (vgl. digitale geologische Karte von Bayern 1:25.000) ist von einer erhöhten natürlichen Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung auszugehen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das Entwässerungskonzept sieht einen (vollständig) dezentralen Umgang mit Niederschlagswasser vor. Zur dezentralen Bewirtschaftung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers sind Maßnahmen zur Versickerung, Dachbegrünung und/oder Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen. Hierdurch wird der Niederschlagswasserabfluss reduziert und ein möglichst naturnaher Wasserhaushalt unterstützt. Die Anforderungen können flexibel durch Versickerungsanlagen, begrünte Dächer mit oder ohne Retentionsfunktion sowie Zisternen mit oder ohne Retentionsvolumen erfüllt und auch miteinander kombiniert werden.

Als Notwasserwege im Baugebiet dienen die beiden Erschließungsstraßen, sowie der freigehaltene Grünstreifen. Dieser schafft eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Wendeanlagen. Die Stichstraße, sowie der daran anschließende Fußweg führt im Starkregenfall das Wasser der höheren Lagen auf den Dorfplatz. Ab hier kann das Wasser breitflächig oder durch entsprechende Wegeführung in den Brunnbach eingeleitet werden. Im Starkregenfall kann das Wasser über die oben beschriebenen Notwasserwege abgeleitet werden. Hierzu sollen die Grundstücke bei der Erschließung entsprechend angelegt werden, so dass anfallendes Niederschlagswasser nicht über/auf andere Grundstücke abgeleitet wird, sondern schadlos abgeführt werden kann. Über den Notwasserweg wird auch das anfallende Niederschlagswasser des Außeneinzugsgebiets, welches vor den südlichen Grundstücken in einem Graben gefasst, versickert oder abgeleitet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Der Ort Hainbronn ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlichen Freiflächen erzeugen lokal Kaltluft, die aufgrund des Gefälles Richtung Norden zum Altort hin abfließt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Bebauung werden lediglich kleinräumig wirksame klimatische Ausgleichsfunktionen der Freiflächen verändert. Die Frischluftversorgung von Hainbronn und der angrenzenden Bebauung bleibt weiterhin gewährleistet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Hainbronn. Es liegt in nordexponierter, dem Altort zugewandter Hanglage und wird überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im nördlichen Randbereich bestehen bereits Siedlungsstrukturen in Form von Wohngrundstücken und einer strukturarmen Grünanlage.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein aus dem Glockenturm und dem historischen Felsenkeller bestehendes Ensemble als örtliche Besonderheit. Aufgrund der umgebenden Gehölz- und Eingrünungsstrukturen sind die Bauwerke aus dem weiteren Umfeld nur eingeschränkt wahrnehmbar.

Im Osten grenzt ein bestehendes, gut durchgrüntes Wohngebiet an.

Durch die im Westen und Süden vorhandenen, zur freien Landschaft hin ausgebildeten Gehölzstrukturen ist das Plangebiet gut in die Landschaft eingebunden. Fernwirkungen aus der umgebenden Landschaft auf das Plangebiet sind daher nur in geringem Umfang gegeben.

Insgesamt weist das Landschaftsbild im Plangebiet und seinem Umfeld aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen, der angrenzenden Siedlungsbereiche und der landwirtschaftlichen Nutzung eine mittlere Vielfalt und Eigenart auf und ist durch die bestehende Siedlungsstruktur bereits vorgeprägt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Wohngebiet führt zu einer moderaten Ausdehnung und städtebaulichen Arrondierung der Ortschaft in südwestlicher Richtung. Die bestehenden randlichen Gehölzstrukturen übernehmen dabei eine wichtige Funktion für die Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Baugebiets.

Durch die Anlage eines Dorfplatzes im nördlichen, dem Altort zugewandten Bereich wird zudem eine gestalterische Aufwertung des Ortsbildes erreicht.

***Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein als örtliche Besonderheit. Aufgrund der umgebenden Gehölz- und Eingrünungsstrukturen sind die Bauwerke aus dem weiteren Umfeld nur eingeschränkt wahrnehmbar.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine verunstaltenden oder bedrängenden Wirkungen auf Baudenkmäler zu erwarten. Das aus dem Glockenturm und dem historischen Felsenkeller bestehende Ensemble wird erhalten und in die Planung zum Dorfplatz integriert.

Ein Hinweis zur Meldepflicht von vor- und frühgeschichtliche Funden im Rahmen der Außenarbeiten wurde aufgenommen.

***Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.8 Fläche

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde wurden geprüft, stehen aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich um ca. 1,3 ha. Als Vermeidungsmaßnahme ist eine teils verdichtete Bebauung vorgesehen.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüber hinausgehende erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung von mind. 3 km zu den nächstgelegenen Gebieten ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die geplante Bebauung ermöglicht grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere durch Photovoltaikanlagen und Solarthermie (siehe auch Hinweis D.1).

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung wird ca. 1,8 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt für den Geltungsbe-
reich keine besonderen Ziele dar. Die randlichen Grünflächen werden planerisch im
Bebauungsplan aufgegriffen.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Es werden keine lokalklimatisch besonders wertvollen Flächen in Anspruch genom-
men.

Die geplante Bebauung ermöglicht grundsätzlich die Nutzung erneuerbarer Energien,
insbesondere durch Photovoltaikanlagen und Solarthermie (siehe auch Hinweis D.1).

Die Belange des Klimaschutzes sind darüber hinaus im Rahmen der konkreten Bau-
vorhaben zu berücksichtigen. Insbesondere wird eine Wärmeversorgung mit einem ho-
hen Anteil erneuerbarer Energien, beispielsweise durch die Kombination von Photovol-
taikanlage und Wärmepumpe, empfohlen.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzu- standes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der fol-
genden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, so- weit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapi-
tel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beein-
trächtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der
Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Er- schütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseiti- gung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler
Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkun-
gen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche zur Versickerung/Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser sowie als Pufferstreifen zu benachbarten schützenswerten Gehölzstrukturen (teils biotopkartiert); Erhaltung von Gebüsch und Hecken in diesem Bereich
- Erhaltung und Integration bestehender wertgebender Einzelbäume im nördlichen Bereich in die Planung des Dorfplatzes
- Pflanzgebote für Privatgrundstücke zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, dabei Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Laubbäume
- Einsatz insektenschonender Außenbeleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Garagenzufahrten und Stellplätze
- Begrenzung der Größe Kies-/Schotter-/Zierkiesflächen mit Mindestbepflanzung zur Gartengestaltung
- Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der geplanten Wohngebäude

Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden drei Ausgleichsflächen zugeordnet. Ein Teilausgleich wird durch eine interne Ausgleichsfläche geschaffen. Darüber hinaus sind zwei externe Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto des Wirtschaftsbands A9 Fränkische Schweiz e.V. zugeordnet

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung finden sich in Kap. 11 des Teils A der Begründung.

8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Es müssten gegebenenfalls andere Flächen ausgewiesen werden, um die Wohnbauflächennachfrage in der Region zu befriedigen. Die Auswirkungen der Planung sind gegenüber der Nullvariante vertretbar. Der Eingriff ist gut ausgleichbar.

9. MONITORING

Die Gemeinden überwachen gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Konkret wird empfohlen, die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (vgl. Punkt 7 oben) sowie die zu einem späteren Zeitpunkt evtl. zusätzlich auftretenden Umweltauswirkungen zu überwachen. Auch die zielgerichtete Entwicklung der Ausgleichsflächen/-maßnahmen sollte nach deren Herstellung im Turnus von 5 Jahren bis zum Erreichen der Entwicklungsziele vorgesehen werden.

Darüber hinaus nutzen die Gemeinden die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB.

10. ZUSAMMENFASSUNG

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; Lärmimmissionen durch benachbarte St 2162 verträglich	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, bio- logische Vielfalt	Verlust von überwiegend geringwertigen Le- bensräumen auf 1,5 ha; Neugestaltung von teils höherwertigen Lebensräumen an den Rändern (in Form von Grünflächen) sowie in- nerhalb des Baugebietes (in Form von mäßig naturnahen Gärten)	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,9 ha, keine naturna- hen oder seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung auf ca. 0,9 ha, aber Trennsys- tem und Wasserrückhalt vor Ort vorgesehen	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Be- lastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschafts- bildes durch vorhandene Ortsrandeingrünung abgemildert	gering Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge negativ betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgü- ter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.

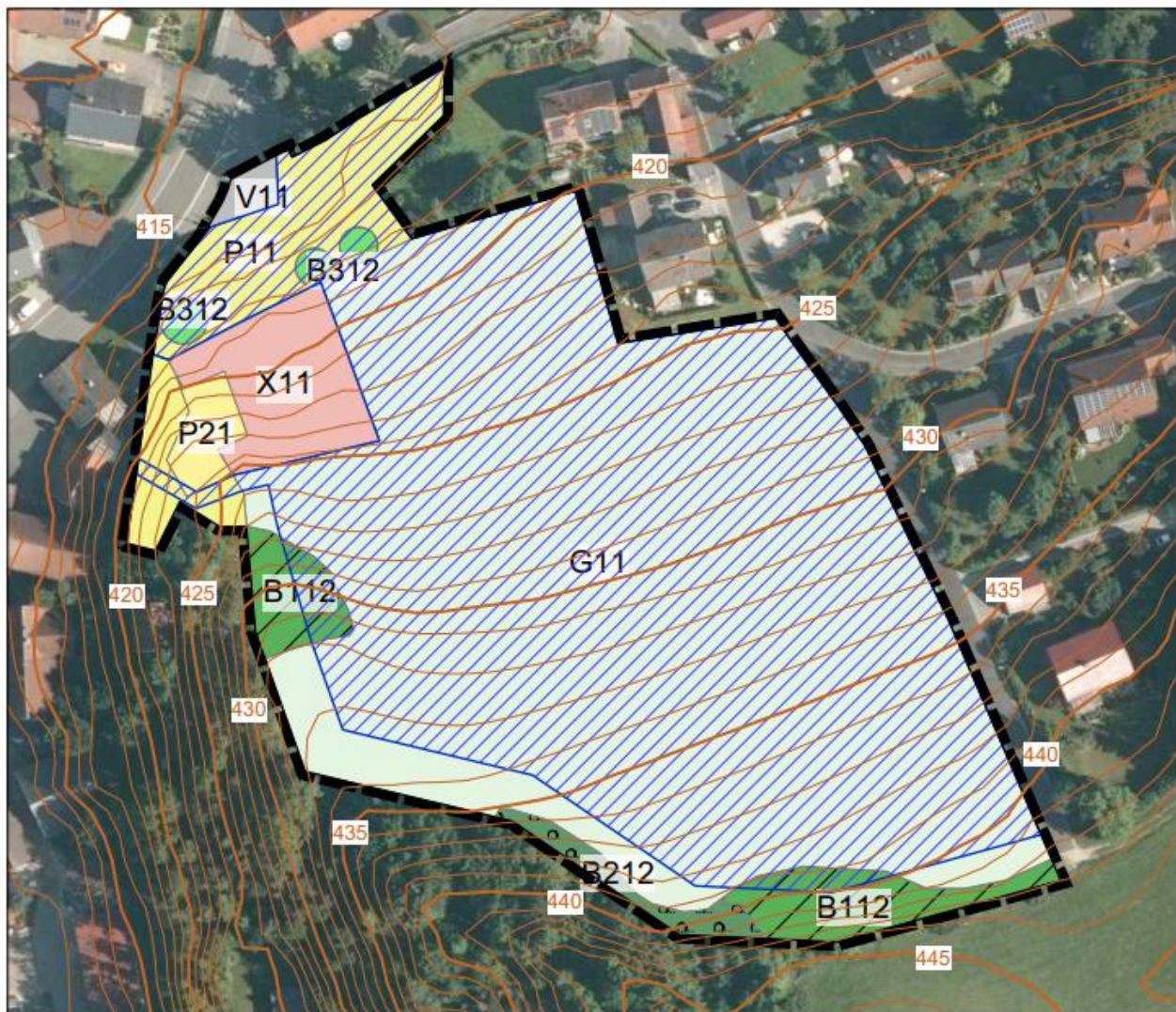


Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

ANHANG

1. Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung (maßstablos)
2. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung
3. Artenschutz-Fachbeitrag vom Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz e.V. vom 21.07.2026

Anhang 1: Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)



Legende

- Geltungsbereich
- Flurstück mit Flurnummer
- Höhenlinien in m ü. NN

Eingriffsfläche

- Eingriffsfläche (15.026 qm)

Bestandserfassung

Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste

- G11** G11: Intensivgrünland
- B312** B312: Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überlegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- B112** B112: Mesophile Gebüsche / Hecken
- B212** B212: Feldgehölze mit überlegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- P11** P11: Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung
- P21** P21: Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich
- V11** V11: Verkehrsflächen, versiegelt
- X11** X11: Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete

Stadt Pegnitz

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Hainbronn - Biesselberg West"

Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.250

datum: 09.09.2026

bearbeitet: cz

ergänzt:

TEAM 4

90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

telefon 0 9 1 1 / 3 9 3 5 7 - 0
info@team4-planung.de



Anhang 2: Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Großbäume
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans regia | Nußbaum |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- b) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|---|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm | |
- c) Sträucher
- | | |
|---------------------|----------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |

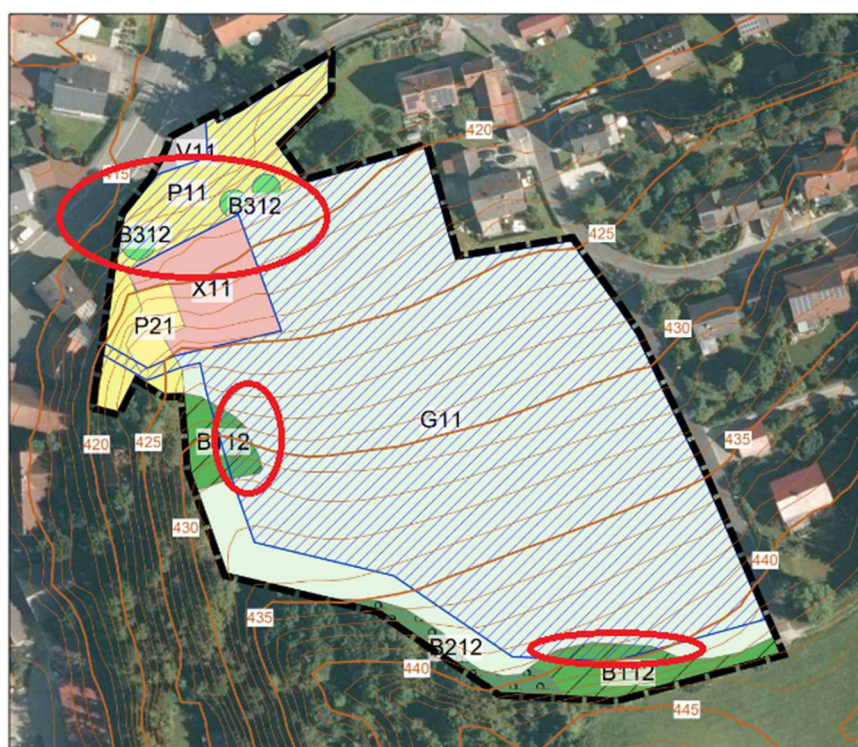
**Anhang 3: Artenschutz-Fachbeitrag vom Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz e.V.
vom 21.07.2026**

Artenschutz-Fachbeitrag zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hainbronn - Bisselberg West" in Pegnitz

4. August 2026

Begehung am:	21.07.2026
Durchgeführt von:	Ariane Volkmann und Daniel Jentsch

Dokumentation artenschutzrelevanter Biotoptypen



Auszug aus der Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung (Team 4)

Aufgabenstellung ist, in den drei rot markierten Teilbereichen zu untersuchen, inwieweit durch die gegenständliche Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hervorgerufen werden könnten.

Folgende Biotoptypen sind betroffen

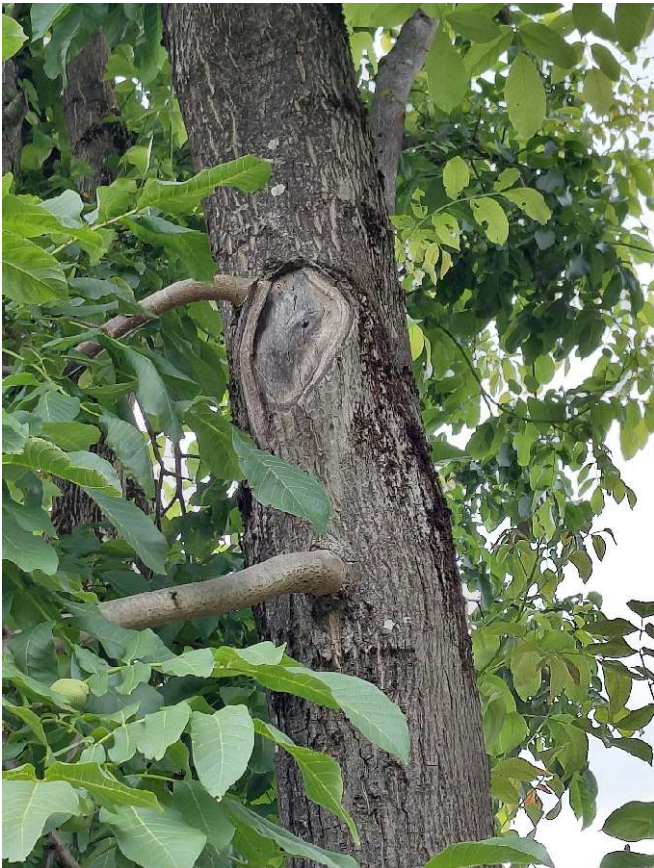
- B312: Einzelbäume / mit überwiegend einheimischen, B312 standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- B112: Mesophile Gebüsche / Hecken

Südlicher Teilbereich B312: Drei Einzelbäume, von West nach Ost Nussbaum, Apfelbaum, Birnbaum.

Nussbaum, ca. 25 bis 40 Jahre alt: keine Astlöcher ersichtlich.



Alle Bilder vom 21.07.2026



Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz e.V.

1. Vorsitzender Wolfgang Nierhoff, Hauptstr. 37, 91257 Pegnitz - Eingetragen beim Amtsgericht Bayreuth, Nr. VR200707

Apfelbaum, ca. 30 bis 60 Jahre alt



Astloch in ca. 120 cm Höhe nicht bewohnbar.
zogen, unbewohnt.



zweites Loch in größerer Höhe mit Spinnweben über-



Zwei weitere Astlöcher mit der Möglichkeit bewohnt zu sein in größerer Höhe.

Birnbaum, ca. 40 bis 60 Jahre alt: keine Astlöcher ersichtlich.



Nach derzeitigem Planungsstand sollen die drei Bäume am künftigen Dorfplatz erhalten bleiben. Sollte jedoch die Fällung des mittleren Apfelbaumes trotzdem vorgesehen sein, wäre dieser zuvor genauer zu untersuchen, ob er von Fledermäusen bewohnt ist.

Für die anderen beiden Bäume kann eine Besiedelung durch Fledermäuse ausgeschlossen werden, da keine Asthöhlen vorhanden sind.

Westlicher Rand B112: Mesophile Gebüsche / Hecken



Bild von Team 4, schon früher im Jahr





Die ca. drei Meter hohe Heckenstruktur setzt sich zusammen aus hauptsächlich Schlehen, sowie Wildapfel, Hartriegel, Rose. Die dahinter liegenden Eschen sind abgestorben. Die Schlehenhecke im vorderen Bereich, der für das BV gerodet werden soll, ist sehr dicht ausgeprägt und ein idealer Brutplatz für einheimische Singvögel.

Um artenschutzrelevante Tatbestände zu vermeiden, wird direkt vor Ort südlich angrenzend an den Heckenbestand jetzt gleich mit einer Herbstpflanzung 2026 (mindestens) flächengleich Ersatz geschaffen. Die Heckenrodungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeit.

Nördlicher Rand B112: Mesophile Gebüsche / Hecken



Foto von Team 4 früher im Jahr



Bei der ca. sechs Meter hohen Heckenstruktur am nördlichen Rand des Plangebietes kann aufgrund der stangenförmigen lückigen Struktur eine Eignung als Brutplatz für Singvögel ausgeschlossen werden. Durch die Wegnahme der Ausbuchtung der wenigen Haselsträucher, die der Gesamtheckenstruktur vorgelagert sind, wird diese in ihrer Funktion als Brutplatz für Singvögel nicht beeinträchtigt.

Die Heckenrodungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeit.

Zusammenfassung

Durch folgende Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden:

- Teilrodung der ca. drei Meter hohe Heckenstruktur im westlichen Planbereich: es wird direkt vor Ort südlich angrenzend an den Heckenbestand mit einer Heckenpflanzung Ersatz geschaffen
- Nur im Falle der Fällung des Apfelbaumes (ist derzeit nicht geplant): zuvor Untersuchung nötig, ob von Fledermäusen bewohnt
- Die Heckenrodungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeit.