

VORABZUG 12.12.2023

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 12.12.2023

VORHABEN

1. Änderung Bebauungsplan
„Pegnitz Nord I“

LANDKREIS

Bayreuth

VORHABENSTRÄGER

Stadt Pegnitz
Hauptstraße 37
91257 Pegnitz

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 12.12.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	6
1.3	Ziel und Zweck der Planung	7
2.	Bestandssituation	8
2.1	Bebauung und Nutzung	8
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	9
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	10
2.4	Wasserwirtschaft	11
2.5	Altlasten	12
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	14
2.7	Ver- und Entsorgung.....	14
3.	Verfahrenshinweise	15
3.1	Art des Verfahrens.....	15
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	15
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	15
4.	Planungsvorgaben.....	15
4.1	Landesentwicklungsplan.....	15
4.2	Regionalplan.....	17
4.3	Flächennutzungsplan.....	19
4.4	Bestehende Bebauungspläne	20
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet.....	20
5.	Planinhalte und Begründung	20
5.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
5.3	Bauweise	22
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
5.5	Zufahrten und Stellplätze.....	22
5.6	Verkehrsflächen.....	22
5.7	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	23
5.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	25
5.8.1	Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung.....	25
5.8.2	Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich	27
5.8.3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	27
5.9	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung	28

5.9.1	Ver- und Entsorgungsleitungen	28
5.9.2	Dachform, Dachneigung	28
5.9.3	Dacheindeckung und Fassadenverkleidung	28
5.9.4	Beleuchtungs- und Werbeanlagen	29
5.9.5	Einfriedungen	29
5.9.6	Abstandsflächen	29
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	30
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB	30
6.2	Umweltschutz	30
6.3	Klimaschutz	30
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	30
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	31
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	31
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	31
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	32
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften	32
6.10	Belange der Wirtschaft	32
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft	32
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	32
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens	32
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit	33
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen	33
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	33
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	33
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte	33
6.19	Belange des Hochwasserschutzes	33
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung	33
6.21	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	33
7.	Flächenbilanz	34
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	34

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Umweltbericht (BAURCONSULT, Haßfurt, 15.12.2023)

Anlage 2: Pegnitz, KSB, Flur-Nr. 1244/9 und 1244/20, Gmkg. Pegnitz - Dokumentation der Sanierungsarbeiten (Piewak & Partner GmbH, Bayreuth, 20.02.2023)

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

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

Die Firma KSB hat der Stadt Pegnitz mitgeteilt, dass für den Bereich westlich der Gießereihalle ein Flächenbedarf für eine Erweiterung besteht. Mit der Erweiterung der Gießerei sollen Betriebsabläufe optimiert und zukunftsfähig ausgerichtet werden. Um eine solche für die Standort-sicherung der Firma KSB wichtige Maßnahme zu ermöglichen, muss die Staatsstraße St 2162 (Amag-Hilpert-Straße) in diesem Bereich nach Westen in Richtung P+R-Anlage verlegt werden. Nach Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth (Straßenbaulastträger) hat die Firma KSB als Veranlasser der Maßnahme die Kosten für die Verlagerung der Staatsstraße inkl. der dafür erforderlichen Planungen zu übernehmen.

Konkret beabsichtigt die Firma KSB westlich der bestehenden Gießereihalle ein Erweiterungsbau als Logistikkammer (ca. 53m x 18,5m) und ein Erweiterungsbau zur Produktion und Nutzung für Büroräume (ca. 36m x 21,7m) mit Gebäudehöhen von jeweils bis zu maximal 14 m zu errichten. Zwischen diesen Erweiterungsbauten wird eine befestigte und ggf. überdachte Lagerfläche entstehen. Im südlichen Bereich des neu geplanten Gebäudes für Produktion und Büronutzung sind bis zu 40 Stellplätze für PKW geplant.

Hierfür ist ein Verschwenk der Amag-Hilpert-Straße, von rd. 23,5 m, auf einer Länge von rd. 400 m notwendig. Im Zuge dessen soll in diesem Bereich sowohl eine Verbreiterung des bestehenden Gehweges auf 3,0 m erfolgen als auch die künftigen Ein- und Ausfahrbereiche auf die angrenzende P+R-Anlage organisiert werden. Damit soll gleichwohl auch die Grundlage zur verkehrlichen Anbindung eines künftig möglichen Parkhauses geschaffen werden.

Für die vorgenannte Planung ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ notwendig. Dabei handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Hierfür hat der Stadtrat der Stadt Pegnitz in der Sitzung am 20.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

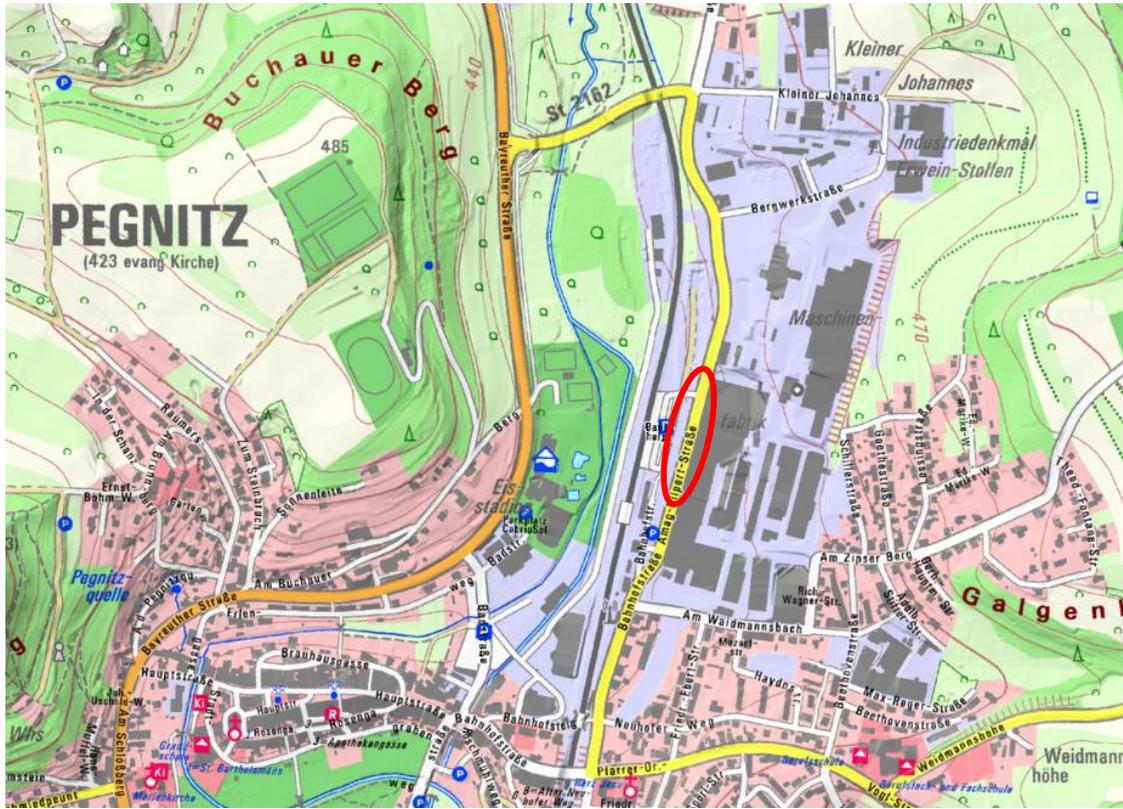


Abb. 1: Lage des Plangebietes östlich der bestehenden P+R-Anlage (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; EuroGeographics)

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1625, 1625/2, 1627 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1244, 1244/9, 1244/20, 1244/45, 1244/49, 1244/50, 1244/51, 1621, 1621/16, 1621/36, 1621/40, 1621/45, 1624 und 1628/2 – jeweils Gemarkung Pegnitz.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Anschluss an die bestehende Amag-Hilpert-Straße
- im Osten durch das Betriebsgelände der KSB
- im Süden durch den Anschluss an die bestehende Amag-Hilpert-Straße
- Im Westen an die Flächen des Bahnhofes mit P+R-Anlage und Lagerplatz



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

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist, wie bereits in Kapitel 1.1 erläutert, die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die geplante Erweiterung der Firma KBS sowie der damit verbundenen Verschiebung der Staatsstraße St 2162 (Amag-Hilpert-Straße).

Des Weiteren sollen Bebauungspläne dazu beitragen, die Umwelt sowie das Klima zu schützen. Weiterhin sind die vorhandenen natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bei der Planung handelt es sich dabei um die Nachverdichtung eines bestehenden und gewachsenen Gewerbe- und Bahnhofstandortes. Da das Umfeld der Planung bereits umfangreich durch flächenhafte Nutzungen, wie Verkehrs- und Lagerflächen versiegelt ist, kann die Neuinanspruchnahme von Flächen auf einen begrenzten Eingriff in einen mit Gehölzen bewachsenen Böschungsbereich der Amag-Hilpert-Straße reduziert werden. Dies trägt zu den vorgenannten Anforderungen an

Klima- und Umweltschutz bei, indem sich die benötigte Erweiterung der Firma KSB auf einen bereits weitestgehend versiegelten Bereich konzentriert.

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

Zudem sollen Bebauungspläne dazu beitragen, dass das Orts- und Landschaftsbild unter baukulturellen Aspekten zu erhalten und weiterzuentwickeln ist. Gleichzeitig soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Im hier vorliegenden Bebauungsplan geschieht dies durch die baurechtliche (Neu-)Ordnung eines bereits weitestgehend baulich verdichteten Areals. Diese Innenentwicklung trägt zu einer Nachverdichtung im Siedlungsbestand bei. Die baulichen und gestalterischen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung greifen die bestehende gewerblich geprägte Gestaltung des Ortsbildes auf.

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

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

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
1244 (Teilfläche)	Lagerfläche	DB Netz
1244/9 (Teilfläche)	Betriebsgelände	KSB
1244/20 (Teilfläche)	Brachfläche (Abbruchsfläche)	KSB
1244/45 (Teilfläche)	P+R	Stadt Pegnitz
1244/49 (Teilfläche)	Straßenbegleitgrün	Stadt Pegnitz
1244/50 (Teilfläche)	P+R // Zufahrt P+R und Lagerfläche	Stadt Pegnitz
1244/51 (Teilfläche)	Betriebsgelände	KSB
1621 (Teilfläche)	Amag-Hilpert-Straße (Fahrbahn)	Staatliches Bauamt
1621/16 (Teilfläche)	Amag-Hilpert-Straße (Gehweg)	Stadt Pegnitz
1621/40 (Teilfläche)	Amag-Hilpert-Straße (Gehweg)	Stadt Pegnitz
1621/36 (Teilfläche)	Amag-Hilpert-Straße (Gehweg)	Stadt Pegnitz
1621/45 (Teilfläche)	Amag-Hilpert-Straße (Fahrbahn)	Staatliches Bauamt
1624 (Teilfläche)	Betriebsgelände	KSB
1625	Straßenbegleitgrün	KSB
1625/2	Straßenbegleitgrün	KSB
1627	Straßenbegleitgrün	KSB
1628/2 (Teilfläche)	Straßenbegleitgrün	KSB

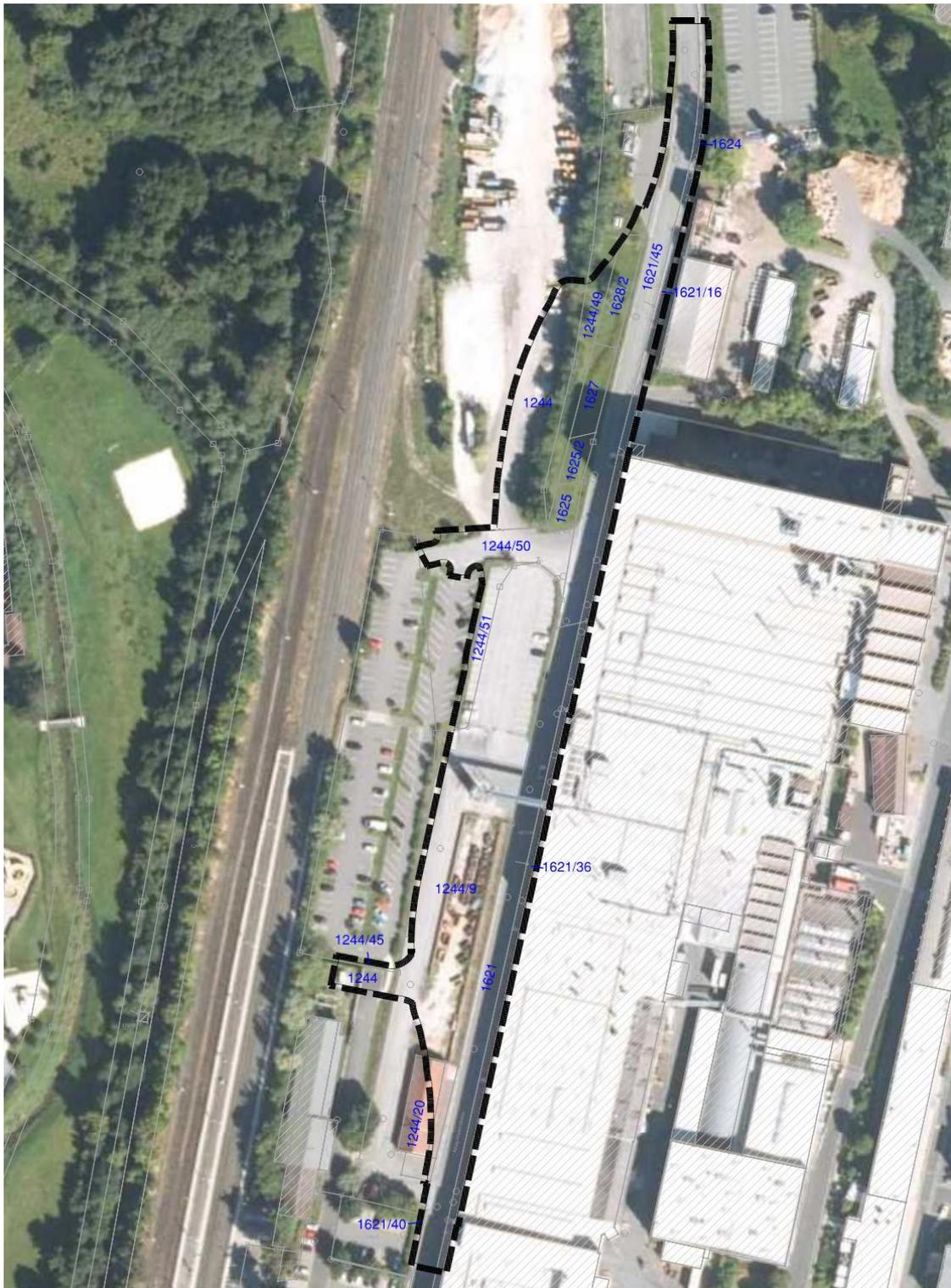


Abb. 3: Kataster und Luftbild, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler. Südlich des Plangebietes befinden sich das ehem. Empfangsgebäude des Bahnhofes sowie zwei ehem. Güterschuppen. Diese sind gemeinsam unter der Denkmalnummer D-4-72-175-140 als Baudenkmäler geführt. Die Baudenkmäler werden durch die vorliegende Planung in Ihrem Bestand nicht beeinträchtigt.

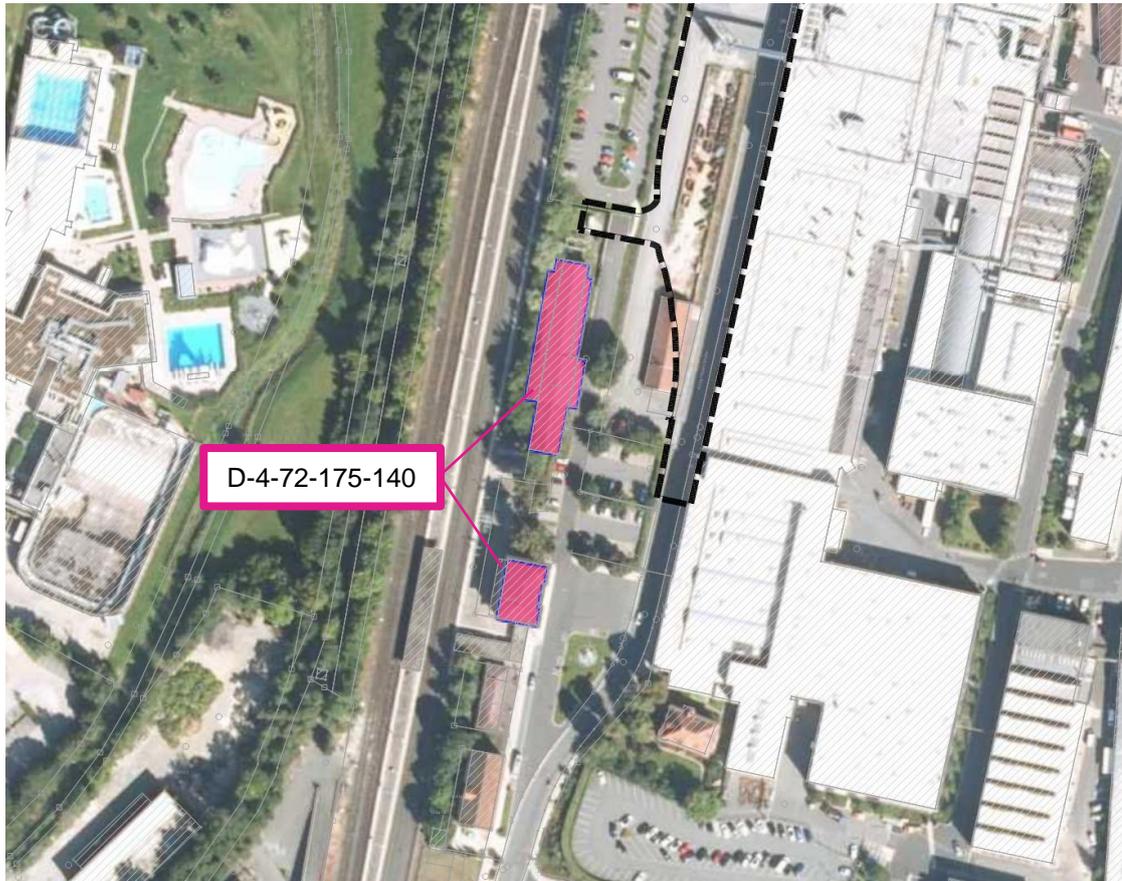


Abb. 4: Baudenkmäler im Umfeld der Planung, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Landesamt für Denkmalpflege).

Des Weiteren sind weder im Geltungsbereich noch in dessen näherem Umfeld Bodendenkmäler bekannt. Treten bei Eingriffen in den Boden Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

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

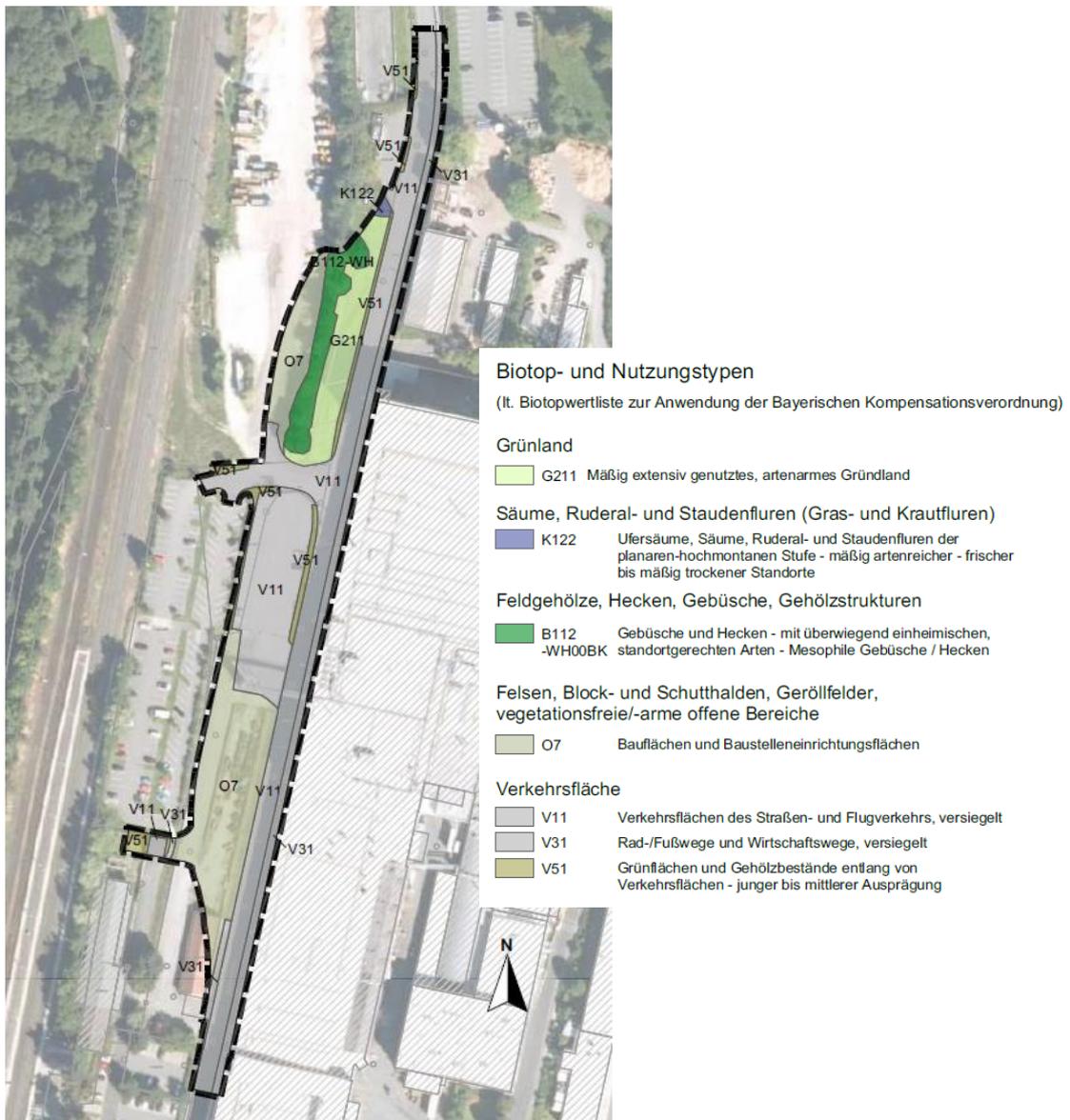


Abb. 5: Bestandsplan (Kataster Bayerische Vermessungsverwaltung; ohne Maßstab)

2.4 Wasserwirtschaft

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

Weiter liegt das Gebiet nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Der bestehende Bahndamm begrenzt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der westlich gelegenen „Fichtenohe“ (Zufluss der Pegnitz). Dasselbe gilt für die Hochwassergefahrenflächen nach HQ100 und HQextrem. Auch das Wasserwirtschaftsamt Hof (WWA) hat in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass nach Kenntnisstand des WWA das Plangebiet von Oberflächengewässern und daraus eventuell resultierenden Überschwemmungsgebieten nicht tangiert wird.

Das WWA weist aber darauf hin, dass infolge von Starkregenereignissen es jedoch auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen kann. Zur Vermeidung von

Hochwasserrisiken sollte die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFB EG) daher möglichst mindestens 25 cm über dem Geländeanschluss liegen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauenebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen. Diese ist eigenverantwortlich durch die Bauherren zu berücksichtigen.

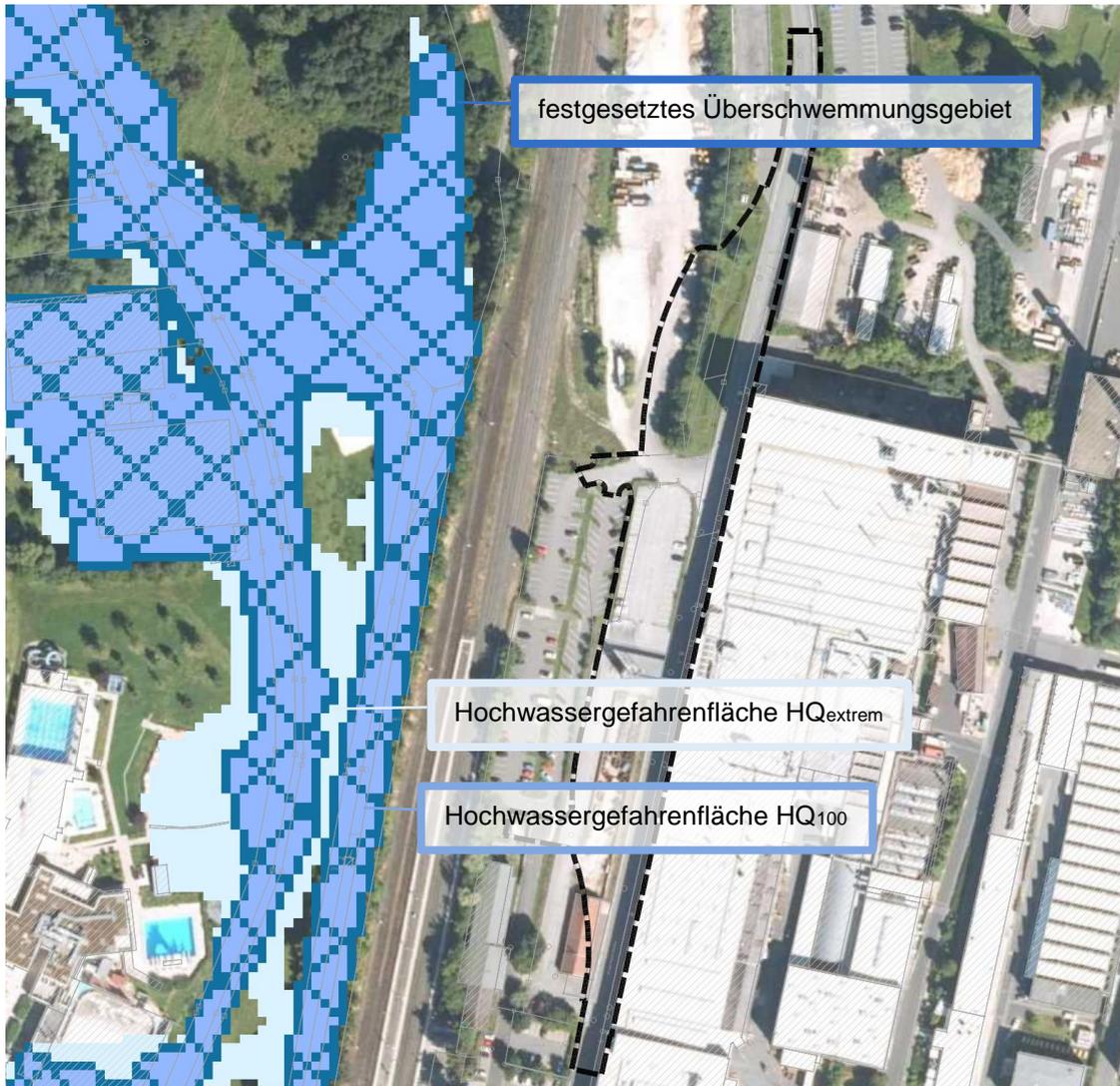


Abb. 6: Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt)

2.5 Altlasten

Für die betreffenden Flächen bestehen gemäß Landratsamt Bayreuth folgende Einträge im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG:

- 47200689 Ehem. Garagen und Kranbahn Fa. KSB, Pegnitz
- 47200614 Ehemaliger Ladehof Bahnhof Pegnitz
- 47200536 Fa. KSB (LHKW)

Außerdem befinden sich auf der Fl.Nr. 1624 noch folgende aus dem Kataster nach Art. 3Bay-BodSchG entlassene Einträge

- 47200675 Fa. KSB (PAK, KW)
- 47200545 Fa. KSB, Pegnitz, Betriebstankstelle
- 47200543 KSB AG Pegnitz Ölschaden

Der Firma KSB sowie der Stadt Pegnitz sind die Altlastenfälle bereits bekannt. In Vorbereitung auf die beabsichtigte Betriebserweiterung mit gleichzeitiger Verlegung der Amag-Hilpert-Straße hat die Fa. KSB alte Garagen und Kranbahnen abbrechen lassen. Im Rahmen dessen wurde durch die Fa. KSB ein Fachgutachter beauftragt, der auf dem Gelände Bodenuntersuchungen durchführte. Ziel der Untersuchungen war eine auf dem Bodenschutzrecht basierende Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Gewässer.

Dabei wurden im Rahmen der Erkundung Baggerschürfe angelegt und horizontspezifische Bodenproben entnommen. Außerdem wurden auch Bodenproben aus den bestehenden Aushubgruben entnommen. Bei den Bodenproben eines Schurfs wurden sehr hohe Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Die erhöhten Gehalte waren dabei sowohl in der Auffüllung als auch im gewachsenen Boden nachweisbar. Gleichzeitig waren im Bereich der Verunreinigung Schichtwasserzutritte vorhanden, weshalb ein Schadstoffübergang für MKW in das Wasser zu befürchten war. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Gewässer war daher anzunehmen. Es bestand eine Sanierungsrelevanz.

Da die Verunreinigung lokal begrenzt und in etwa 3 m Tiefe nicht mehr nachweisbar war, wurde entschieden, dass verunreinigte Bodenmaterial durch einen Aushub zu entfernen und die Aushubgrube im Anschluss wieder aufzufüllen. Die Sanierungsarbeiten wurden in einer Abschlussdokumentation zusammengefasst, die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 2 beiliegt.

Gemäß Abschlussdokumentation wurden die Verunreinigungen mit den ausgeführten Sanierungsmaßnahmen zu einem Großteil entfernt. Allerdings zeigen die Ergebnisse der Wasseruntersuchungen, dass weiterhin eine erhebliche Gewässerverunreinigung vorliegt. Aufgrund einer bekannten LHKW-Verunreinigung im Anstrom der MKW-Verunreinigung sind auf dem Flurstück 1244/9 ohnehin in Zukunft noch Grundwassermessstellen geplant. Daher sollten die neuen Messstellen nach Beurteilung des Gutachtens im Zuge dessen auch zur Überwachung der MKW-Verunreinigung im Wasser genutzt werden.

Der Zeitpunkt der Errichtung ist dabei jedoch gemäß Gutachten von der geplanten Verlegung der Amag-Hilpert-Straße abhängig, da im Zuge dessen bestehende Flächenversiegelungen entfernt werden und dann weitere Untergrunderkundungen entlang des alten Kanals in nördliche Richtung stattfinden sollten. Nach bisherigem Kenntnisstand geht das Gutachten davon aus, dass der Boden entlang des alten Kanals in nördliche Richtung sowie entlang der Abzweigungen in östliche Richtung lokal noch verunreinigt ist. Weiterhin empfiehlt das Gutachten eine allgemeine Überprüfung der Kanalleitungen auf den Grundstücken der Firma KSB auszuführen.

Weil durch die Planungen eine Verlegung der jetzigen Infrastruktur (Umlegung der Straße) und damit auch eine Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse einhergeht, sind dabei durch die Firma KSB sowohl die Stadt Pegnitz als auch das Staatliche Bauamt in das weitere Vorgehen miteinzubinden.

Abhängig von den Ergebnissen dieser geplanten, weiteren Maßnahmen sind gemäß Gutachten darüber hinaus auch noch weitere Maßnahmen nicht auszuschließen. Die weiteren Maßnahmen sind mit den Fachbehörden abzustimmen.

Für das weitere Vorgehen empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Hof, in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren vom 06.11.2023, eine fachgutachterliche Begleitung von Tiefbaumaßnahmen in diesem Bereich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen.

2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Durch das Plangebiet verläuft die Amag-Hilpert-Straße (Staatsstraße St2162), die das Plangebiet an die übergeordneten PKW- und LKW-Verkehr anbindet.

Weiter grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Bahnhof der Stadt Pegnitz an, der die Stadt Pegnitz u.a. mit den Städten Nürnberg und Bayreuth verbindet.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich darüber hinaus P+R Stellplätze sowie Bushaltestellen.

2.7 Ver- und Entsorgung

Die wesentlichen Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil aufgenommen. Dies betrifft die folgenden Sparten:

Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung in Pegnitz erfolgt über den kommunalen Zweckverband zur Wasserversorgung „Juragruppe“. Bereits bestehende Versorgungsleitungen, einschließlich entsprechender Hydranten verlaufen unter der Amag-Hilpert-Straße.

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 06.11.2023 zum Bebauungsplanverfahren, kann das Plangebiet ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

Abwasser:

In der Amag-Hilpert Straße ist ein Mischwasserkanal verlegt, der das anfallende Abwasser in südlicher Richtung zur kommunalen Kläranlage ableitet.

Weiterhin verläuft im Bereich der Bahnhofsfelder (Erschließungsflächen, P+R, Lagerplatz DB) ein Regenwasserkanal, der in nordwestlicher Richtung den Bahndamm quert und in Richtung dem Fluss „Fichtenohe“ verläuft.

Strom:

Am Rand der Fahrbahn der Amag-Hilpert-Straße verlaufen Mittelspannungsleitungen sowie Leitungen zur Straßenbeleuchtung (jeweils der Bayernwerk Netz GmbH). Darüber hinaus quert im nördlichen Teil des Plangebietes, im Bereich von zwei bestehenden Transformatoren eine Mittelspannungsfreileitung die Fahrbahn der Amag-Hilpert-Straße.

Gas:

In der Amag-Hilpert Straße ist eine Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH verlegt. Eine dazugehörige oberirdische Station mit angebundener Erdgasanlage grenzt im nördlichen Bereich an das Plangebiet an.

DB Netz AG:

Leitungsbestände der DB Netz AG queren in Teilbereichen das Plangebiet.

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

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

3.2 Prüfung UVP-Pflicht

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

3.3 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine ausführliche Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß des § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das gültige Landesentwicklungsprogramm für die Stadt Pegnitz ist das LEP Bayern, welches zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i.d.F. 01.06.2023 vorlag.

Gemäß den Darstellungen der Strukturkarte des LEP Bayern, befindet sich das Mittelzentrum Pegnitz im allgemein ländlichen Raum. Des Weiteren wird der Teil des ländlichen Raumes als Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Für die Stadt Pegnitz lassen sich im Hinblick

auf die Inhalte der vorliegenden Planung weiterhin u.a. die folgenden Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm entnehmen:

- 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.
→ Wie bereits in Kapitel 1.1. erläutert, hat die Firma KSB der Stadt Pegnitz mitgeteilt, dass für den Bereich westlich der Gießereihalle ein Flächenbedarf für eine Erweiterung besteht. Mit der Erweiterung der Gießerei sollen Betriebsabläufe optimiert und zukunftsfähig ausgerichtet werden. Um eine solche für die Standortsicherung der Firma KSB wichtige Maßnahme zu ermöglichen, muss die Staatsstraße St 2162 (Amag-Hilpert-Straße) in diesem Bereich nach Westen in Richtung P+R-Anlage verlegt werden. Bei der Planung handelt es sich somit um die Nachverdichtung eines bestehenden, gewachsenen und weitestgehend versiegelten sowie gewerblich und infrastrukturell geprägten Siedlungsumfeldes bei.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
→ Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies durch die baurechtliche (Neu-)Ordnung eines bereits weitestgehend baulich verdichteten Areals erreicht. Die vorliegende Innenentwicklung trägt somit zu einer Nachverdichtung im Siedlungsbestand bei.
- 5.1 Wirtschaftsstruktur:
(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
→ Wie bereits in Kapitel 1.1. erläutert, hat die Firma KSB der Stadt Pegnitz mitgeteilt, dass für den Bereich westlich der Gießereihalle ein Flächenbedarf für eine Erweiterung besteht.

Mit der Erweiterung der Gießerei sollen Betriebsabläufe optimiert und zukunftsfähig ausgerichtet werden.

Das Vorhaben entspricht den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

4.2 Regionalplan

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

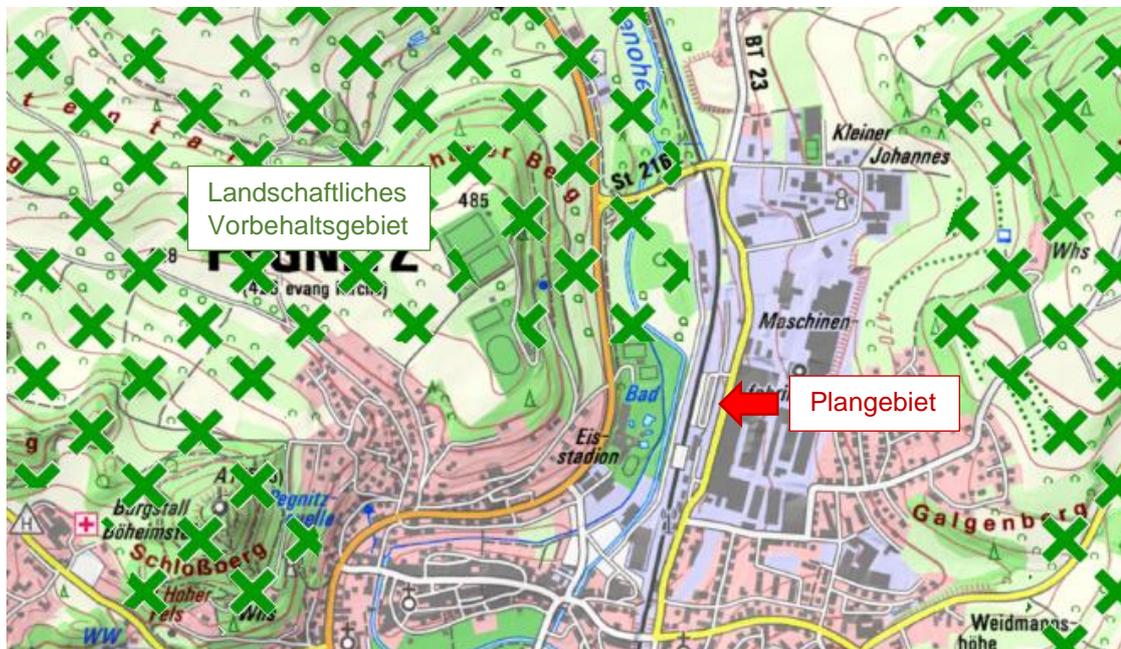


Abb. 7: Auszug aus den Vorbehalts- und Vorranggebieten der Regionalplanung (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

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

- Teil B – Siedlungsstruktur

- 1.1:

- *Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten*

weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden.

1.9:

In allen Gemeinden der Region soll die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden. Auch soll darauf hingewirkt werden, dass die Ortsteile von Mittelzentren und zentralen Orten höherer Stufe durch öffentliche Nahverkehrsmittel mit dem Siedlungskern verbunden werden.

→ Wie in Kapitel 1.1. erläutert, hat die Firma KSB der Stadt Pegnitz mitgeteilt, dass für den Bereich westlich der Gießereihalle ein Flächenbedarf für eine Erweiterung besteht. Mit der Erweiterung der Gießerei sollen Betriebsabläufe optimiert und zukunftsfähig ausgerichtet werden. Um eine solche für die Standortsicherung der Firma KSB wichtige Maßnahme zu ermöglichen, muss die Staatsstraße St 2162 (Amag-Hilpert-Straße) in diesem Bereich nach Westen in Richtung P+R-Anlage verlegt werden. Bei der Planung handelt es sich somit um die Nachverdichtung eines bestehenden, gewachsenen und weitestgehend versiegelten gewerblich geprägten Siedlungsumfeldes. Die Plangebiet grenzt unmittelbar an den Bahnhof der Stadt Pegnitz an.

- Teil B – Öffentlicher Personennachverkehr (ÖPNV)

1.2.1:

[...]

(Z) In den Oberzentren Bayreuth, Hof, Kulmbach, Marktrechwitz/Wunsiedel und Selb (/Asch), in den Mittelzentren Pegnitz und Münchberg und in den Grundzentren Speichersdorf und Neuenmarkt-Wirsberg sind die Bahnhöfe und ihr Umfeld so zu gestalten, dass sie ihrer Verknüpfungsfunktion zwischen dem Fern- bzw. dem Regional- und dem Nahverkehr (Busverkehr (ÖPNV)) sowie dem Individualverkehr gerecht werden können.

1.2.5:

(Z) Der Schienenpersonennahverkehr auf den Verbindungen [...] ist in Abstimmung mit dem Freistaat Bayern als regionsweites Rückgrat des ÖPNV weiter zu stärken. Das übrige ÖPNV-Angebot in den Landkreisen und Nahverkehrsräumen ist darauf abzustimmen und mit dem motorisierten Individualverkehr (park & ride) sowie mit dem Radverkehr (bike & ride) zu verknüpfen.

→ Die im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung beabsichtigte Verlegung der Amag-Hilpert-Straße hat keinen negativen Einfluss auf die bestehende Einbindung des Bahnhofstandortes in der Stadt Pegnitz, als auch auf die vor Ort bestehenden Strukturen (u.a. P+R). Im Gegenteil kann durch die Planung künftig sogar eine Verbesserung der Anbindung des Bahnhofes an das Umfeld erfolgen. So soll u.a. der Gehweg im Bereich der Straßenverlegung auf 3,0 m verbreitert werden. Weiterhin werden die Ein- und Ausfahrbereiche auf den

angrenzenden P+R-Anlage angepasst. Damit sollen gleichwohl auch die Grundlage der verkehrlichen Anbindung eines künftig möglichen Parkhauses geschaffen werden.

Das Vorhaben entspricht den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung.

4.3 Flächennutzungsplan

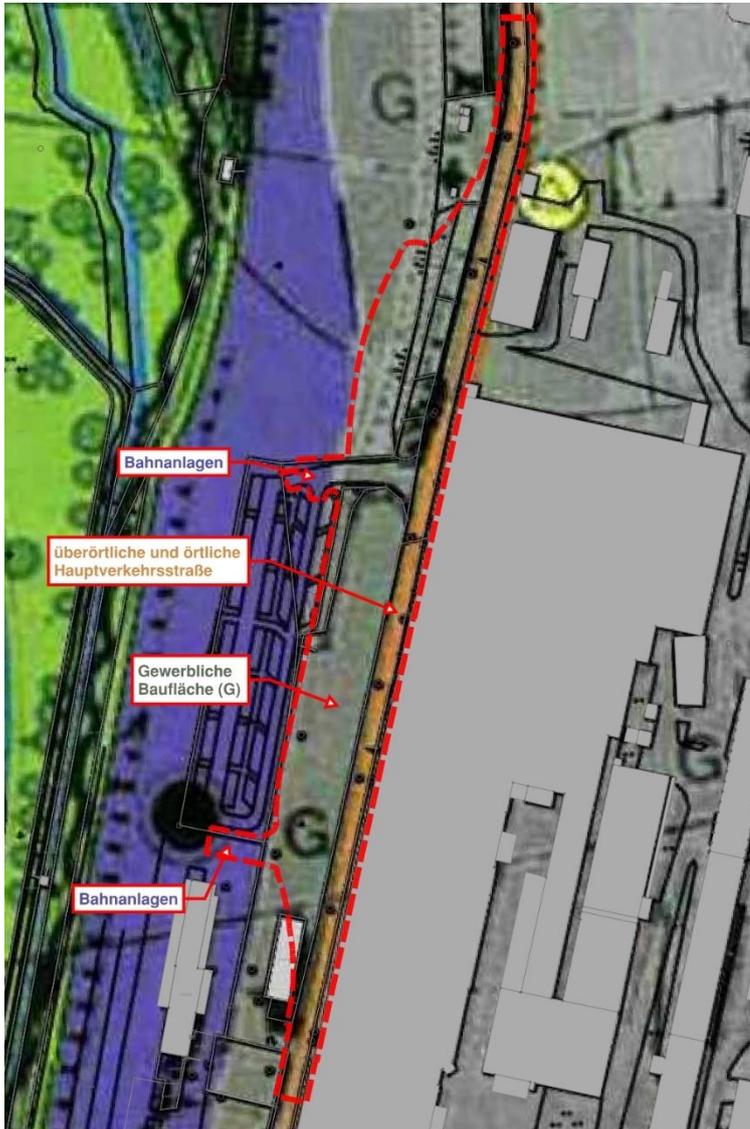


Abb. 8: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Stadt Pegnitz verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 10.08.2000). Darin ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entsprechend der bestehenden Nutzungen überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ (G) sowie z.T. als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ bzw. als „Bahnanlagen“ eingezeichnet. Dem entsprechend entwickelt sich der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB, trotz geringfügiger Abweichungen der Darstellung, inhaltlich aus den Zielen des Flächennutzungsplanes.

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ (in Kraft getreten am 21.10.1991). Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden sowohl die zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen für diesen Teilbereich neu gefasst. In nördliche Richtung wird der Geltungsbereich geringfügig erweitert

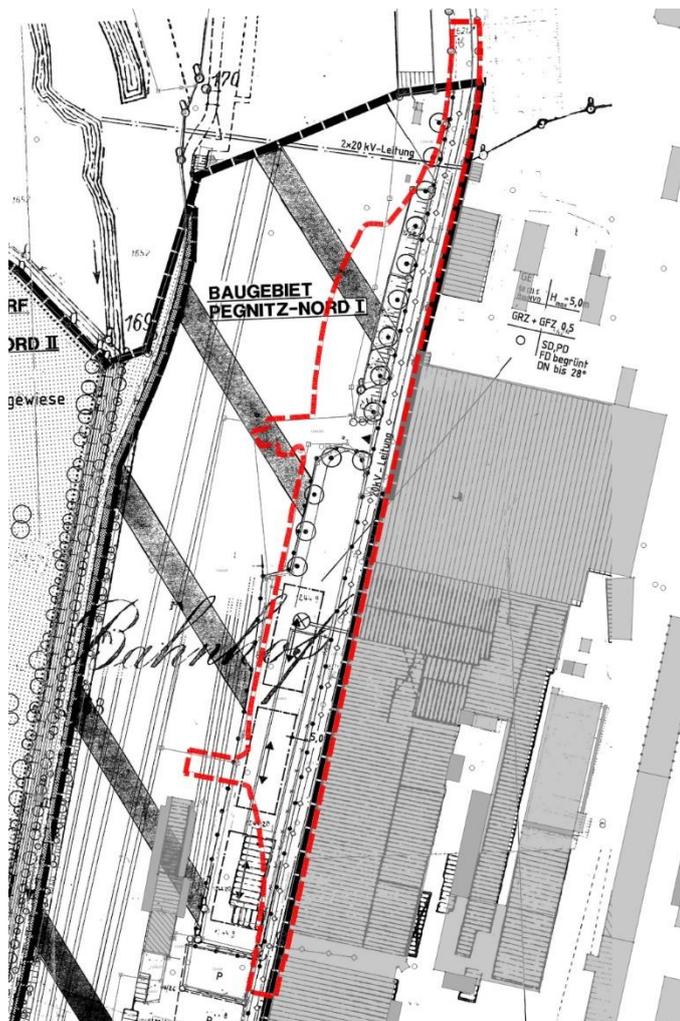


Abb. 9: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich 1. Änderung rot (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet

Die Stadt Pegnitz verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept "Pegnitz 2030" aus dem Jahr 2017. Darin wird als Entwicklungsziel für das Bahnhofsumfeld eine städtebauliche und funktionale Aufwertung vorgesehen.

5. Planinhalte und Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt:

Die Festsetzung orientiert sich dabei sowohl an der im Umfeld bestehenden gewerblichen Nutzung sowie der geplanten Nutzung der Firma KSB.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen wurde gemäß dem dazugehörigen Orientierungswert des § 17 BauNVO definiert.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend § 20 BauNVO mit 2,4 festgesetzt.

Auch die Festsetzung der Geschossflächenzahl wurde gemäß dem dazugehörigen Orientierungswert des § 17 BauNVO definiert.

Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf max. 440,0 m ü. NN, die Wandhöhe auf max. 12,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG als obere Bezugswerte und die Oberkante Fertigfußboden EG auf max. 428,0 m ü. NN als unteren Bezugswert festgesetzt.

Zur Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wurden seitens der Firma KSB Maße für die geplanten Baukörper übermittelt. Die Festsetzung der max. zulässigen Höhen leitet sich dabei wie folgt her:

Die Oberkante Fertigfußboden EG des östlich angrenzenden Bestandsgebäudes schließt im nördlichen Bereich an die OK der Außenanlagen an (Das aufgerundete Straßenniveau in diesem Bereich beträgt rd. 428 m ü NN). Dieses Höhenniveau der Oberkante Fertigfußboden EG bleibt trotz des nach Süden hin abfallenden Geländes ohne Staffelung im Gebäudebestand erhalten, sodass die tatsächliche Wandhöhe zusammen mit dem abfallenden Gelände ansteigt. Auch die Erweiterung im vorliegenden Bebauungsplan soll dieser Höhenentwicklung folgen. Demnach wird als max. Höhe der Oberkante Fertigfußboden EG das aufgerundete Höhenniveau an der nördlichen Baugrenze festgesetzt (max. 428 m ü NN). Darauf aufgesetzt wird eine Wandhöhe von max. 12 m über der Oberkante Fertigfußboden EG festgesetzt. Aus diesen beiden Werten ergibt sich die max. zulässige Gebäudehöhe von 440 m ü NN. Die tatsächlich realisierbare Wandhöhe (inkl. der Höhe zwischen OK Straße und OK Fertigfußboden EG) steigt entsprechend der abfallenden Topografie somit nach Süden hin an.

5.3 Bauweise

Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei ist eine Grenzbebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig, ebenso wie der Anbau an den Gebäudebestand. Die Gebäudelänge darf 50 m dar überschreiten.

Die abweichende Bauweise ist notwendig, um eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen durch gewerbetypische Baukörperlängen zu ermöglichen.

Gleichwohl wird auch die bestehende Bebauungsstruktur, einer geschlossenen straßenseitigen Grenzbebauung aufgegriffen. Sodass, angepasst an die Bedürfnisse der geplante Betriebserweiterung (Anbau an den Gebäudebestand), auch im vorliegenden Fall wieder in Teilbereichen eine straßenseitige Grenzbebauung zulässig ist. Auf dies ebenfalls berücksichtigenden Festsetzung (siehe Kap. 5.9.6) zu den einzuhaltenden Abstandsflächen wird diesbezüglich verwiesen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Zur Dimensionierung der Baugrenzen wurden seitens der Firma KSB Maße für die geplanten Baukörper übermittelt. Basierend darauf wurde die Baugrenzen festgesetzt.

5.5 Zufahrten und Stellplätze

Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

Zufahrten auf die Gewerbegebietsflächen (GE) sind nur in denen hierfür im Planteil dargestellten Bereichen zulässig.

PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen, soweit damit keine Gefährdung des Grundwassers verbunden ist.

Durch die Festsetzung zum Stellplatznachweis soll sichergestellt werden, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätze auf privatem Grund errichtet wird. Die Festsetzung zu den Zufahrtsbereichen trägt zur Ordnung der Erschließungssituation entlang der Amag-Hilpert-Straße und somit zur Verkehrssicherheit.

Durch die Festsetzung zu versickerungsfähigen Belägen soll die Versiegelung reduziert werden.

5.6 Verkehrsflächen

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung soll die Amag-Hilpert-Straße in westliche Richtung verlegt werden. Hierfür ist ein Verschwenk der Amag-Hilpert-Straße, von rd. 23,5 m, auf einer Länge von rd. 400 m notwendig. Im Zuge dessen soll in diesem Bereich sowohl eine

Verbreiterung des bestehenden Gehweges auf 3,0 m erfolgen als auch die neuen Ein- und Ausfahrtssituation auf die angrenzende P+R-Anlage angepasst werden. Die geplante Situation wurde im Planteil des Bebauungsplanes zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- Festsetzung der neuen Verkehrsstrasse der Amag-Hilpert-Straße als Straßenverkehrsfläche. Diese beinhaltet sowohl die Fahrbahn (7m breit), als auch einen östlich daran anschließenden Geh- und Radweg (3m breit). Das westlich angrenzende notwendige Bankett ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingezeichnet. Die beschriebenen Abgrenzungen wurden nachrichtlich aus der parallelen Erschließungsplanung in den Planteil aufgenommen.
- Festsetzung der westlich an die Amag-Hilpert-Straße anschließenden Zufahrtsbereiche auf die P+R-Fläche als Straßenverkehrsfläche. Hierzu wurden zwei Zufahrtsbereich in Richtung der bestehenden P+R-Anlage festgesetzt. Die nördliche Fläche berücksichtigt dabei die Neuordnung der bestehenden Straßeneinmündung auf die bestehende P+R-Anlage sowie die nördlich davon gelegene Lagerfläche. Die südliche Einmündung existiert noch nicht. Durch sie soll künftig aber ein mögliches Parkhaus erschlossen werden können, um künftig evtl. die Kapazität der jetzige P+R-Anlage erweitern zu können.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die wesentlichen Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil aufgenommen. Die im Bereich der Amag-Hilpert-Straße verlaufenden und durch die Planung betroffenen Leitungen und Kanäle sind im Zuge der Straßenverlegung ebenfalls zu verlegen. Der Planung des konkreten Verlaufs der Leitungs- und Kanalverlegungen erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung. Hierbei sind die jeweiligen Leitungsträger frühzeitig zu beteiligen.

Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung in Pegnitz erfolgt über den kommunalen Zweckverband zur Wasserversorgung „Juragruppe“. Bereits bestehende Versorgungsleitungen, einschließlich entsprechender Hydranten verlaufen unter der Amag-Hilpert-Straße.

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 06.11.2023 zum Bebauungsplanverfahren, kann das Plangebiet ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

Die von der Planung betroffene Trinkwasserleitungen ist entsprechend dem neuen Straßenverlauf zu verlegen.

Abwasser:

In der Amag-Hilpert Straße ist ein Mischwasserkanal verlegt, der das anfallende Abwasser in südlicher Richtung zur kommunalen Kläranlage ableitet. Der Mischwasserkanal ist entsprechend dem neuen Straßenverlauf zu verlegen. Weiterhin wird der Geltungsbereich durch einen

bestehenden Regenwasserkanal gequert, der in nordwestlicher Richtung den Bahndamm quert und in Richtung des Flusses „Fichtenohre“ verläuft. Dieser Kanal soll im Rahmen der Straßenverlegung in seiner Lage erhalten bleiben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ werden die befestigten Flächen nicht nennenswert verändert. In der weiteren Erschließungsplanung ist es vorgesehen, nicht verschmutztes Niederschlagswasser - wo es möglich ist – separat abzuleiten. Die ordnungsgerechte Beseitigung des Schmutzwassers wird im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt.

Strom:

Am Rand der Fahrbahn der Amag-Hilpert-Straße verlaufen Mittelspannungsleitungen sowie Leitungen zur Straßenbeleuchtung (jeweils der Bayernwerk Netz GmbH). Darüber hinaus quert im nördlichen Teil des Plangebietes, im Bereich von zwei bestehenden Transformatoren eine Mittelspannungsfreileitung die Fahrbahn der Amag-Hilpert-Straße.

Die von der Planung betroffenen Leitungen sind entsprechend dem neuen Straßenverlauf zu verlegen.

Gas:

In der Amag-Hilpert Straße ist eine Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH verlegt. Eine dazugehörige oberirdische Station mit angebundener Erdgasanlage grenzt im nördlichen Bereich an das Plangebiet an.

Die von der Planung betroffene Leitung ist entsprechend dem neuen Straßenverlauf zu verlegen.

DB Netz AG:

Leitungsbestände der DB Netz AG queren in Teilbereichen das Plangebiet.

Die von der Planung betroffene Leitung ist entsprechend dem neuen Straßenverlauf zu verlegen.

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

5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, mit Stauden, Bäume oder Sträuchern gem. Festsetzungen 2.4 und 2.5 zu bepflanzen und zu unterhalten.

Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten) sind nicht zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, sodass Funktionen, wie die Versickerungsfunktion und Verdunstungsfunktion erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Des Weiteren dienen die zu pflanzenden Gehölze und Stauden als Nahrungs- und Lebensraum und haben eine positive Auswirkung auf das Kleinklima und die Luftqualität hat.

Pflanzgebot auf Stellplatzanlagen

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Grünflächen und Bepflanzungen zu gliedern. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die Festsetzung von Grünflächen innerhalb der Stellplatzanlagen soll eine Gliederung der Parkplätze erreicht werden sowie unversiegelte Flächen entstehen.

Grünflächen

Die im Planteil als Grünflächen festgesetzten Flächen (Straßenböschungen) sind als kräuterreiche Wiesen oder Säume zu entwickeln. Sie sind mit standortgerechten, für den Stadt- und Siedlungsbereich geeigneten Wildarten zu begrünen und zu unterhalten. Säume sind einmal im Jahr im Herbst bis ins zeitige Frühjahr zu mähen. Das Mahdgut ist zeitlich verzögert abzuräumen. Wiesen sind 2 - bis 3-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Bei den im Planteil festgesetzten Grünflächen handelt es sich um, durch die Straßenverlegung neu entstehende Böschungflächen, welche unversiegelt ausgebildet werden. Die Flächen unterliegen, aufgrund der Lage im Innenbereich und entlang bzw. zwischen versiegelten Flächen, einer starken Beeinträchtigung. Daher sind die Flächen mit standortgerechten, für den Stadt- und Siedlungsbereich geeigneten Wildarten anzusäen. Durch die unterschiedlichen festgesetzten Pflegemaßnahmen entstehen entweder Säume oder Wiesen.

Artenauswahl Gehölze

Es sind standortgerechte, pollen- und nektartragende und ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Arten und Sorten zu verwenden. Die Pflanzung nicht heimischer Nadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen etc.) ist nicht zulässig.

Aufgrund der klimatischen Veränderungen erfolgt keine Festsetzung einer Artenliste, sondern lediglich die Festsetzung von Eigenschaften, welche die Gehölze aufweisen sollen. Die Auswahl soll sich an den zur gegebenen Zeit bestehenden fachlichen Erkenntnisse und Eignungen orientieren. Orientierungshilfe bietet z.B. das „Projekt Stadtgrün 2021“ der Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau und die GALK-Straßenbaumliste.

Anbei finden sich eine Auswahl an derzeit geeigneten, standortgerechten Gehölzen:

Großkronige Laubgehölze

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Juglans nigra</i>	Schwarznuß
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Stieleiche 'Fastigiata'
<i>Tilia americana</i> 'Redmond'	Amerikanische Linde 'Redmond'
<i>Ulmus</i> 'Rebona'	Ulme 'Rebona'

klein- bis mittelkronige Laubgehölze

<i>Acer opalus</i>	Italienischer Ahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Magnolia kobu</i>	Kobushi-Magnolie
<i>Malus tschonoskii</i>	Woll-Apfel
<i>Tilia cordata</i> 'Erecte'	Winterlinde 'Erecte'
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Winterlinde ' Greenspire'
<i>Ulmus</i> 'Lobel'	Ulme 'Lobel'

Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnl. Schneeball

Pflanzqualität

Die vorgegebenen Größen der Pflanzen sind einzuhaltende Mindestgrößen zur Neupflanzung. Für die Realisierung der Pflanzgebote sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume (klein- und mittelkronig): als Hochstamm, 2 x verpflanzt, 12/14 cm Stammumfang oder als Heister vHei, oB, h 150 – 175
- Sträucher: IStr, h 90 – 120 cm

Die Festlegung von mindestens zu erbringenden Pflanzqualitäten dient der Sicherung einer gleichbleibenden Qualität bzw. setzt einen Mindestanspruch an die Pflanzungen fest.

5.8.2 Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich, unter Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde verbal-argumentativ aus der Rodung der Hecke. Da im vorliegenden Fall die bekannten Leitfäden nicht zielführend anwendbar sind, ist die Hecke flächengleich wieder herzustellen:

Durch die Umverlegung der Amag-Hilpert-Straße entfällt eine ca. vier bis sechs Meter breite Hecke (ca. 195 m²). Diese ist multifunktional mit der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V2 umzusetzen. Da eine interne Umsetzung nicht möglich ist, wird die Maßnahme extern über eine Ökokontofläche (Flur-Nr. 739, Gemarkung Troschenreuth) erbracht. Es werden 195 m² im Bereich der Heckenpflanzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ zugewiesen.

Mit Zuweisung der Ökokontofläche ist die 1. Änderung des Bebauungsplans ausgeglichen.

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

5.8.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG:

V1 Zeitliche Beschränkung von Rückschnitt- und Rodungsarbeiten vom 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar

Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Rückschnitte, Fällungen und Rodungen von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar zulässig. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch den Eingriff artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung und Schädigung) nicht ausgelöst werden.

V2 Ersatzpflanzung einer Hecke aus heimischen Sträuchern

Die entfallende Hecke ist flächengleich wieder herzustellen.

Die Maßnahme erfolgt multifunktional mit der externen Ausgleichsmaßnahme (vgl. Kap. 5.8.2). Auf die textliche Festsetzung dieser wird verwiesen.

V3 Stellen eines Reptilienschutzzaunes während der Bauzeit

In den nordwestlich angrenzenden Grünflächen (nördlich der bestehenden Parkplätze / entlang der Bahntrasse; vgl. Umweltbericht), besteht ein potenzielles Vorkommen von Zauneidechsen. Um ein baubedingtes Tötungsrisiko von Zauneidechsen, die während des Bauvorhabens in das Baufeld laufen, zu minimieren, sind bei Bauvorhaben in diesem Bereich während der Aktivitätszeit der Zauneidechsen (Ende März bis Mitte Oktober) Reptilienschutzzäune zwischen dem Baufeld und dem Habitat aufzustellen.

Die Einzäunung ist vor Aktivitätszeit der Zauneidechse aufzustellen und erfolgt durch ortsfeste Kleintierschutz- oder Amphibienzäune (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch). Der Zaun ist dabei wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder auf der Eingriffsabgewandten Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand/Erdreich niedrig abzudecken. Damit wird gewährleistet, dass Zauneidechsen nicht in das Baufeld laufen können.

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

5.9 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.9.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

5.9.2 Dachform, Dachneigung

Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:

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

Die Festsetzungen orientiert sich an den bestehenden Dachformen auf dem östlich angrenzenden Betriebsgelände sowie an allg. gewerbetypischen Formen für die vorgesehenen Gebäudeabmessungen. Somit ist eine gestalterisch an den Bestand angepasste Einbindung in das vorhandene Ortsbild möglich.

5.9.3 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung

Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind an den Fassaden und auf den Dachflächen zulässig. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtungen

sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf den umgebenden Verkehrsflächen (Straße und Bahn) nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.

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

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Fassadenverkleidung dienen einerseits dazu mögliche Spiegelungen und Reflexionen zu vermeiden, die einen negativen Einfluss auf den angrenzenden Verkehr haben könnten. Andererseits dient die Festsetzungen dazu, den Stoffeintrag schwermetallhaltiger Materialien durch Auswaschung in die Umwelt zu verringern. Durch die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen und Fassaden wird dem Belang dezentraler nachhaltiger Energieversorgung Rechnung getragen.

5.9.4 Beleuchtungs- und Werbeanlagen

Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind so zu errichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den umgebenden Verkehrsflächen (Straße und Bahn) nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.

Die getroffenen Festsetzungen dienen einerseits dazu einen potenziell möglichen negativen Einfluss auf den angrenzenden Verkehr vorzubeugen. Andererseits soll durch die Höhenbegrenzung eine städtebauliche Fernwirkung vermieden werden.

5.9.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Festsetzung soll die Höhe der Einfriedungen auf ein ortbildverträgliches Maß begrenzen.

5.9.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) einzuhalten. Sie dürfen gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 aber auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Eine klarstellende Festsetzung zu den Abstandsflächen ist dahingehend notwendig, da die geplanten Baukörper im südlichen Teilbereich bis an die öffentliche Straßenverkehrsfläche heranreichen. Mit Blick auf die max. zulässige Höhenentwicklung werden Abstandsflächen entstehen, die zum Teil auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu liegen kommen. Dies ist entsprechend zulässig.

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

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

6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

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

6.2 Umweltschutz

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

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

Die Bodenversiegelung wird u.a. durch Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung privater und öffentlicher Freiflächen reduziert.

6.3 Klimaschutz

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

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und historisch gewachsenen Gewerbe- und Bahnhofsstandortes handelt, werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen und versiegelt. Dies trägt zu einer Verringerung der Flächenneuanspruchnahme an derer Stelle bei und somit auch zum Klimaschutz bei.

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

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

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine

an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

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

Gemäß Einschätzung des Landratsamtes Bayreuth – FB 45 Immissionsschutz – bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Bebauungsplanung (Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom E-Mail vom 06.11.2023). Lediglich das Staatliche Bauamt weist in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 06.11.2023 darauf hin, dass etwaige Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Staatsstraße St 2162 wegen der von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen ausdrücklich ausgeschlossen werden.

6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes, inkl. der Verlegung einer Straße. Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sind von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen.

6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes, inkl. der Verlegung einer Straße. Soziale und kulturelle Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sind somit von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

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

Die Planung soll zur kleinteiligen Weiterentwicklung eines bereits bestehenden und bebauten Siedlungsbereiches beitragen. Dabei ist durch die Planung eine geordnete Nachverdichtung, inkl. teilweiser Verlegung der Amag-Hilpert-Straße vorgesehen. Damit werden die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt.

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

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich. Die südlich des Plangebietes gelegenen Baudenkmäler werden durch die vorliegende Planung in Ihrem Bestand nicht beeinträchtigt. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern, die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurde in die Planung aufgenommen.

6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.10 Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass die die Planung den Flächenbedarf für eine Erweiterung der Firma KSB aufgreift. Dies trägt zur Standortsicherung der Firma KSB bei.

6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die vorliegende Planung sind weder die Belange der Forstwirtschaft noch die der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) unmittelbar betroffen, da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches handelt.

6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass die die Planung den Flächenbedarf für eine Erweiterung der Firma KSB aufgreift. Dies trägt zur Standort- und somit auch zur Arbeitsplatzsicherung der Firma KSB bei.

6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Das Plangebiet ist bereits an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Telekommunikationsnetz angeschlossen, die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) sowie des Telekommunikationswesens sind damit ausreichend berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB). Die Verlegung bestehender Telekommunikationsleitungen erfolgt in Abstimmung mit dem Netzbetreiber

6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit

Das Plangebiet ist bereits an die Versorgungsnetze Energie und Wasser angeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB). Die notwendige Verlegung bestehender Leitungen und Kanäle erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Netzbetreibern

6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen

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

6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung

Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind dahingehend berücksichtigt, da das Plangebiet bereits an alle vorhandenen örtlichen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen ist. Der bestehende Gehweg wird im Rahmen der Straßenverlegung verbreitert. Die bestehende P+R-Anlage wird erhalten.

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

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

6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte

Im Ergebnis des ISEK wurde für das Bahnhofsumfeld eine städtebauliche und funktionale Aufwertung vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan trägt durch seine funktionale Nachverdichtung hierzu bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

6.19 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht unmittelbar betroffen. Ein Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes auf Vorsorgemaßnahmen vor Überflutungen durch möglichen Starkregenereignisse wurde für die künftigen Bauherren in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

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

6.21 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

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

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und historisch gewachsenen Gewerbe- und Bahnhofsstandortes handelt, welcher bereits weitestgehend versiegelt ist, werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen und versiegelt. Gleichzeitig wurden Festsetzungen zur Gestaltung und Versiegelung privater und öffentlicher Freiflächen getroffen. Die Belange einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen wird somit angepasst an die örtliche Situation Rechnung getragen Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,03 ha und gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	10.254,1 m²	100,00 %
./.. Gewerbegebiet	5.038,9 m ²	49,1 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	2.712,8 m ²	26,5 %
<i>davon innerhalb der Flächen für Nebenanlagen</i>	974,2 m ²	9,5 %
./.. öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.492,8 m ²	43,8 %
./.. Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung	301,7 m ²	2,9 %
./.. öffentliche Grünflächen	420,7 m ²	4,1 %

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist der Erwerb bzw. der Tausch von Grundstücken notwendig (siehe hierzu auch Kap. 2.1 Bebauung und Nutzung, S. 8f.). Die Stadt Pegnitz befindet sich hierfür in enger Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung daher nicht notwendig.

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 12.12.2023

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau