

## **Bebauungsplan „Lückenschluss Am Arzberg Süd“ und Änderung Flächennutzungsplan; Aufstellungsbeschluss und Festlegung Variante zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs**

### **Sachverhalt:**

Die im Eigentum der Stadt Pegnitz stehenden Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1304/2 und 1304/3, Gemarkung Hainbronn, liegen südlich der Ortsstraße Am Arzberg zwischen den bestehenden Anwesen Am Arzberg 18 und 40. (siehe [Anlage 1](#))

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die unmittelbar westlich und östlich angrenzenden und südlich der Ortsstraße Am Arzberg liegenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (siehe [Anlage 2](#)) bzw. liegen im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Nemschenreuth-Nord“ und „Nemschenreuth-Nord Erweiterung“.

Nach einer ersten Abstimmung mit dem Landratsamt Bayreuth kann durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und mit einer Änderung des Flächennutzungsplans diese südlich der Ortsstraße Am Arzberg liegende Baulücke geschlossen werden.

Der mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplans beauftragte Herr Dipl.-Ing. (FH) Werner Braun, Pegnitz, hat zwei Varianten (siehe [Anlage 3 und 4](#)) für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs ausgearbeitet.

Grundlage bei beiden Varianten ist neben dem baulichen Lückenschluss auch der Lückenschluss des Gehwegs in diesem Bereich.

Die zwei Varianten unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der Parzellengröße.

Durch eine flächensparende Bauweise kann mit der Variante 1 bei Parzellengrößen von überwiegend zwischen 370 m<sup>2</sup> und 450 m<sup>2</sup> Baurecht auf insgesamt 9 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und Baurecht auf weiteren 2 ca. 200 m<sup>2</sup> bzw. 260 m<sup>2</sup> großen Grundstücken zur Realisierung von sog. Tiny-Häusern geschaffen werden.

Bei der Variante 2 kann bei Parzellengrößen von ungefähr 750 m<sup>2</sup> bis 1.250 m<sup>2</sup> lediglich Baurecht auf insgesamt 5 Grundstücken geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise mit verdichteten Bauen aber auch des Aspekts durch kleinere Bauparzellen, auch sozial schwächeren Bevölkerungsschichten die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen, wird seitens der Verwaltung die Variante 1 ([Anlage 3](#)) als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs vorgeschlagen.

Der mit der Planung beauftragte Herr Dipl.-Ing. (FH) Werner Braun, der auch Vorsitzender des Klimaschutzbeirates ist, steht in der Sitzung für weitergehende Informationen zur Verfügung.

### **Beschlussvorschlag:**

Für das Gebiet „Lückenschluss Am Arzberg Süd“, umfassend die Fl.Nrn. 1304/2 und 1304/3 und Teilflächen Fl.Nrn. 656, 1288, 1304/1, 1324 und 1370, jeweils Gemarkung Hainbronn, ist ein Bebauungsplan nach §§ 2 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und der Flächennutzungsplan zu ändern.

Auf der Grundlage der Variante 1 ist ein Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten.

## **II. Zur Sitzung des Stadtrates**

Pegnitz, den 08.11.2022



Wolfgang Nierhoff  
Erster Bürgermeister