

PLANEN - BAUEN - WOHNEN

AL 3

Aufstellung des Bebauungsplans „Bonn/Ziegelhütte“ Bekanntmachung über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans „Bonn/Ziegelhütte“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Am westlichen Rand von Bonn, zwischen dem alten Ortskern und dem örtlichen Sportplatz verortet, befinden sich im Bereich „Ziegelhütte“, südlich der Bundesstraße B2, mehrere Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Betriebsleiterwohnungen.

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

Nun beabsichtigen die Grundstückseigentümer die bauliche Nachverdichtung im bestehenden gemischten Bestand aus Gewerbe und Wohnen. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Bonn/Ziegelhütte“ erforderlich. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans „Bonn/Ziegelhütte“ ist die baurechtliche Erfassung der bestehenden gemischt genutzten Entwicklung (Gewerbe und Wohnen) und deren Weiterentwicklung im Plangebiet.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan in Teilen vom Bebauungsplan „Bonn/Ziegelhütte“ abweicht, ist ebenso eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Geltungsbereich

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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

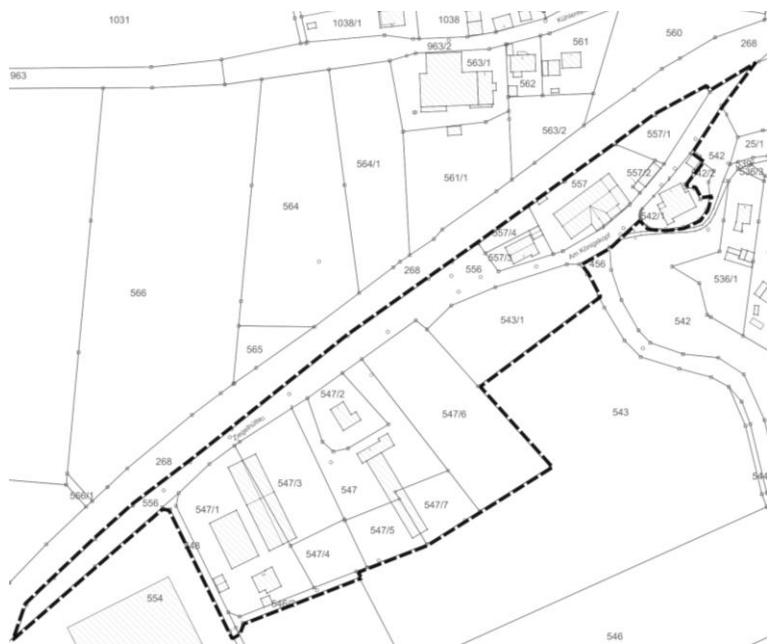


Abb. 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Pegnitz hat in seiner Sitzung am 15.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Bonn/Ziegelhütte“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit hat der Stadtrat Pegnitz in seiner Sitzung am 26.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes „Bonn/Ziegelhütte“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.10.2022 gebilligt. In Zuge dessen wurde der Entwurf in der Zeit vom 21.11.2022 bis 21.12.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Zwischenzeitlich war das Verfahren pausiert und wurde 2025 wieder fortgesetzt. Im Rahmen der Fortsetzung wurden Änderungen im Bebauungsplantentwurf vorgenommen. Weiter wurden die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Stadtratssitzung vom 21.01.2026 durch den Stadtrat der Stadt Pegnitz behandelt und abgewogen. Auch hieraus haben sich Änderungen im Entwurf ergeben.

Aufgrund der damit einhergehenden wesentlichen Änderungen im Entwurf ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplantentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zwingend erforderlich.

Dementsprechend hat der Stadtrat der Stadt Pegnitz den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes „Bonn/Ziegelhütte“ in seiner Sitzung am 21.01.2026, in der Fassung vom 27.10.2025 gebilligt sowie die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bonn/Ziegelhütte“, einschließlich der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht liegen nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3

BauGB erneut zusammen in der Zeit vom 16.02.2026 bis einschließlich 20.03.2026 öffentlich aus.

Die Planunterlagen können auf der Internetseite der Stadt Pegnitz unter www.pegnitz.de eingesehen werden. Zusätzlich können die Planunterlagen leicht zugänglich in der Stadt Pegnitz, Hauptstraße 37, 91257 Pegnitz, im Bauamt, Zimmer E6, während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich abgegeben werden. Diese sollen elektronisch via E-Mail (manfred.kohl@stadt-pegnitz.de) abgegeben werden. Zusätzlich kann bei Bedarf die Stellungnahme während der Auslegungsfrist auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Umweltbezogene Informationen:

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Art der vorhandenen Information und Urheber	Thematischer Bezug
Umweltbericht in der Fassung vom 27.10.2025	Im Umweltbericht in der Fassung vom 27.10.2025 liegen folgende Arten umweltbezogener Informationen vor: <ul style="list-style-type: none">- Schutzgut Mensch, insbesondere Aussagen zu Lärmemissionen, gegenseitige Rücksichtnahme und Naherholung- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, insbesondere artenschutzrelevante Aussagen zum Lebensraumpotenzial des Plangebietes für Brutvögel und Fledermäuse sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen- Aussagen zu Flächennutzung, Biotoptypenausstattung und geschützte Biotope sowie Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen- Schutzgut Boden und Fläche, insbesondere Aussagen zu Bodenarten, Flächennutzung und vorhandene Versiegelung des Bodens- Schutzgut Wasser, insbesondere Aussagen zu Grundwasser und Oberflächenwasser- Schutzgut Klima und Luft, insbesondere Aussagen zu Lokalklima und Lufthygiene- Schutzgut Landschaftsbild, insbesondere Aussagen zu Vorbelastungen, Auswirkungen auf Landschaftsbild und Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen- Schutzgut Kultur- und Sachgüter, insbesondere Aussagen zum Naturdenkmal „Dolomitfelsen Königskopf“

Landratsamt Bayreuth - Wasserrecht (Schreiben vom 18.01.2023)	Hinweis zum Umgang mit Wasser sowie Kreuzungen von vorhandenen Wegseitengräben oder zeitweilig wasserführenden Kleingewässern
--	---

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen, einschließlich der vorgenannten Planunterlagen sowie der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung, liegen sowohl auf der Internetseite der Stadt Pegnitz als auch in der Stadt Pegnitz, Hauptstraße 37, 91257 Pegnitz, im Bauamt, Zimmer E6, ebenfalls öffentlich aus.

Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien:

Die wesentlichen Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei Bedarf gemeinsam mit dem Bebauungsplan in der Stadt Pegnitz, Hauptstraße 37, 91257 Pegnitz, im Bauamt, Zimmer E6, eingesehen werden. Dies betrifft: „R SBB Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“, „DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und „ZTV-Baumpflege“).

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden (§ 3 Abs. 3 BauGB):

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Pegnitz, 22.01.2026

Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister