

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 01.06.2026

VORHABEN

2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“

LANDKREIS

Bayreuth

VORHABENSTRÄGER

Stadt Pegnitz
Hauptstraße 37
91257 Pegnitz

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 01.06.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	6
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	8
1.3	Ziel und Zweck der Planung	9
2.	Bestandssituation	10
2.1	Bebauung und Nutzung.....	10
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	12
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	13
2.4	Wasserwirtschaft	16
2.5	Altlasten/Kampfmittel	20
2.6	Baugrundgutachten	21
2.7	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	22
2.8	Ver- und Entsorgung.....	25
3.	Verfahrenshinweise	28
3.1	Art des Verfahrens.....	28
3.2	Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und Vorprüfung des Einzelfalls.....	28
4.	Planungsvorgaben.....	29
4.1	Landesentwicklungsplan.....	29
4.2	Regionalplan.....	31
4.3	Flächennutzungsplan.....	33
4.4	Bestehende Bebauungspläne	33
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet.....	34
5.	Planinhalte und Begründung	36
5.1	Art der baulichen Nutzung	36
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	36
5.3	Bauweise	38
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	38
5.5	Abstandsflächen	39
5.6	Nebenanlagen	39
5.7	Stellplätze	40
5.8	Verkehrsflächen.....	40
5.9	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen/ Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung.....	42
5.10	Geländeauffüllungen.....	46
5.11	Immissionsschutz	47
5.12	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen.....	49

5.12.1	Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung	49
5.13	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung	52
5.13.1	Ver- und Entsorgungsleitungen	52
5.13.2	Dachform, Dachneigung	53
5.13.3	Einfriedungen	53
5.13.4	Stützmauern und Schallschutzwände	53
5.14	Hinweise	54
5.14.1	Bodendenkmalschutz (Art. 8 BayDSchG)	54
5.14.2	Grundstücksgrenze Fl. Nr. 333/1 und 330	54
5.14.3	Überschwemmungsgebiet	54
5.14.4	Retentionsraumausgleich	54
5.14.5	Außenbeleuchtung	55
5.14.6	Grenzabstände	55
5.14.7	Auswahllisten Pflanzen zur Fassadenbegrünung	55
5.14.8	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)	55
5.14.9	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	57
5.14.10	Bauwasserhaltungen	57
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	57
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB	57
6.2	Umweltschutz	58
6.3	Klimaschutz	58
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	58
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	63
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	63
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	63
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	63
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften	63
6.10	Belange der Land- und Forstwirtschaft	64
6.11	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit	64
6.12	Sicherung von Rohstoffvorkommen	64
6.13	Belange des Hochwasserschutzes	64
6.14	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	64
7.	Flächenbilanz	65
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	65

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ (Geltungsbereich schwarz), mit Überlagerung des Geltungsbereichs (rot) der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)	7
Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Innenbereich der Stadt Pegnitz, Geltungsbereich Bebauungsplan schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; EuroGeographics).....	8
Abbildung 3: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich; Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)	9
Abbildung 4: Kataster und Luftbild, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)	11
Abbildung 5: Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)	12
Abbildung 6: Bestandsplan Grün (Kataster Bayerische Vermessungsverwaltung; ohne Maßstab) ...	15
Abbildung 7: Ausschnitt der Schutzgebiete und Verortung des Plangebietes (Kartengrundlage: UmweltAtlas).....	16
Abbildung 8: Ausschnitt des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenfläche in der Stadt Pegnitz mit Verortung des Plangebietes (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).....	17
Abbildung 9: Architektur Schnitt (Kartengrundlage: Sichau & Walter Architekten GmbH).....	18
Abbildung 10: Vorentwurf Freianlagen - Lageplan Dachaufsicht Mahl Gebhard Konzepte mit Überschwemmungsgebiet und erforderlicher Mulde zum Retentionsausgleich, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Mahl Gebhard Konzepte und eigene Darstellung)	19
Abbildung 11: Äußere Erschließung des Plangebietes über das Straßennetz sowie Verortung des Plangebietes, Plangebiet rot (Kartengrundlage: BayernAtlas –Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)	22
Abbildung 12: Geplante Maßnahmen und Anbindung an den Bahnhof Pegnitz, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: BayernAtlas –Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics).....	23
Abbildung 13: Auszug aus den Vorbehalts- und Vorranggebieten der Regionalplanung (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung, Euro Geographics).....	31
Abbildung 14: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 10.08.2000), Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)	33
Abbildung 15: Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ (Geltungsbereich schwarz), mit Überlagerung des Geltungsbereichs (rot) der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)	34
Abbildung 16: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ mit Darstellung der mit einem Geh- und Fahrtrecht zu belastenden Grundstücke zur Erschließung (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)	42
Abbildung 17: Auszug der derzeit vorliegenden Sparten und Leitungen mit Anschlusspunkten Schmutzwasser (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)	44
Abbildung 18: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ mit Darstellung der Versickerungsmulden im Plangebiet (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)	45

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Naturschutzfachliche Stellungnahme mit Schwerpunkt Artenschutz, Verlagerung HföD Rechtspflege von Starnberg nach Pegnitz (OPUS GmbH, Stand: 25.11.2025)
- Anlage 2: Hydraulische Nachweise mit einem HN-2D-Modell für ein Fließgewässer Fichtenohe-Pegnitz, Gewässer II. Ordnung (Ingenieurbüro Namotec, Stand 12.09.2025)
- Anlage 3: Kampfmitteltechnische Stellungnahme zur Luftbildauswertung (HRS Kampfmittelerkundungs und -beratungs GmbH, Stand 12.01.2021)
- Anlage 4: Baugrunduntersuchung und Gutachten Hochschule für den öffentlichen Dienst (Dr. G. Pedall Ingenieurbüro GmbH, Stand 29.01.2021)
- Anlage 5: HföD in Pegnitz, Gutachten zur verkehrlichen Erschließung (Ingenieurbüro K. Langenbach Dresden GmbH, Stand 03.06.2025)
- Anlage 6: Entwässerungskonzept Hochschule für den öffentlichen Dienst (Wipfler Plan Planungsgesellschaft mbH, Stand 26.01.2026)
- Anlage 7: Brandschutznachweise (Ingenieurbüro Mund, Stand 23.01.2026)
- Anlage 8: Schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 25-14846-b04, Stand 24.02.2026)
- Anlage 9: Erschütterungstechnische Untersuchungen zum Schienenverkehr (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 25-14846-b05, Stand 25.02.2026)
- Anlage 10: Schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Gewerbe- und Sportlärm (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 25 14846-b03, Stand 24.02.2026)

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).

Der Freistaat Bayern, vertreten durch das Staatliche Bauamt Bayreuth (StBABT) plant in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat im Rahmen der ersten Stufe der Bayerischen Heimatstrategie eine Verlagerung des Fachbereiches Rechtspflege der Hochschule für den öffentlichen Dienst in Bayern (HföD), welcher für die Ausbildung der Beamtinnen und Beamten mit Einstieg in der dritten Qualifikationsebene in den Fachrichtungen Rechtspflege und Justizvollzug zuständig ist, von Sarnberg nach Pegnitz. Der bisherige Standort des Fachbereichs Rechtspflege in Sarnberg kann die langfristigen Anforderungen an einen modernen Hochschulbetrieb nicht mehr in ausreichendem Maße erfüllen. Insbesondere bestehen Einschränkungen hinsichtlich Erweiterungsfähigkeit, funktionaler Anpassbarkeit und technischer Erneuerung.

Die Bayerische Heimatstrategie verfolgt dabei das übergeordnete Ziel, staatliche Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen gezielt in ländlich geprägte Räume zu verlagern und diese damit strukturell zu stärken. Die Stadt Pegnitz kann in diesem Zusammenhang ein innerstädtisches Konversionsareal des ehemaligen „PEP & K&P-Geländes“ mit Lage zwischen der Innenstadt sowie dem Bahnhofsareal zur Verfügung stellen, welches sowohl in seiner Größe als auch in seiner infrastrukturellen Lage die Realisierung eines neuen, modernen und langfristig tragfähigen Hochschulstandorts ermöglicht. Gemäß Vorplanung für die Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD), mit Stand vom 04.03.2026, sollen im Plangebiet zukünftig zeitgemäße Ausbildungs-, Lehr- und Verwaltungsflächen in Form von Hörsälen und Seminarräumen, Verwaltungs- und Dozentenbereichen, einer zentralen Mensa sowie zwei Wohngebäuden für Studenten auf dem Campus mit einer entsprechenden Freianlagenplanung entstehen. Weiterhin ist zur Sicherstellung von örtlichen Parkmöglichkeiten eine Tiefgarage mit ca. 130 (127) Stellflächen vorgesehen. Der Campus dient dabei allein einer Hochschulnutzung mit dazugehörigem Wohnen, Parken und Arbeiten. An der Hochschule werden künftig durchschnittlich etwa 300 Studierende ausgebildet. In Abhängigkeit der Größe der Studierendenjahrgänge sowie unter Einbeziehung von Lehrkräften, Dozenten, Verwaltungsmitarbeiter, Servicebedienstete (Mensa) und Technikmitarbeiter ist im Höchstfall von etwa 400 Personen auszugehen

Im Bereich der geplanten Bebauung besteht der Bebauungsplan „Pegnitz Nord I“ (rechtskräftig seit 29.05.1991), welcher für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ vorsieht.

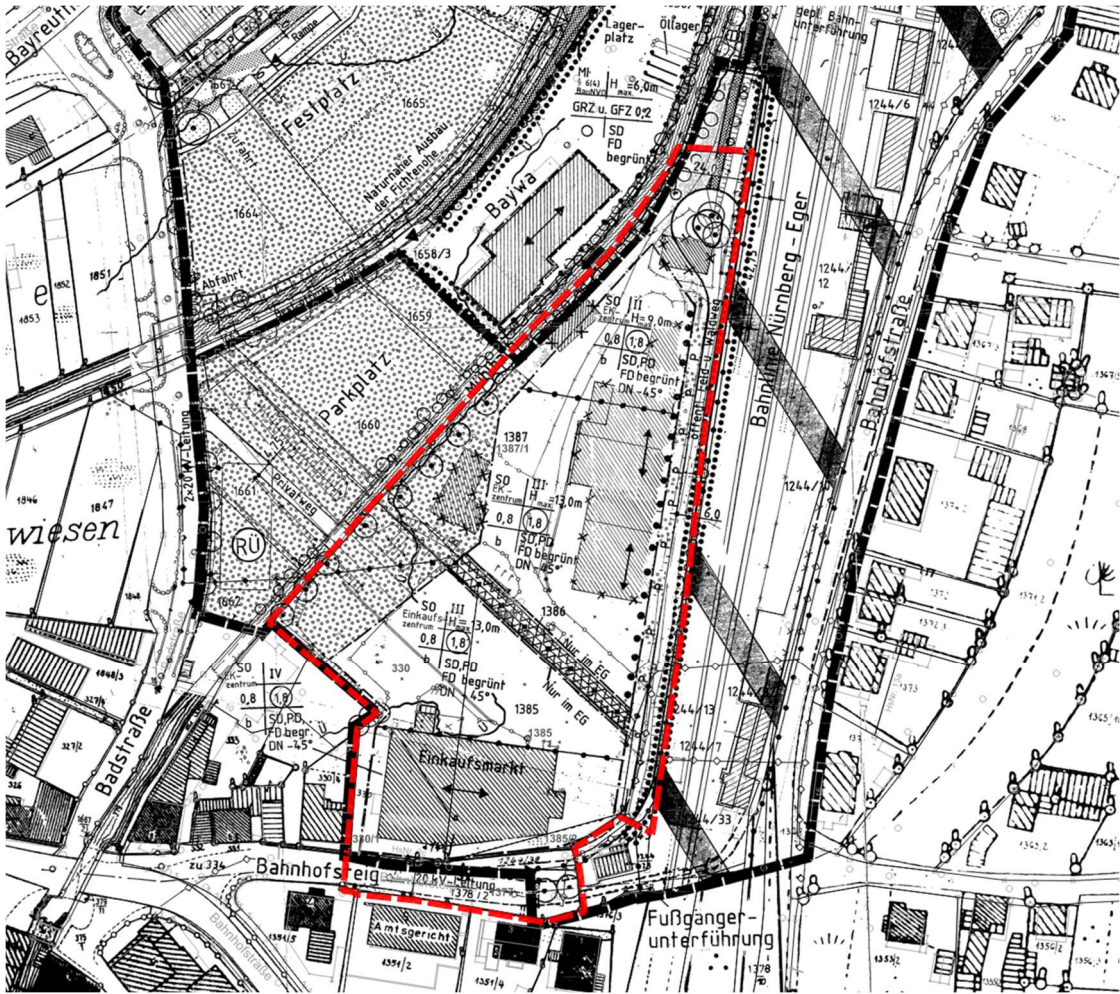


Abbildung 1: Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ (Geltungsbereich schwarz), mit Überlagerung des Geltungsbereichs (rot) der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Um die vorgenannte Planung zu realisieren sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ (rechtskräftig seit 08.11.1991) notwendig. Dabei handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“. Der Bebauungsplan wird dabei als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Hierfür hat der Stadtrat der Stadt Pegnitz in seiner Sitzung am 21.01.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ gefasst.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Pegnitz (rechtskräftig seit 10.08.2000) als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sowie der nördliche Teil als Grünfläche ausgewiesen. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes



Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Innenbereich der Stadt Pegnitz, Geltungsbereich Bebauungsplan schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; EuroGeographics)

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ zur Ansiedlung des Fachbereiches Rechtspflege der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) umfasst die Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 330/1, sowie jeweils vollständig die Grundstücke Fl. Nrn. 330, 1385, 1385/2, 1386/1, 1387/1, und die Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1377– jeweils Gemarkung Pegnitz.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine versiegelte Brachfläche mit Schuttresten (Fl. Nr. 1387)
- im Westen durch einen Grünzug mit Gehölzflächen (Fl. Nr. 379)
- im Osten durch Gleisflächen der Deutschen Bahn (Fl. Nr. 1244)
- im Süden durch Gebäude an der Straße „Bahnhofsteig“ (Fl. Nrn. 1351/5, 1351/2, 1351/4, 1376/3 und 1244/48 sowie 1244/28)

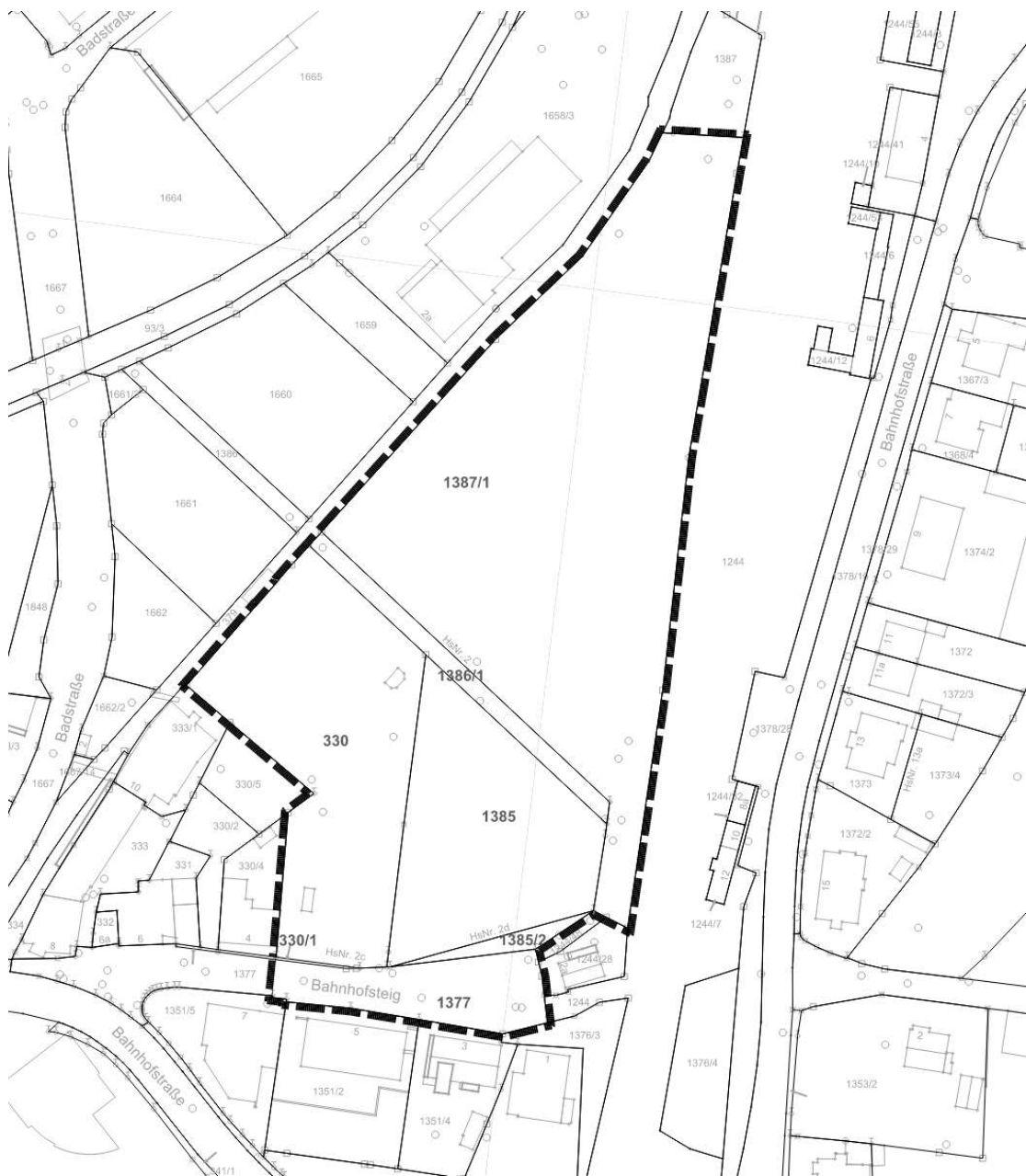


Abbildung 3: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich; Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ ist die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die in Kapitel 1.1 erläuterte Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HfÖD) Fachbereich Rechtspflege. Im Plangebiet sollen zukünftig zeitgemäße Ausbildungs-, Lehr- und Verwaltungsflächen in Form von Hörsälen und Seminarräumen, Verwaltungs- und Dozentenbereiche, eine zentrale Mensa sowie zwei Wohngebäude für Studenten auf dem Campus mit einer entsprechenden Freianlagenplanung entstehen.

Gemäß Baugesetzbuch sind die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Demnach sollen Bauleitpläne u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Dabei sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Bei der Planung handelt es sich um den Neubau der Hochschule für öffentlichen Dienst durch das Staatliche Bauamt Bayreuth sowie die Stadt Pegnitz (mit Nutzungen Verwaltung, Lehrsaalbereich, Mensa und Wohngebäude und entsprechender Freianlagenplanung). Die Planung wird dabei im Innenbereich der Stadt Pegnitz realisiert. Die Planung entspricht somit dem Prinzip, die Innenentwicklung (Umnutzung und Nachverdichtung) der Außenentwicklung (Neuausweisung am Ortsrand) vorzuziehen. Weiterhin wird durch die vorliegende Planung eine Nachnutzung eines innerstädtischen Konversionsareals des ehemaligen „PEP & K&P-Geländes“ mit sehr guter Lagegunst zwischen der Innenstadt sowie dem Bahnhofsareal ermöglicht. Gemäß dem Ziel des Regionalplans „Oberfranken-Ost“ (5) mit der Einrichtung weiterer Studiengänge und Hochschulstandorte in der Region, insbesondere in Landkreisen mit bislang nur geringer Anzahl an Studienplätzen, stellt die vorliegende Planung für die Stadt Pegnitz ein Potenzial zur Stärkung der örtlichen Bildungslandschaft dar. Vorhandene und zukünftig weiter zu sichernde Grünstrukturen tragen zu einer besseren Einbindung in das Landschaftsbild bei. Gleichzeitig werden Festsetzungen zur Grünordnung über Pflanzgebote, Begrünung der vorgesehenen Versickerungsmulden, Begrünung der Mulde zum Retentionsausgleich, sowie über die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung getroffen. Dies entspricht den Anforderungen eines aktiven Klima- und Umweltschutzes sowie einer Klimaanpassung.

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich liegt aktuell als versiegelte Brachfläche der Stadt Pegnitz vor. Die Nutzung stellt sich dabei aktuell wie folgt dar:

Tabelle 1: Auflistung der Flurstücke, Nutzungen

Flurstück	Beschreibung der Nutzung
330	Parkfläche
330/1 (Teilfläche)	Verkehrsfläche
1385	Parkfläche
1385/2	Versiegelte Brachfläche

Flurstück	Beschreibung der Nutzung
1386/1	Zufahrtsfläche
1387/1	Versiegelte Brach- und Parkfläche
1377 (Teilfläche)	Verkehrsfläche

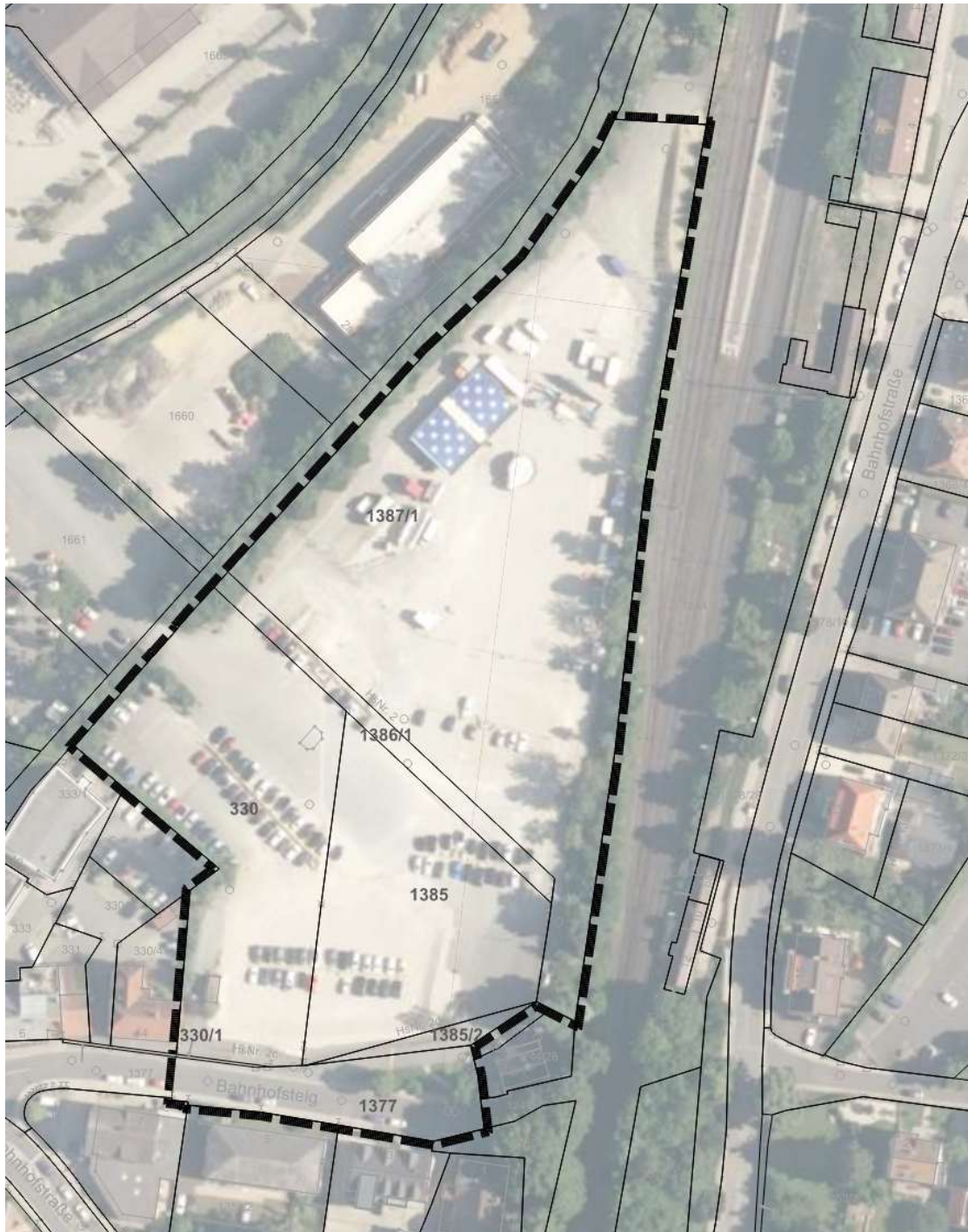


Abbildung 4: Kataster und Luftbild, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Baudenkmäler. Des Weiteren sind etwaige Bodendenkmäler im Geltungsbereich nicht bekannt. Im näheren Umfeld befinden sich die folgenden Denkmäler. Diese sind entsprechend zu beachten:

- südlich – „Baudenkmal Amtsgericht“ (D-4-72-175-87)
- östlich – „Baudenkmal Postamt“ (D-4-72-175-80)
- nordöstlich – „Baudenkmal Bahnhof“ (D-4-72-175-140)
- Südwestlich – Altstadt Pegnitz mit
 - Ensemble – „Neustadt Pegnitz“ (E-4-72-175-1)
 - Verschiedene Baudenkmäler
 - Bodendenkmal – „abgegangene Stadtbefestigung“ (D-4-6235-0018)
 - Bodendenkmal – „befestigte Kernstadt“ (D-4-6235-0019)



Abbildung 5: Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld des Plangebietes (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder

die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

Der Änderungsbereich ist geprägt durch seine ehemalige intensive Nutzung und die angrenzenden Infrastruktur- und Siedlungsnutzungen. Dies zeigt sich auch in der Bewertung nach der Biotopwertliste der BayKompV.

Der Änderungsbereich zeigt sich als v.a. versiegelte und befestigte Flächen. Im Bereich der abgerissenen Gebäude finden sich große Schotterflächen (BNT O7). Die ehemaligen Verkehrs- und Parkplatzflächen liegen weiterhin versiegelt (BNT V11) und teilweise als Rasenfugenpflaster (BNT V12) vor. Als Gebäude besteht lediglich noch ein Trafogebäude (BNT P44) im Südwesten.

Im Osten schließt die Bahntrasse an. Begleitende Vegetation in Form von lückiger Ruderalvegetation (BNT P432) sowie mesophile Heckenstrukturen (BNT B112-WH00BK) aus heimischen Gehölzen (z.B. Schlehe - *Prunus spinosa*, Rose – *Rosa spec.*, Liguster – *Ligustrum vulgare*, Spitz-Ahorn – *Acer platanoides*, Brombeere - *Rubus sect. Rubus*, Apfel – *Malus spec.*, Sommer-Linde – *Tilia platyphyllos*) reichen bis in den Änderungsbereich hinein. Die Heckenstruktur ist mit wenigen hochstämmigen Bäumen (Spitz-Ahorn – *Acer platanoides*, Berg-Ahorn – *Acer pseudoplatanus*, Vogel-Kirsche – *Prunus avium*, Sommer-Linde – *Tilia platyphyllos*) durchsetzt, die max. einen Stammdurchmesser von 0,29 cm und einen Kronendurchmesser von max. 8,0 m aufweisen.

Das Bahngelände wird vorwiegend über Böschungen abgefangen. Abschnittsweise finden sich aber auch Stützmauern aus Beton oder Natursteinen. In der Natursteinmauer haben sich Weiden angesiedelt.

Weitere Einzelbäume und Gehölzstrukturen bestehen im Süden und Südwesten des Änderungsbereiches sowie im Westen, entlang des Mühlgrabens.

Im Süden innerhalb einer Grüninsel zwischen Verkehrsflächen befinden sich drei Rosskastanien (*Aesculus hippocastaneum*; BNT B312), wobei eine der drei Kastanien stark zurückgeschnitten wurde. Nördlich der Rosskastanien besteht am Rand eines ehemaligen Gebäudes eine Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*; BNT B312).

Entlang der westlichen Bebauung bestehen Hecken mit heimischen Gehölzen (BNT B112-WH00BK), die teilweise als Schnitthecke (BNT B141) gestaltet sind. Außerdem besteht dort eine Hybridpappel (*Populus x canadensis*, BNT B312) mit einem Stammdurchmesser von 0,7 m.

Die Vegetation entlang des Mühlgrabens ist auf einen relativ schmalen Gehölzstreifen reduziert. Innerhalb dem wenige mittelalte Bäume (Hainbuche – *Carpinus betulus*) bestehen. Es finden sich Bereiche mit Röhricht, sowie Abschnitte mit Orientalischem Zackenschötchen (*Bunias orientalis*).

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde durch das Büro OPUS GmbH eine „Naturschutzfachliche Stellungnahme mit Schwerpunkt Artenschutz“ (Stand: 17.11.2025) erstellt. Die Fläche ist aktuell natur- und artenschutzfachlich ohne Bedeutung. Von natur- und artenschutzfachlicher Bedeutung sind jedoch die Randbereiche mit wertvollen Lebensräumen sowohl am Ufer des Mühlgrabens, als auch auf der Bahnböschung an der Ostgrenze der Fläche.

Bezüglich der potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen notwendig, die als Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Zudem sind aufgrund des Rückbaues der ehemaligen Gebäude Vogel- und Fledermauskästen anzubringen. Auch dies ist als Vermeidungsmaßnahme in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen.

Aus der nachfolgenden Abbildung des Bestandsplans zur Grünordnung ist eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes zu entnehmen.



Bestand

Biotop- und Nutzungstypen

(lt. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung)

BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung/bereits versiegelte Flächen

	V11	Verkehrsflächen, versiegelt
	P44	Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft

BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

	B141	Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
	V12	Verkehrsflächen, befestigt
	V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt
	O7	Bauflächen und Baustelleneinrichtungsflächen
	P432	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren
	V51	Straßenbegleitgrün

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung:

	F13	Deutlich veränderte Fließgewässer
	K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte
	B112	Hecke, mesophil
	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung
●		wertvolle Laubbäume (OPUS, 17.11.2025)
---		Mühlgraben mit Gehölzstrukturen (OPUS, 17.11.2025)
---		Bahnböschung mit lückigen Gehölzbeständen (pot. Zauneidechsen-Lebensraum, OPUS, 17.11.2025)
---		Verbreitung von Orientalischem Zackenschötchen (<i>Bunias orientalis</i> , invasiver Neophyt)

Abbildung 6: Bestandsplan Grün (Kataster Bayerische Vermessungsverwaltung; ohne Maßstab)

2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in keiner Schutzzone für den Trink- oder Grundwasserschutz. Südlich des Plangebietes befindet sich das Einzugsgebiet der Wasserversorgung „Ranna I Haselhoffassung“ (19.04.2023; 2150633500002). Belange von Grundwasserschutzgebieten sind somit nicht betroffen.



Abbildung 7: Ausschnitt der Schutzgebiete und Verortung des Plangebietes (Kartengrundlage: UmweltAtlas)

Der Grundwasserstand im Plangebiet beträgt zwischen 1,0 m und 2,84 m u. GOK nach Gutachten der Dr. G. Pedall Ingenieurbüro GmbH (29.01.2021). Etwaige Eingriffe in das Grundwasser sind im Bauantragsverfahren mit dem WWA abzustimmen (gem. Besprechung WWA vom 03.09.2025). Für die Errichtung der unterirdischen Tiefgarage zur vorliegenden Planung sind zum Teil Eingriffe in den Grundwasserbereich notwendig. Dies erfordert die Vorlage einer wasserschutzrechtlichen Erlaubnis.

Weiterhin befinden sich Teile des Plangebietes innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fichtenohe. Eine Hochwassergefahrenfläche für ein Extremhochwasser (HQ_{extrem}), ein 100-jährliches Hochwasser (HQ_{100}), sowie ein häufiges Hochwasser ($HQ_{\text{häufig}}$) reicht außerdem in das Plangebiet hinein. Somit ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.



Abbildung 8: Ausschnitt des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenfläche in der Stadt Pegnitz mit Verortung des Plangebietes (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Von Seiten des Vorhabensträger ist im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes die Errichtung von Außenanlagen (Wege und Grünflächen), Wohnanlagen sowie von Teilen der Tiefgarage vorgesehen. Zur Sicherstellung der hochwasserangepassten Bauweise sind Eingriffe in das Gelände erforderlich. Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof vom 03.09.2025 ergibt sich daraus keine signifikante Verschärfung der Hochwassersituation. Die Gebäudeeinstellung erfolgt aufgrund der Lage des Wasserspiegels im Hochwassergebiet (420,94 m ü.NHN i. M.) mit Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) auf 421,5 m ü. NHN für die primären Nutzungsbereiche.

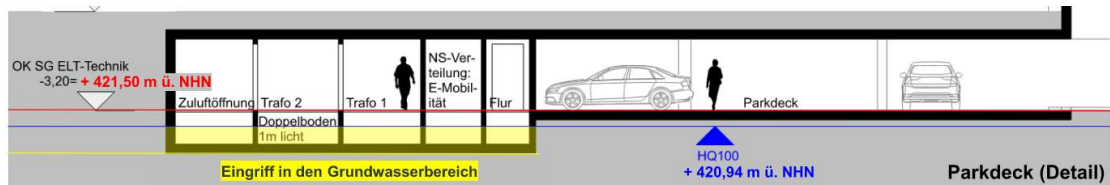


Abbildung 9: Architektur Schnitt (Kartengrundlage: Sichau & Walter Architekten GmbH)

Als wasserwirtschaftliche Maßnahme zur Rückhaltung und Ausgleich des anfallenden Oberflächenwassers im vorliegenden Fall durch baulichen Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Pegnitz wird ein Retentionsraumausgleich erforderlich. Ziel ist es, die Hochwasserwelle zu dämpfen und Abflussspitzen nicht zu verschärfen. Die Rückhaltung auf den vorhandenen Grundstücksflächen wird in diesem Fall durch eine festgesetzte Mulde zum Retentionsausgleich erbracht. Diese umfasst gemäß aktueller Vorhabensplanung ein Volumen von ca. 192,5 m³. Hierbei ist der artenschutzrechtlich relevante Baumbestand entlang des Mühlbachs zu beachten (keine Rodung).

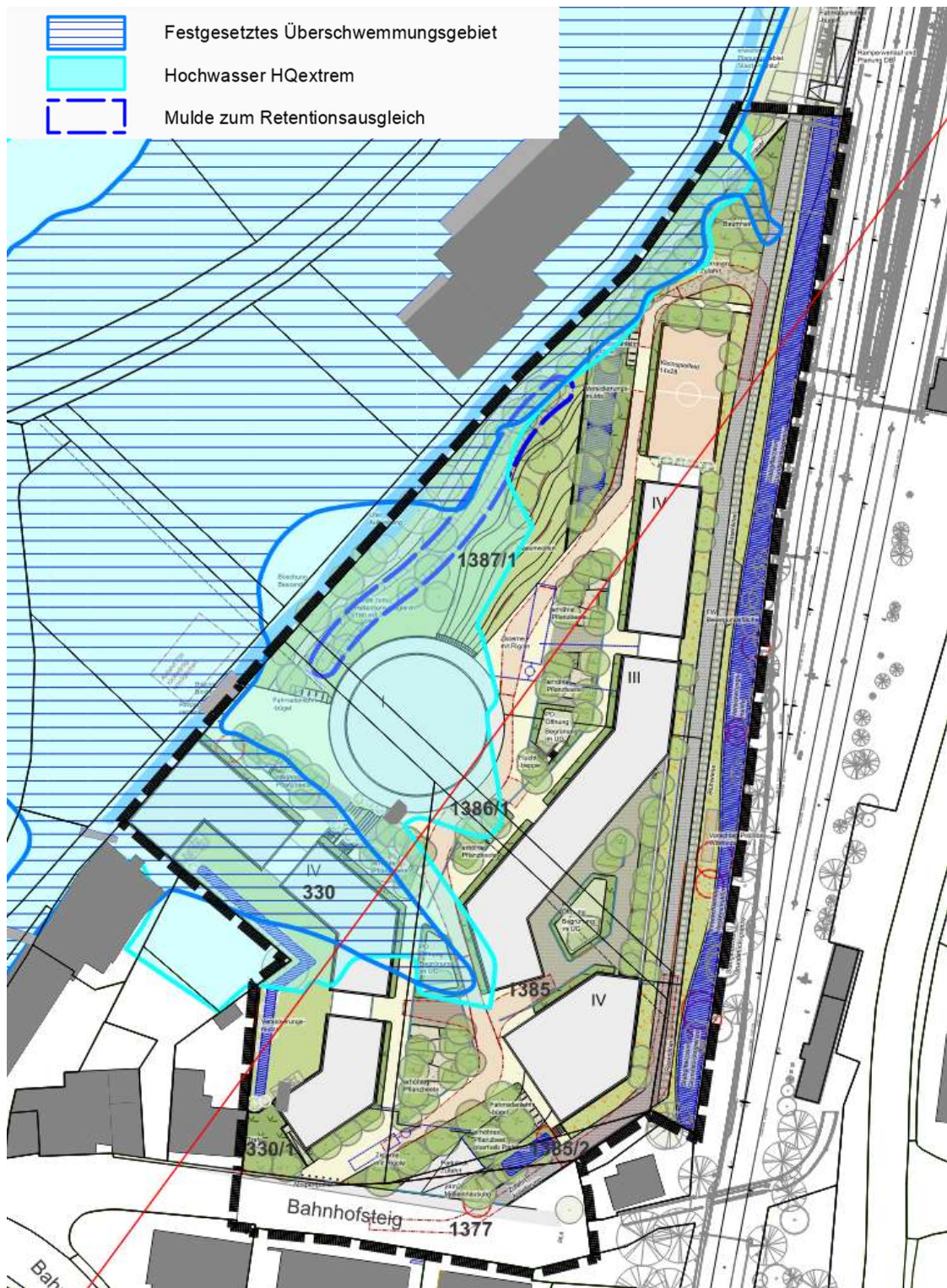


Abbildung 10: Vorentwurf Freianlagen - Lageplan Dachaufsicht Mahl Gebhard Konzepte mit Überschwemmungsgebiet und erforderlicher Mulde zum Retentionsausgleich, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Mahl Gebhard Konzepte und eigene Darstellung)

Durch das Ingenieurbüro Namotec wurde aufgrund des Eingriffs des Bauvorhabens in den Hochwasserabfluss des festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Pegnitz eine 2D-hydrodynamische Modellierung mit dem Hydro_AS-2d-Verfahren für das Bemessungshochwasser HQ100 (25-00-552.626, 12.09.2025) (siehe Anlage 2 der Begründung) durchgeführt und

somit die Bestimmungen der §§ 76-78 WHG, welche rechtliche Vorgaben zu Überschwemmungsgebieten an oberirdischen Gewässern, Rückhalteflächen und bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete enthalten, entsprechend dokumentiert. Die hydraulischen Untersuchungen dienen dem Nachweis der Schadlosgkeit gemäß diesen wasserbehördlichen Anforderungen. Zur Untersuchung kommen fluviale Hochwasserereignisse zu einem Lastfall mit einem Bemessungsabfluss HQ100. Das Modellgebiet umfasst dabei das gesamte Flussgebiet der Fichtenohe/Pegnitz mit dem Vorhabensbereich am Fluss-Kilometer 114,5 vor dem Ortsteil Pegnitz (Einzugsgebiet 58,8 km²). Die Fichtenohe teilt sich ca. 500 Meter oberhalb des Vorhabens über ein ungesteuertes Verteilungsbauwerk in den Hauptgewässerstrom und einen östlich verlaufenden Mühlgraben, an dessen linkem Ufer das Plangebiet unmittelbar angrenzt. Das HQ100 mit 28 m³/s am Flusskilometer 114,5 bildet das Bemessungshochwasser für die wasserbaulichen Nachweise. Der spezifische Abfluss beträgt 0,48 m³/(s·km²) und entspricht den typischen Verhältnissen in der Fränkischen Schweiz.

Die Verifizierung der hydraulischen Berechnungen erfolgte anhand der Modellvorgaben für das Flussgebiet der Pegnitz durch das WWA-Hof mit bekannten Wasserspiegellagen und Abflussaufteilungen zwischen Hauptgerinne und Mühlgraben zum HQ100 im Bestand.

Als Ergebnis der Wasserspiegellagenvergleiche zwischen Bestands- und Planungssituation zeigt sich eine Differenz von -1 bis +4 cm, welche deutlich unter dem wasserbehördlich tolerierten Grenzwert von 10 cm für den Schadlosgkeitsnachweis liegt. Die geringfügigen Aufstauereffekte oberhalb des Bauvorhabens (+3 bis +4 cm) resultieren aus der Querschnittsverengung durch die geplanten Baumaßnahmen. Somit belegen die hydrodynamischen Untersuchungen am gesamten Flussgebietsmodell, dass das geplante Bauvorhaben zu geringfügigen, aber messbaren Veränderungen der Hochwasserabflussverhältnisse führt. Die Wasserspiegeländerungen von maximal +4cm Aufstau sind wasserbaulich akzeptabel. Negative Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind nicht zu erwarten. Es entsteht ein Retentionsraumverlust von 189 m³. Dieser erfordert gemäß § 78 Abs. 5 WHG Ausgleichsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 und wird durch die vorliegende Errichtung einer entsprechend dimensionierten Mulde auf den Grundstücken Fl. Nr. 1387/1 und 1386/1 kompensiert. Es ergibt sich ein anrechenbares Retentionsvolumen von 192,5 m³ aus den vorgesehenen Bemessungsparametern der Mulde. Der erforderliche Ausgleich von 189 m³ wird somit vollständig erbracht und geringfügig überschritten. Die Anforderungen des § 78 Abs. 5 WHG sind erfüllt. Zusammenfassend ist das Bauvorhaben somit aus wasserbaulicher Sicht bei Umsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen genehmigungsfähig. Die hydraulischen Auswirkungen bewegen sich im rechtlich zulässigen Rahmen. Für weitere Details und Berechnungen wird auf Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2.5 Altlasten/Kampfmittel

Altlagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Zur Beurteilung etwaiger Kampfmittelbelastungen im Plangebiet wurde eine Kampfmitteltechnische Stellung-

nahme der HRS Kampfmittelerkundungs und -beratungs GmbH vom 12.01.2021 (siehe Anlage 3 der Begründung) verfasst. Um eine Belastung zu prüfen, wurde eine Luftbildauswertung (LBA) mit historischer Recherche durchgeführt. Die zur Verfügung stehende Datenbasis lässt eine belastbare Gefährdungsabschätzung zu. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass im Auswertungsgebiet keine Befunde festgestellt wurden, die auf einen Kampfmittelverdacht hinweisen. Eine weitere Kampfmittelerkundung ist somit nicht erforderlich. Die Kampfmittelfreigabe kann folglich für das Planungsgebiet erteilt werden. Einschränkend ist jedoch festzuhalten, dass Zufallsfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können. Hier handelt es sich in der Regel um Kleinmunition. Aufgrund keiner Einnahmekämpfe im Plangebiet kann ein Zufallsfund jedoch ausgeschlossen werden. Für weitere Details wird auf die Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2.6 Baugrundgutachten

Für das Planvorhaben der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) wurde ein Baugrundgutachten von der Dr. G. Pedall Ingenieurbüro GmbH (29.01.2021). Dieses liegt der Begründung als Anlage 4 bei. Hier soll der Untergrund auf seine Eignung für die Errichtung von Gebäuden untersucht werden. Im Zuge der Geländearbeiten wurden insgesamt acht Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von max. 5,0 m u. GOK und acht schwere Rammsondierungen bis max. 5,0 m u. GOK angelegt. Aus diesen wurden schließlich gestörte Feststoffproben für chemische und labormechanische Untersuchungen entnommen. Dabei wurden bis auf eine Sondierung unterhalb eines dicken Betonsteins alle Sondierungen im Bereich einer bestehenden Asphalttschicht gesetzt. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass mit Ausnahme von zwei Sondierungen in allen restlichen Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen wird. Der Wasserstand liegt hier zwischen 1,0 m und 2,84 m u. GOK. Weiterhin zeigt die Analyse in Form von Bodenproben aus den einzelnen Schichten des angetroffenen Bodens Substanzverunreinigungen auf. Prinzipiell ist der Verbleib des Materials an Ort und Stelle bei geotechnischer Eignung möglich. Es wird aber empfohlen, anfallenden Aushub zu sortenreinen Haufwerken aufzuhalten und einer Probenahme nach den gültigen Richtlinien zu unterziehen. Je nach Belastung kann das Material einer Verwertung in Gruben und Brüchen bzw. in einer Deponie verbracht werden. Bei höheren Belastungen empfehlen sich entsprechende Anfragen bei Entsorgern auf Grundlage von Haufwerksanalysen zur Festlegung einer regelgerechten Verbringung. Insgesamt ist nach Auswertung der geotechnischen Erkundung der in einer Mächtigkeit von mehreren Metern oberflächennah anstehende, tonig-schluffige Auelehm mit breiigen bis weichen Konsistenzen für eine erforderliche Bauwerksgründung im größten Teil des Baufelds für hohe Lasten ungenügend tragfähig. Auch die zur Tiefe hin anschließenden Sande und Kiese zeigen oft lockere Lagerungen, welche erst mit zunehmender Tiefe zwischen 4 und 5 m u. GOK zu mitteldichter Lagerung übergehen. Aufgrund des mächtigen, unzureichend tragfähigen Baugrunds wird zur Ableitung anfallender, höherer Bauwerkslasten eine Tiefgründung mittels Pfählen als Betonrüttelsäulen oder Bohrpfähle im mindestens mitteldicht gelagerten Flusskies der Talfüllung emp-

fohlen. Für weitere Details wird auf die Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2.7 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Das Plangebiet wird aus westlicher Richtung über die Bundesstraße 2 erschlossen. Aus östlicher Richtung wird das Plangebiet über die Staatsstraße St 2162 bzw. den Bahnhof der Stadt Pegnitz erschlossen. Südlich schließt die Straße „Bahnhofsteig“ an. Im Rahmen der weiterführenden Planung soll in Abstimmung mit der Deutschen Bahn zukünftig ein direkter Anschluss an den Bahnhof (am nördlichen Rand des Plangebietes) entstehen. Dieser wird über den Neubau einer Rampe beabsichtigt, um den Bahnhof Pegnitz zukünftig auch barrierefrei aufzustellen. In diesem Rahmen werden zusätzlich die Bahnsteige sowie die Unterführung erneuert. Eine Anliegerzufahrt ausgehend von der Straße „Bahnhofsteig“ erfolgt im Osten des Plangebietes, während westlich ebenfalls eine Wegeverbindung vorgesehen ist. Zusätzlich wurde die Straßenverkehrsfläche so bemessen, dass zukünftig weiterhin ein Wenden für PKW und LKW in 3-Zügen möglich ist. Weiterhin befinden sich in fußläufiger Nähe bzw. Erreichbarkeit Bushaltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).

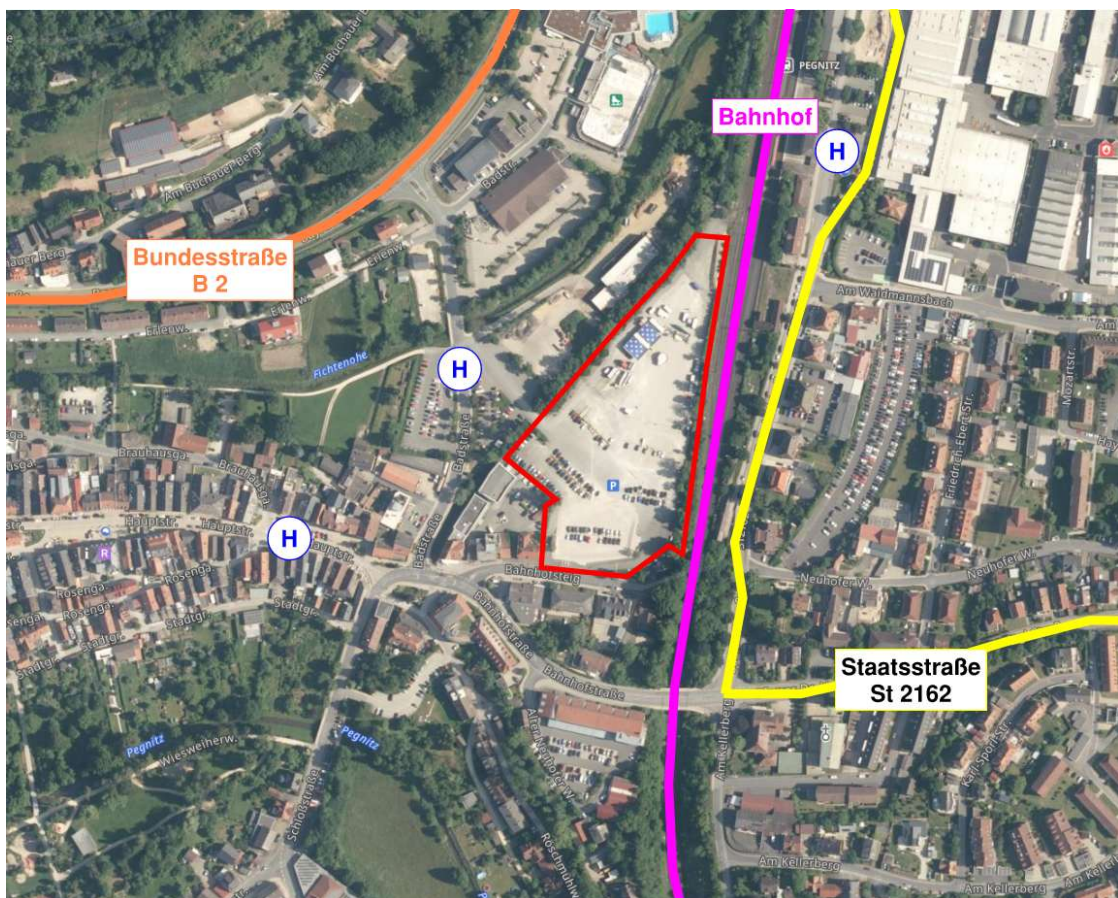


Abbildung 11: Äußere Erschließung des Plangebietes über das Straßennetz sowie Verortung des Plangebietes, Plangebiet rot (Kartengrundlage: BayernAtlas – Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

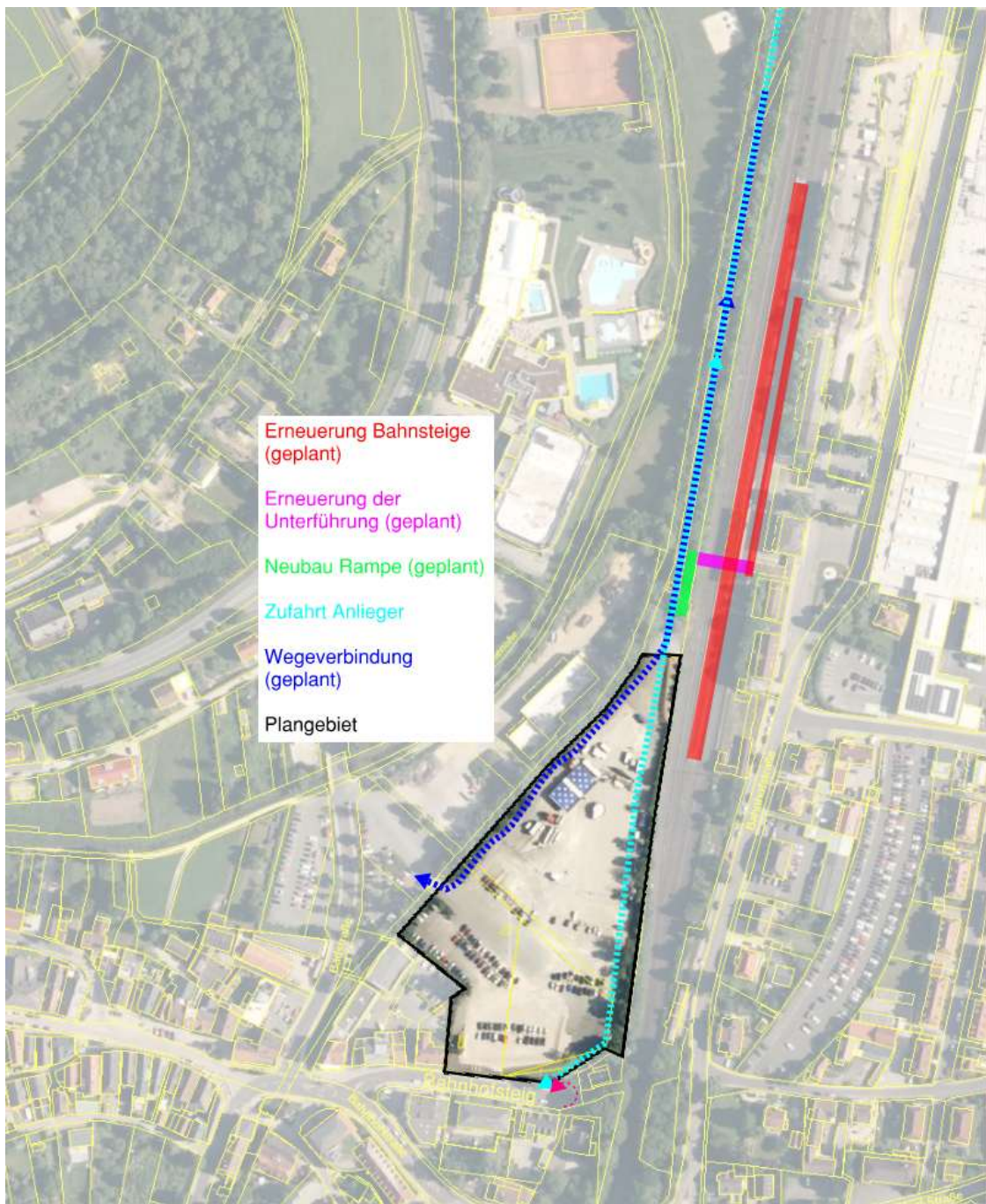


Abbildung 12: Bestehende und geplante Wegeverbindungen sowie Anbindung an den Bahnhof Pegnitz, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: BayernAtlas – Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

Zur Beurteilung der Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wurde durch das Ing.-Büro K. Langenbach ein Gutachten (Arbeitsstand 03.06.2025) angefertigt. Dieses liegt der Begründung als Anlage 5 bei. Kerngegenstand ist die Bewertung der Erschließung via der Straße „Bahnhofsteig“ aus verkehrsplanerischer und verkehrstechnischer Sicht bzw. die Nennung ggf. notwendiger Ertüchtigungsmaßnahmen (verkehrsorganisatorisch und infrastrukturell). Als weitere Leistung des Gutachtens wurden zusätzlich objektplanerische Empfehlungen zur Gestaltung des Zufahrtbereiches der Tiefgarage und des östlichen Erschließungsweges erarbeitet, um die Campusplanung künftig dahingehen optimieren zu können. Am 31.03.2025

wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Knotenpunkt Badstraße/Schlossstraße/Hauptstraße/Bahnhofstraße/Bahnhofsteig eine tägliche Belastung von ca. 14.000 Kfz/d aufweist. Durch eine Sperrung der Amag-Hilpert-Straße am Bahnhof lag ein erhöhtes Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt vor (ca. 20 % Mehrverkehr, Zählung unter „Worst-Case-Bedingungen“). Der Bahnhofsteig weist eine Belastung von ca. 1.500 Kfz/d auf. Weiterhin zeigen umfangreiche Analysen des Videomaterials, dass der Verkehrsablauf von und zum Bahnhofsteig im Bestand mit geringen Staulängen und geringen Wartezeiten ausreichend gut funktioniert (Wartezeiten weit unterhalb kritischer Grenzwerte, unauffälliges Staugeschehen ohne staubedingte Behinderungen von durchgehendem Verkehr). Die Kapazität bei Ausfahrt vom „Bahnhofsteig“ wird mit 100 Kfz/h eingeschätzt. Die Kapazität der Linksabbieger in den Bahnhofsteig ist mit 200 Kfz/h deutlich höher.

Weiterhin ist der Bahnhofsteig mit 7,50 m Fahrbahnbreite großzügig genug bemessen, um das Längsparken auch bei erhöhtem Verkehr durch den Campus weiterhin zulassen zu können. Zuletzt wurden für die Beurteilung inwiefern der durch den Campus induzierte Kfz-Verkehr am Knotenpunkt Bahnhofsteig/Bahnhofstraße verträglich abgewickelt werden kann, 3 Szenarien untersucht:

- **Szenario „Anreise“:** Der Anreiseverkehr am Montagmorgen (ca. + 40 Kfz/h in Richtung Campus) kann verträglich abgewickelt werden. Der Linksabbieger zum Bahnhofsteig hat eine ausreichende Kapazität. Die Tatsache, dass die meisten Studenten bereits am Sonntag anreisen trägt zur guten Bewertung des Szenarios bei.
- **Szenario „Tagesverkehr“:** Der Freizeit- und Erledigungsverkehr der Studenten sowie die Heimfahrt der Mitarbeitenden an den Nachmittagen unter der Woche (je-weils ca. + 20 Kfz/d im Quell- und im Zielverkehr von und zum Campus) kann vom bestehenden Verkehrssystem gut aufgenommen werden. Zeitlich begrenzt kann es zu etwas längeren Wartezeiten bei Ausfahrt aus dem Bahnhofsteig kommen, allerdings liegen die Wartezeiten noch im akzeptablen Bereich (wenigstens Qualitätsstufe D des Verkehrsablaufes ist zu erwarten).
- **Szenario „Abreise“:** Die gebündelte Abreise der meisten Studenten und einer großen Zahl von Mitarbeitern am Freitag nach Vorlesungsende 13 Uhr (ca. 65 Kfz/h vom Campus weg) wird zu verkehrlichen Problemen führen. Diese resultierende Belastung des Bahnhofsteiges von 120 Kfz/h würde größer als die bestehende Kapazität von 100 Kfz/h sein. Dadurch kommt es im Abreiseverkehr zu längeren Rückstaus im Bahnhofsteig und zu langen Wartezeiten. Es ist zu erwarten, dass die Wartezeiten dann den Grenzwert der Qualitätsstufe D des Verkehrsablaufes (QSV D nach HBS) überschreiten.

Die zu erwartende kurzfristige Überlastung während der Abreise verursacht verkehrsorganisatorischen Handlungsbedarf, welcher jedoch durch geringe Anpassungen an der Lichtsignalanlage abwendbar ist. Es wird im Ergebnis empfohlen, durch Anpassung der Signalsteuerung die Abflusskapazität des „Bahnhofsteig“ zu erhöhen und diese Möglichkeit frühzeitig mit dem Bau- lastträger der Lichtsignalanlage abzustimmen. Mit dieser empfohlenen Anpassung der Lichtsig-

nalanlage ist die Erschließung der Campus-Tiefgarage über den „Bahnhofsteig“ verkehrsträgig realisierbar.

Somit lässt sich zusammenfassend festhalten, dass das Vorhaben zur Errichtung des HföD-Campus ist grundsätzlich mit der bestehenden Verkehrsnetzstruktur verträglich. Die gebündelte Abreise am Freitag stellt eine verkehrstechnische Problematik dar (kurzzeitige Überlastung Ausfahrt Bahnhofsteig in Knotenpunkt), dies kann jedoch durch geringfügige Modifikation der LSA-Steuerung gelöst werden. Für weitere Details wird auf Anlage 5 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2.8 Ver- und Entsorgung

Die wesentlichen Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil aufgenommen. Das Plangebiet ist über die angrenzenden Flächen bereits an alle relevanten Sparten angeschlossen. Auf dem Grundstück finden sich ggf. noch alte Leitungs- und Kanalbestände der ehemaligen Bebauung. Diese werden im Zuge der Planungen zurückgebaut. Notwendige Planungen für Erweiterungen und Neuverlegungen, ebenso wie Vorgaben zu eventuellen Vorschriften und Hinweisen bei Arbeiten nahe der Leitungen und Kanäle sind im Rahmen weiterführender Planungen durch den jeweiligen Bauherren eigenverantwortlich in Abstimmung mit den betroffenen Leitungsträgern zu führen.ass

Für den geplanten Anschluss des Plangebietes an die entsprechenden Leitungen und Kanäle wird auf die Ausführungen unter Kap. 5.9 dieser Begründung hingewiesen.

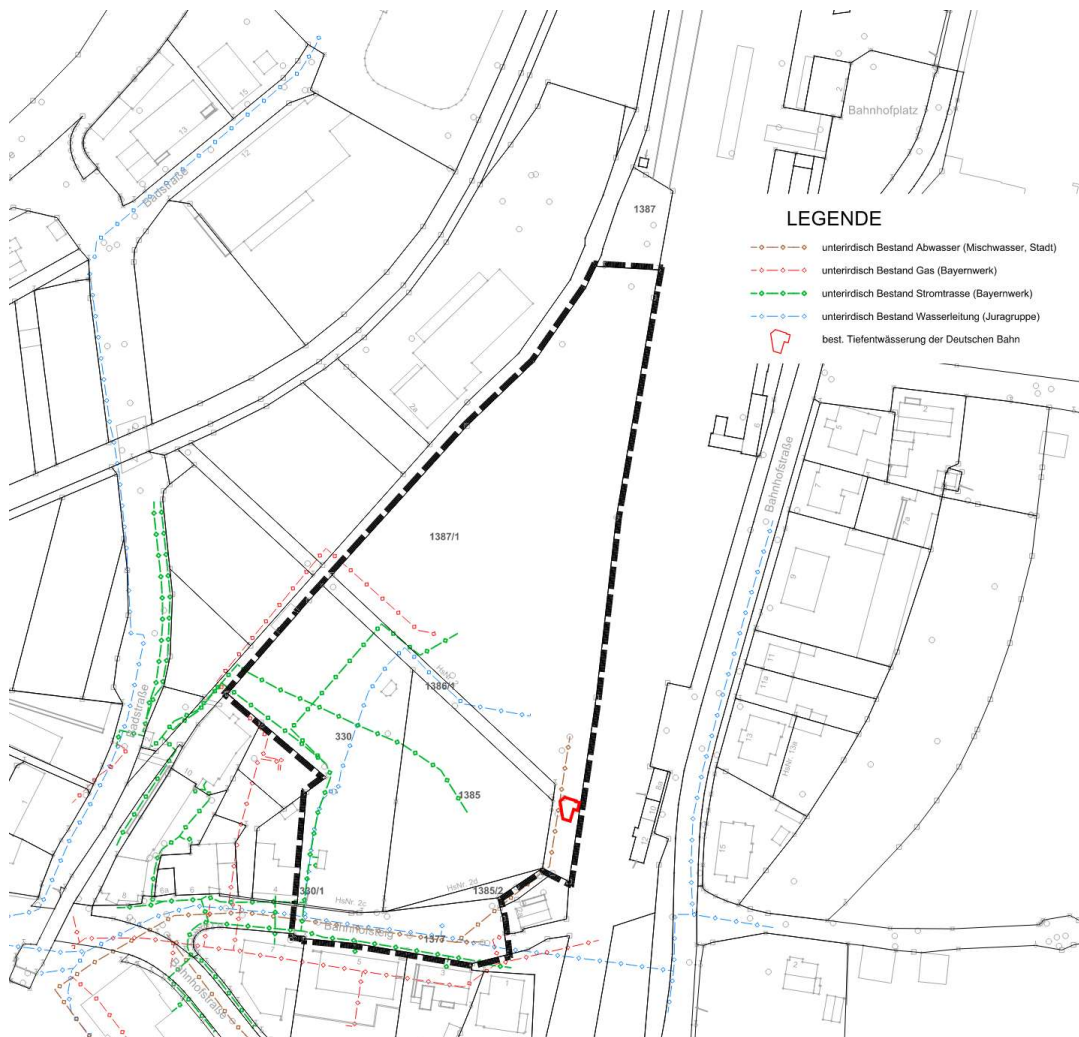


Abbildung 13: Leitungsbestand im Plangebiet (Kartengrundlage: BayernAtlas –Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

Trink- und Löschwasserversorgung:

Für die Trink- und Löschwasserversorgung im Plangebiet ist der ZV-Wasserversorgung „Juragruppe“. Im Plangebiet sowie in der angrenzenden Straße „Bahnhofsteig“ verläuft unterirdisch im Bestand eine Wasserleitung des ZV-Wasserversorgung „Juragruppe“. Westlich des Plangebietes verläuft in der „Badstraße“ ebenfalls unterirdisch eine Wasserleitung der Juragruppe im Bestand.

Gemäß Brandschutznachweis zum Stand der Gebäudevorplanung (25.09.2025) ist die Löschwasserversorgung gesichert und der erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden gewährleistet. Öffentliche Hydranten zum Anschluss für die Feuerwehr Pegnitz befinden sich im Nordwesten der Liegenschaft in der „Badstraße“ sowie im Süden im Bereich des „Bahnhofsteig“. Zur Gewährleistung des Brandschutzes benötigt es die Errichtung eines neuen Hydranten in nordöstlicher Richtung des Grundstücks.

Abwasser:

Zuständig für die Kanalisation im Plangebiet ist der Eigenbetrieb Abwasserwerk der Stadt Pegnitz. Die Entwässerung soll dabei im Trennsystem erfolgen. Im Bestand verläuft ein unterirdischer Abwasserkanal entlang des „Bahnhofsteig“ und zweigt schließlich nach Norden in das Plangebiet ab. Zudem verläuft eine stillgelegte Ableitung eines Regenüberlaufbeckens, die derzeit nicht in Betrieb ist. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof wird überwiegend eine Oberflächenversickerung angestrebt. Am südwestlichen Rand befindet sich eine Tiefenentwässerung für Anlagen der Deutschen Bahn.

Strom:

Zuständig für die Stromversorgung in Pegnitz und somit auch für die vorliegende Planung ist die Bayernwerk Netz GmbH. Im Bestand existieren im südlichen Teil des Plangebietes sowie angrenzend in der Straße „Bahnhofsteig“ unterirdische Stromtrassen. Weiterhin besteht im südlichen Teil eine Trafo-Station, welche im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens nach Süden nördlich der Straße „Bahnhofsteig“ verlegt wird. Zusätzlich ist die Errichtung von PV-Anlagen auf den Dächern vorgesehen.

Gas:

Im Plangebiet bestehen Gasleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Hier verläuft eine bestehende Gasleitung in der Straße „Bahnhofsteig“.

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“, welcher im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, da folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Bei der Planung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen städtischen Areals gem. §13a Abs. 1 BauGB im Innenbereich der Stadt Pegnitz. Nach Gebäudeabriss und zwischenzeitlicher Nutzung der Fläche als Parkfläche soll diese im Rahmen der Errichtung der Hochschule für den öffentlichen Dienst in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung“ umgewidmet werden und an dieser Stelle ein entsprechendes Verwaltungsgebäude, Lehrsaalbereich, Mensa sowie Wohngebäude entstehen.
- Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 1,9 ha, sodass der Schwellenwert gem. §13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 Quadratmetern nicht überschritten wird. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen besteht nicht.
- Die Bauleitplanung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes führen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.2 Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und Vorprüfung des Einzelfalls

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Die das Plangebiet betreffenden Umweltbelange werden durch die Erstellung von Fachgutachten (u.a. Verkehr, Baugrund, Kampfmittel, Immissionsschutz, Entwässerung, Baugrund) hinreichend berücksichtigt. Ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen ist nicht erforderlich, da bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz.6 BauGB von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung zur überschlägigen Prüfung von voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, kommt nicht zur Anwendung, da der Geltungsbereich mit ca. 1,9 ha unter dem Schwellenwert von 20.000 Quadratmetern liegt.

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.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin folgende, für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur (Stand: aktuelle Lesefassung vom 01.06.2023, abgerufen auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie):

- 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.

→ Wie bereits in Kapitel 1.1. erläutert, wird eine Verlagerung des Fachbereiches Rechtspflege der Hochschule für den öffentlichen Dienst in Bayern (HföD) nach Pegnitz vorgesehen. Die Stadt Pegnitz kann in diesem Zusammenhang ein innerstädtisches Konversionsareal mit Lage zwischen der Innenstadt sowie dem Bahnhofsareal zur Verfügung stellen, welches sowohl in seiner Größe als auch in seiner infrastrukturellen Lage die Realisierung eines neuen, modernen und langfristig tragfähigen Hochschulstandorts ermöglicht. Es wird somit keine zusätzliche Flächenversiegelung in Kauf genommen und dem Gebot einer flächen- und energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsform wird entsprochen. Weiterhin erfolgt die Bauleitplanung in einem bereits weitestgehend versiegelten und infrastrukturell geprägten Siedlungsumfeld. Zusätzlich erfolgt die Planung an einem innerstädtischen Standort, welcher bereits an öffentliche und private Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit angebunden ist. Diesem Grundsatz wird folglich auch Rechnung getragen.

- 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.

→ Diesem Ziel wird durch die Nachnutzung eines Areals für ein ehemaliges Einkaufszentrum im Innenbereich der Stadt Pegnitz durch die vorliegende Ansiedelung des Fachbereiches Rechtspflege der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) entsprochen. Weiterhin erfolgt die Bauleitplanung in einem bereits weitestgehend versiegelten sowie infrastrukturell geprägten Siedlungsumfeld und trägt somit zu einer Nachverdichtung im Siedlungsbestand bei.

- 8.3.2 Hochschulen und Forschungseinrichtungen:
(G) Hochschulen und Forschungseinrichtungen sind in allen Teilräumen zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen.

→ Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ wird im Rahmen der ersten Stufe der Bayerischen Heimatstrategie der Fachbereich Rechtspflege der Hochschule für den öffentlichen Dienst in Bayern (HföD) von Starnberg nach Pegnitz verlagert. Somit wird ein neues Angebot einer Hochschule in diesem Teilraum geschaffen. Dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms wird somit entsprochen.

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

4.2 Regionalplan

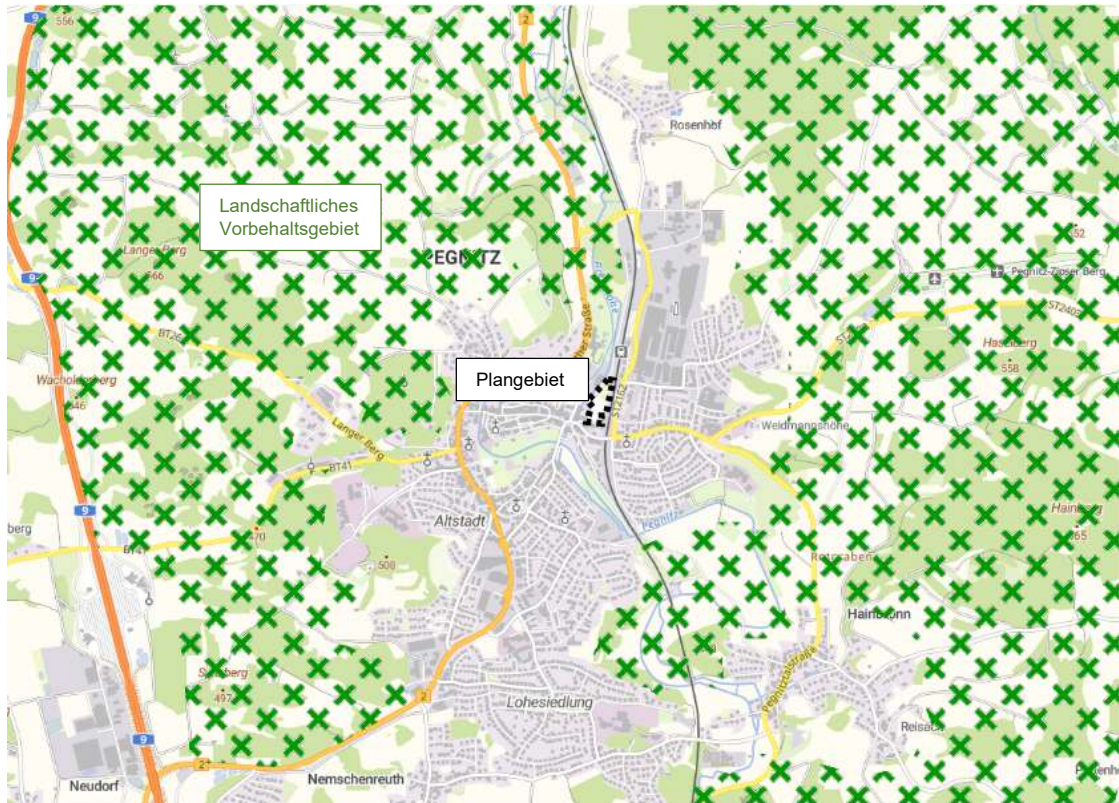


Abbildung 14: Auszug aus den Vorbehalts- und Vorranggebieten der Regionalplanung (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung, Euro Geographics)

Das Mittelzentrum Pegnitz befindet sich in der Planungsregion 5 „Oberfranken-Ost“, welche den zuständigen Regionalplan (RP) 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.

Wie in Abbildung 13 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 für das Siedlungswesen entnehmen (Stand – Lesefassung vom 26.11.2024):

- 3 – Siedlungsstruktur

- 3.1.1:

- *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.*

3.1.9:

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.

→ Wie bereits in Kapitel 1.1. erläutert, wird eine Verlagerung des Fachbereiches Rechtspflege der Hochschule für den öffentlichen Dienst in Bayern (HföD) nach Pegnitz vorgesehen. Die Stadt Pegnitz kann in diesem Zusammenhang ein innerstädtisches Konversionsareal mit Lage zwischen der Innenstadt sowie dem Bahnhofsareal zur Verfügung stellen, welches sowohl in seiner Größe als auch in seiner infrastrukturellen Lage die Realisierung eines neuen, modernen und langfristig tragfähigen Hochschulstandorts ermöglicht. Es wird somit keine zusätzliche Flächenversiegelung in Kauf genommen und dem Gebot einer flächen- und energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsform wird entsprochen. Weiterhin erfolgt die Bauleitplanung in einem bereits weitestgehend versiegelten und infrastrukturell geprägten Siedlungsumfeld. Zusätzlich erfolgt die Planung an einem innerstädtischen Standort, welcher unmittelbar südlich des Bahnhofes der Stadt Pegnitz liegt und somit eine günstige Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel besitzt. Weiterhin wird in diesem Bereich des Bahnhofes als Haltestelle für schienengebundene öffentliche Nahverkehrsmittel durch die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) eine städtebauliche Verdichtung/Wiedernutzung von Brachflächen realisiert. Diesem Grundsatz wird folglich Rechnung getragen.

- 8.2 Soziale Infrastruktur

8.2.1.8:

Die Hochschulen in der Region und deren angegliederte Einrichtungen und Institute sollen gestärkt und weiterentwickelt werden. Auf die Einrichtung weiterer Studiengänge und Hochschulstandorte in der Region, insbesondere in Landkreisen mit bislang nur geringer Anzahl an Studienplätzen, soll hingewirkt werden.

→ Durch die vorliegende Planung soll eine Verlagerung des Fachbereiches Rechtspflege der Hochschule für den öffentlichen Dienst in Bayern (HföD) von Starnberg nach Pegnitz mit entsprechender Ansiedlung im Innenbereich sichergestellt werden. Somit wird ein neuer Hochschulstandort in der Region geschaffen, diese dadurch gestärkt und dem Ziel entsprochen.

Das Vorhaben entspricht den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung.

4.3 Flächennutzungsplan

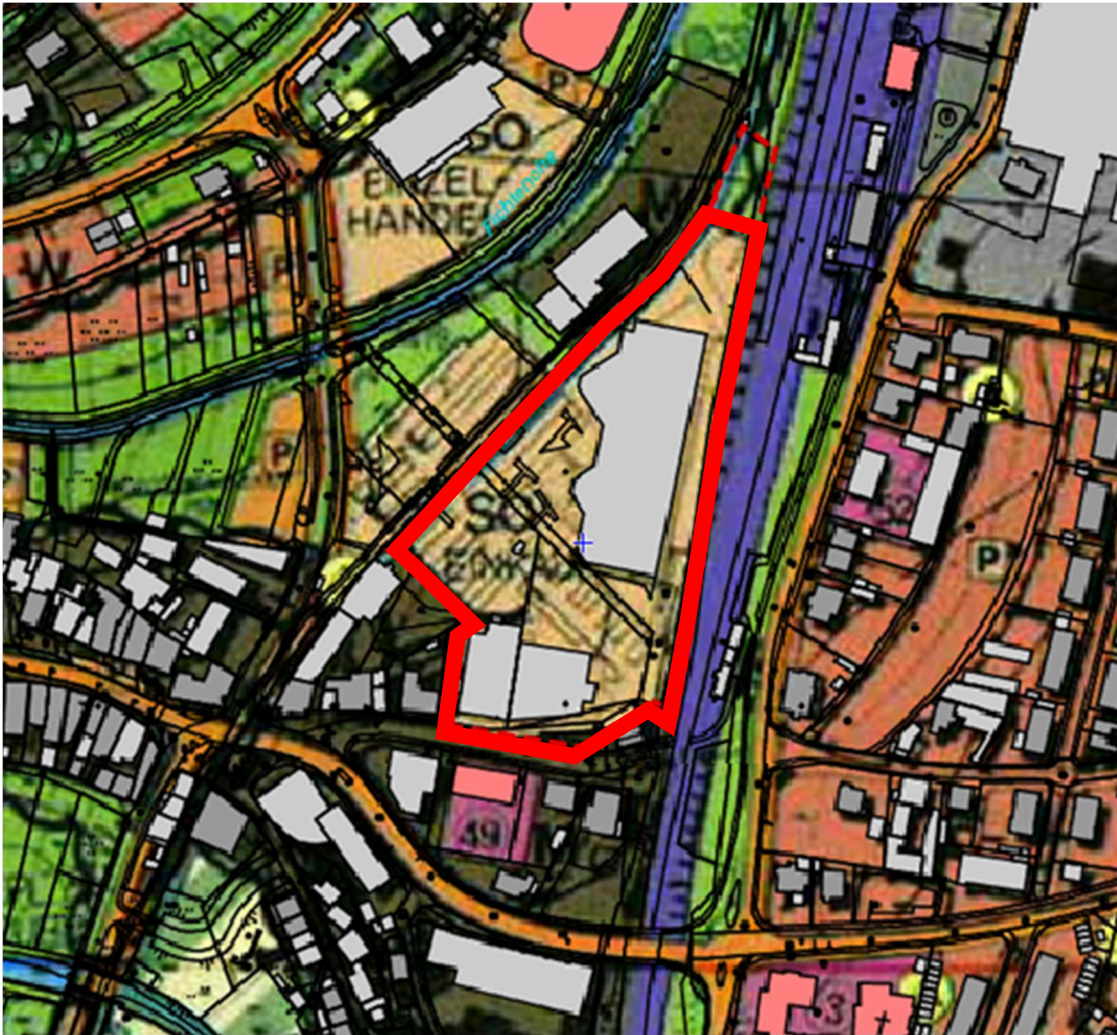


Abbildung 15: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 10.08.2000), Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Stadt Pegnitz verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 10.08.2000). Darin ist der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ausgewiesen. Die geplante Ausweisung des Plangebietes als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bildung“ entspricht somit nicht den Darstellungen und Zielen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Pegnitz. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan schließlich im Wege der Berichtigung angepasst.

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ besteht der rechtskräftige Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan „Pegnitz Nord I“ (rechtskräftig seit 08.11.1991). Dieser sieht für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ bei einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 1,8

vor. Weiterhin sind ein Parkplatz und Grünflächen vorgesehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan muss somit geändert werden, um die baurechtlichen Grundlagen für das Vorhaben der Ansiedlung des Fachbereiches Rechtspflege der Hochschule für öffentlichen Dienst (HföD) zu schaffen. Im Rahmen der 2. Änderung werden sowohl die zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen neu gefasst. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan „Pegnitz Nord I“ auf die Fläche des dargestellten geplanten Vorhabens begrenzt.

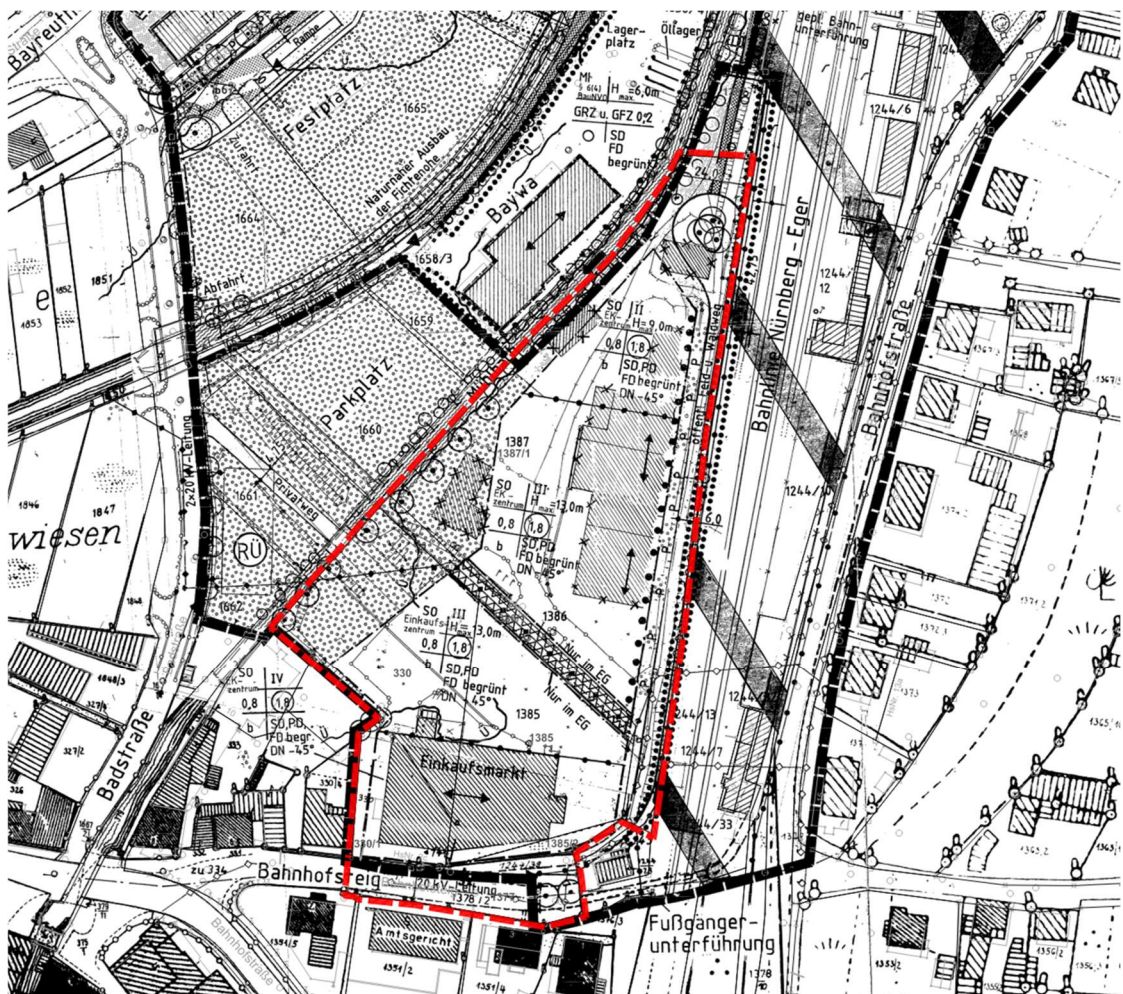


Abbildung 16: Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ (Geltungsbereich schwarz), mit Überlagerung des Geltungsbereichs (rot) der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

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 Plangebiet sowie das Bahnhofsumfeld eine funktionale und städtebauliche Aufwertung definiert. Konkret soll weiterhin eine Anbindung an die historische Innenstadt geschaffen werden. Durch die vorliegende Planung wird diesem Zielgegenstand entsprochen, indem ein innerstädtisches Areal durch die Ansiedlung der Hoch-

schule für den öffentlichen Dienst (HföD) entsprechend eine Nachnutzung und städtebauliche Aufwertung erfährt.

5. Planinhalte und Begründung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ ersetzen vollständig den Planteil inkl. der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des am 08.11.1991 ortsüblich bekanntgemachten Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“.

5.1 Art der baulichen Nutzung

- IV 1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bildung“ festgesetzt.*
- IV 1.1.2 Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bildung“ dient der Unterbringung einer Hochschule für den öffentlichen Dienst mit Fachbereich Rechtspflege*
- IV 1.1.3 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bildung“ sind zulässig:*
- 1. Einrichtungen und Gebäude für Hochschulnutzungen (z.B. Lehre, Verwaltung, Mensa)*
 - 2. Wohnungen für Studierende und Personal der Hochschule*
 - 3. sonstige technische Anlagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, die für die Hochschulnutzungen sowie die Wohnungen erforderlich sind.*

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Verlagerung des Fachbereiches Rechtspflege der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) nach Pegnitz handelt, wurde als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bildung“ festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bildung“ dient dabei der Unterbringung einer Hochschule für den öffentlichen Dienst mit Fachbereich Rechtspflege
Zulässig sind die Errichtung von Einrichtungen und Gebäude für Hochschulnutzungen, Wohnungen für Studierende und Personal der Hochschule, sowie sonstige technische Anlagen und sämtliche Nutzungen, die der Erfüllung i.V. mit dem Nutzungszweck entsprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ gemäß § 16 BauGB durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen definiert.

Grundflächenzahl:

- IV 1.2.1 Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,8 festgesetzt.*

Für das Planvorhaben wird eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß des Orientierungswertes für ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 17 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird dem Grundsatz des Flächensparens gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dahingehend entsprochen, dass hiermit eine optimale verdichtete Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks für die Ansiedlung der zukünftigen Gebäude der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) ermöglicht wird.

Geschossflächenzahl:

IV 1.2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf max. 2,4 festgesetzt.

Für das Planvorhaben wird eine Geschossflächenzahl von 2,4 gemäß des Orientierungswertes für ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 17 BauNVO festgesetzt. So wird ebenfalls eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks für die Ansiedlung der zukünftigen Gebäude der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) erreicht.

Anzahl der Vollgeschosse

*IV 1.2.3 Innerhalb der Baugrenze gilt die folgende Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (VG):
max. V VG*

Die Festsetzung legt die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse der Gebäude fest. Gemäß Vorhabensplanung sind für das zukünftige Verwaltungsgebäude, das Studentenwohnen Nord sowie das Studentenwohnen Südwest aufgrund der Nutzung der geplanten Sockelgeschosse als Vollgeschosse fünf Vollgeschosse vorgesehen. Die zukünftige Mensa sowie das Lehrsaalgebäude besitzen ein bzw. drei Vollgeschosse. Zur Einhaltung des erforderlichen Raumprogramms für die Hochschule für den öffentlichen Dienst und auch zukünftige Erweiterungen ist die Anzahl von max. V-Vollgeschossen erforderlich.

Höhe baulicher Anlagen:

IV 1.2.4 Die zulässige Gebäudehöhe wird auf max. 441,0 m ü. NHN (DHHN 2016) festgesetzt und darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 2,5 m überschritten werden. Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) wird auf mind. 421,5 m ü. NHN als unterer Bezugswert festgesetzt. Teile der geplanten Tiefgarage liegen unter diesem Wert, können aber trotzdem errichtet werden.

Die Höhenfestsetzung orientiert sich an der geplanten Bebauung der zukünftigen Gebäude für die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD). Darüber hinaus ist für notwendige untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Treppenhausaufbauten, Dachausstiege) eine Überschreitung um bis 2,5 m zulässig.

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt dabei über die max. zulässige Gebäudehöhe über der Oberkante Fertigfußboden als unterer Bezugswert, über NHN. Hierbei handelt es sich lediglich um einen Festsetzungsrahmen, der jedoch nicht vollumfänglich ausgeschöpft werden muss.

Die Gebäudeeinstellung erfolgt aufgrund der Lage des Wasserspiegels im Hochwassergebiet (420,94 m ü.NHN i. M.) mit Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) auf 421,5 m ü. NHN für die primären Nutzungsbereiche. Die Zulässigkeit zur Unterschreitung dieses Höhenbezugs durch Teile der geplanten Tiefgarage beinhaltet u.a. notwendige Trassen und Schächte für die geplante technische Gebäudeausrüstung.

5.3 Bauweise

IV 1.3.1 Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen bis max. 140 m zulässig sind. Hiervon abweichend ist der Baukörper entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baulinie wie bei einer geschlossenen Bauweise ohne Grenzabstand auszuführen.

Bei der offenen Bauweise sind lediglich Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m zugelassen. Um die geplanten Gebäude im Geltungsbereich errichten zu können ist eine festgesetzte abweichende Bauweise notwendig, bei welcher Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen und im vorliegenden Fall auf max. 140 m begrenzt werden. Hierbei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Aufgrund einer Grenzbebauung im Bereich der Flurstücks Nr. 331/1 wird eine Baulinie festgesetzt, um eine unmittelbare Grenzbebauung ohne seitlichen Grenzabstand zu ermöglichen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

IV 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

IV 1.4.2 Abweichend von § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie Mülleinhausungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung definiert die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet. Diese werden durch Baugrenzen und eine Baulinie im Bereich der Flurstücks Nr. 331/1 festgelegt. Deren zeichnerische Festsetzung orientiert sich am max. Umfang der geplanten Bebauung der zukünftigen Gebäude für die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD). Weiterhin sind im Plangebiet Standorte für Mülleinhausungen vorgesehen. Um deren Zulässigkeit zu regeln, wurde festgesetzt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können.

5.5 Abstandsflächen

IV 1.5.1 Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Maßgeblich hierfür ist die im Planteil auf der Grundstücksgrenze Flurstück Nr. 333/1 zeichnerisch festgesetzte Baulinie. Gemäß Art. 28 Abs. 2 BayBO wird festgesetzt, dass die auf der Baulinie zu errichtende Gebäudewand als Brandschutzwand ausgeführt wird.

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt

Zwischen der Fl. Nr. 330 im Geltungsbereich und dem Flurstück Nr. 333/1 ist eine Bebauung an der Grundstücksgrenze (Grenzbebauung) notwendig. Aufgrund dessen wurde die vorliegende Festsetzung zur Regelung der Abstandsflächen aufgenommen und zeichnerisch eine Baulinie festgesetzt, welche hierfür maßgeblich ist.

Die Belange des Brandschutzes werden dahingehend berücksichtigt, dass gemäß der vorgenannten Festsetzung die entlang der Baulinie zu errichtende Gebäudewand als Brandschutzwand auszuführen ist. Die Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen / Grenzbebauung ist im Rahmen der Baugenehmigung zu beantragen.

Zusätzlich ist Satz 3 der Festsetzung maßgeblich für die Grenzbebauung auf der Fl. Nr. 390. Die Abstandsflächen umfassen Teilflächen der Fl. Nr. 390 und den Fl. Nrn. 370, 1662 und 1661. Diese Flächen befinden sich im städtischen Eigentum und werden nicht überbaut.

5.6 Nebenanlagen

IV 1.6.1 Innerhalb der ausgewiesenen Flächenumgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen sind Sportanlagen (S) sowie eine Tiefgarage (Tg) zulässig.

IV 1.6.2 Nebenanlagen, wie Mülleinhausungen, Technikflächen oder Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der Begrenzung für Nebenanlagen zulässig.

Die Festsetzung definiert die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Plangebiet. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist nach Vorhabensplanung ein Kleinspielfeld zur Sportausübung beabsichtigt. Dieses ist als Sportanlage im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin ist seitens des Vorhabensträgers die Errichtung einer Tiefgarage mit Stellplätzen, Lager- und Abstellräumen für Fahrräder vorgesehen. Die entsprechende Ausdehnung ist im Bebauungsplan als Tiefgarage festgesetzt. Des Weiteren sind Nebenanlagen, wie Mülleinhausungen, Technikflächen oder Fahrradstellplätze auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig, um Ver- und Entsorgungen auch dezentral anbieten zu können.

5.7 Stellplätze

IV 1.7.1 Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pegnitz in der Fassung vom 21.07.2025 nachzuweisen.

Es wird zur Sicherstellung der Mindestzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend auf die Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pegnitz in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Aufgrund einer Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wurde die staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung zum 01.10.2025 kommunalisiert. Somit wurde durch die Stadt Pegnitz für eine weiterhin mögliche Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Kraftfahrzeugstellplätzen mit Wirkung zum 01.10.2025 eine entsprechende Satzung beschlossen, nach welcher die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend nachzuweisen ist.

5.8 Verkehrsflächen

IV 1.8.1 Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße „Bahnhofsteig“ (Fl. Nr. 1377, teilweise). Im südlichen Bereich ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „beschränkt-öffentlicher Weg in Gestalt eines selbständigen Geh- und Radweg“ mit einem Ein- und Ausfahrtsbereich mit der Zweckbestimmung „Tiefgaragenzufahrt“ (Fl. Nr. 1377, 1385/2 und 1385, jeweils teilweise) festgesetzt. Entlang des östlichen Randes des Plangebietes verläuft eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrumfahrung“ (Fl. Nr. 1377, 1385/2, 1385, 1386/1 und 1387/1, jeweils teilweise). Am westlichen Rand des Plangebietes ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge“ (Fl. Nr. 330) festgesetzt. Die Ortsstraße Bodenbachweg auf den Flurnummern 1387/1, 1386/1, 1385, 1385/2 und 1244/48 (alle Gemarkung Pegnitz) eingetragen im kommunalen Bestandsverzeichnis als Ortsstraße „Bodenbachweg“ wird abgestuft zum beschränkt-öffentlichen Weg in Gestalt eines selbstständigen Geh- und Radwegs mit Nutzungsrecht mit Nutzungsrecht für Kraftfahrzeugverkehr zu den Grundstücken mit den Flurnummern 1652/3 und 1244/11 (beide Gemarkung Pegnitz).

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB muss für einen qualifizierten Bebauungsplan die Erschließung gesichert sein und eine Festsetzung über örtliche Verkehrsflächen getroffen werden. Die vorliegende Festsetzung beschreibt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Die Hauptererschließung erfolgt über die Straße „Bahnhofsteig“ (Fl. Nr. 1377, teilweise), welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Zur Sicherstellung eines Wendevorgangs wurde die öffentliche Verkehrsfläche zudem so bemessen, dass weiterhin ein Wenden für PKW und LKW in 3-Zügen möglich ist und die angrenzenden Flurstücke Nr. 1376/3 und 1244/28 im Privateigentum nicht betroffen sind. Von dieser Straße zweigt nördlich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private interne Erschließung“ mit einem Ein- und Ausfahrtsbereich mit der

Zweckbestimmung „Tiefgaragenzufahrt“ (Fl. Nr. 1377, 1385/2 und 1385, jeweils teilweise) ab, welche Zugang zur unterirdischen Tiefgarage im Plangebiet bietet. Östlich schließt eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehrumfahrung“ (Fl. Nr. 1377, 1385/2, 1385, 1386/1 und 1387/1, jeweils teilweise) an.

Die geplante Verkehrsfläche zwischen dem Neubau der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) und der Bahntrasse dient weiterhin nicht nur der Erschließung des Vorhabens, sondern ebenfalls als Zuwegung zum nördlich gelegenen Steinmetzbetrieb (Fl. Nr. 1652/3). Hier wird die Ortsstraße Bodenbachweg auf den Flurnummern 1387/1, 1386/1, 1385, 1385/2 und 1244/48 (alle Gemarkung Pegnitz) eingetragen im kommunalen Bestandsverzeichnis als Ortsstraße „Bodenbachweg“ abgestuft zum beschränkt-öffentlichen Weg in Gestalt eines selbstständigen Geh- und Radwegs mit Nutzungsrecht für Kraftfahrzeugverkehr zu den Grundstücken mit den Flurnummern 1652/3 und 1244/11 (beide Gemarkung Pegnitz). Die Zuwegung wird somit über ein Nutzungsrecht für Kraftfahrzeugverkehr zu den Grundstücken mit den Flurnummern 1652/3 und 1244/11 (beide Gemarkung Pegnitz) sichergestellt.

Westlich erfolgt eine Erschließung über einen festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge“ (Fl. Nr. 330). Hier wird zur Gewährleistung der Zufahrt von der Ortsstraße Badstraße auf das künftige Campus-Areal der HföD Fachbereich Rechtspflege ein Geh- und Fahrrecht auf den städtischen Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1661, 1661/3 und 379, Gemarkung Pegnitz, zu Gunsten der Grundstücke des Freistaats Bayern mit den Fl. Nrn. 330, 1385, 1385/2, 1387/1 und 1386/1, Gemarkung Pegnitz, eingetragen. Die Zufahrt erfolgt über ein Durchlassbauwerk in Form einer Brücke über den dort verlaufenden Mühlgraben.

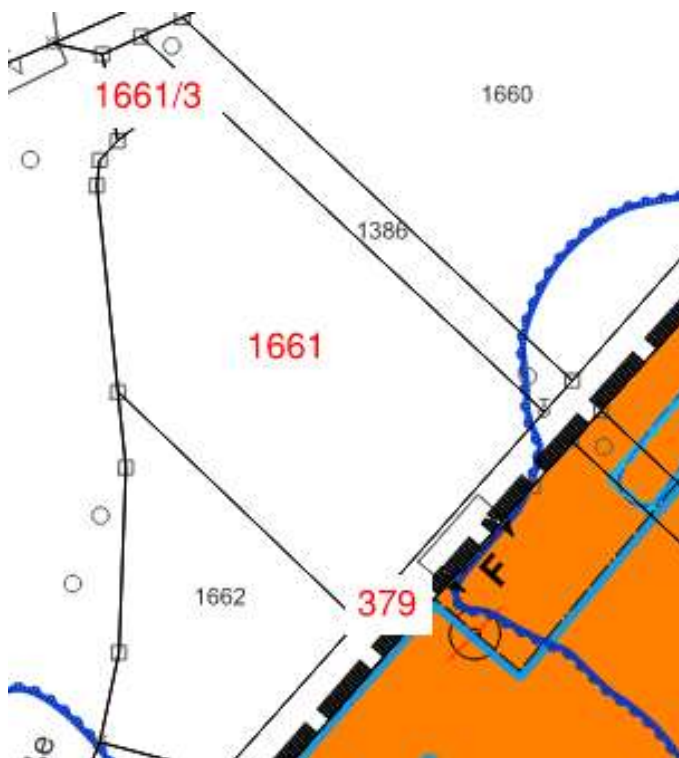


Abbildung 17: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ mit Darstellung der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Grundstücke zur Erschließung (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

5.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen/ Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Die wesentlichen Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil aufgenommen. Hierzu wird auf die Beschreibung der Bestandsleitungen unter Kap. 2.8 verwiesen. Weitere Planungen für ggf. notwendige Erweiterungen sowie Neuverlegungen von Leitungen und Kanälen sind im Rahmen der weiterführenden Planungen vom Bauherrn in Abstimmung mit den betroffenen Leitungsträgern zu führen bzw. diese frühzeitig zu beteiligen. Zusätzlich hierzu werden zur weiteren Berücksichtigung noch folgende Anmerkungen aufgeführt:

Trink- und Löschwasserversorgung:

Für die Trink- und Löschwasserversorgung im Plangebiet ist der ZV-Wasserversorgung „Juragruppe“ zuständig. Im Plangebiet sowie in der angrenzenden Straße „Bahnhofsteig“ verläuft unterirdisch im Bestand eine Wasserleitung der ZV-Wasserversorgung „Juragruppe“. Westlich des Plangebietes verläuft in der „Badstraße“ ebenfalls unterirdisch eine Wasserleitung der Juragruppe im Bestand.

Gemäß Brandschutznachweis des Ingenieurbüro Mund (23.01.2026), welcher der Begründung als Anlage 7 beiliegt, ergibt sich für das Plangebiet nach Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser) ein Bedarf von 96 m³/h bzw. 1600 l/min über zwei Stunden. Dieser ist gewährleistet. Öffentliche Hydranten zum Anschluss für die Feuerwehr Pegnitz befinden sich im Nordwesten der Liegenschaft in der „Badstraße“ sowie im Süden im Bereich des „Bahnhofsteig“. Zur

Gewährleistung des Brandschutzes benötigt es nach Abstimmung mit der Feuerwehr Pegnitz lediglich die Errichtung eines neuen Hydranten in nordöstlicher Richtung des Grundstücks. Eine Löschwasserrückhaltung ist aufgrund fehlender Wassergefährdungsklasse (WGK) aus den vorhandenen Materialien und Stoffen nicht anzunehmen. Weiterhin muss auf dem Gelände für jedes Gebäude im Abstand von nicht mehr als 50 m eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr in den Maßen 7x 12 m angelegt werden. Die Flächen für die Feuerwehr sind einschließlich der Zufahrten für eine Achslast bis zu 10 to und ein zulässiges Gesamtgewicht bis zu 16 to zu bemessen. Diese genannten Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Abwasser:

Zuständig für die Kanalisation im Plangebiet ist der Eigenbetrieb Abwasserwerk der Stadt Pegnitz. Die Entwässerung soll dabei im Trennsystem erfolgen. Im Bestand verläuft ein unterirdischer Abwasserkanal entlang des „Bahnhofsteig“ und zweigt schließlich nach Norden in das Plangebiet ab. Zudem verläuft eine stillgelegte Ableitung eines Regenüberlaufbeckens, die derzeit nicht in Betrieb ist. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof wird überwiegend eine Oberflächenversickerung angestrebt.

Durch die Wipfler Plan Planungsgesellschaft mbH (26.01.2026) wurde eine schematische Entwässerungsplanung für die Neuerrichtung einer Hochschule für den öffentlichen Dienst erstellt (siehe Anlage 6 der Begründung zum Bebauungsplan):

Die Entwässerung erfolgt dabei im Trennsystem, um Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt zu erfassen, zu behandeln und abzuführen. Das Konzept umfasst die Ableitung des Schmutzwassers zu bestehenden Mischwasserkanälen, die oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden und Rigolen, die Einleitung kleinerer Dachflächen in den Mühlgraben sowie Rückhaltemaßnahmen zur Kompensation von Retentionsverlusten. Vorhandene Entwässerungseinrichtungen im Altbestand werden im Zuge der Errichtung der Hochschule vollständig zurückgebaut. Somit stellt die Entwässerungsplanung sicher, dass die Belastung angrenzender Gewässer minimiert wird und bestehende Leitungen während der Bauphase gesichert bleiben.

Die Übergabe des Schmutzwassers aus den einzelnen Gebäuden erfolgt dabei ab 1 m außerhalb der Gebäudekanten. Die Entwässerung erfolgt dabei im Freispiegelkanal zum bestehenden Mischwasserkanal. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind zwei Anschlüsse erforderlich: Ein Anschluss ist im Bereich des Bahnsteigs vorgesehen und erfolgt über einen zu errichtenden Schacht. Der zweite Anschluss erfolgt auf dem Grundstück und wird sohlgleich an den bestehenden Schacht Nr. 310499 angeschlossen.

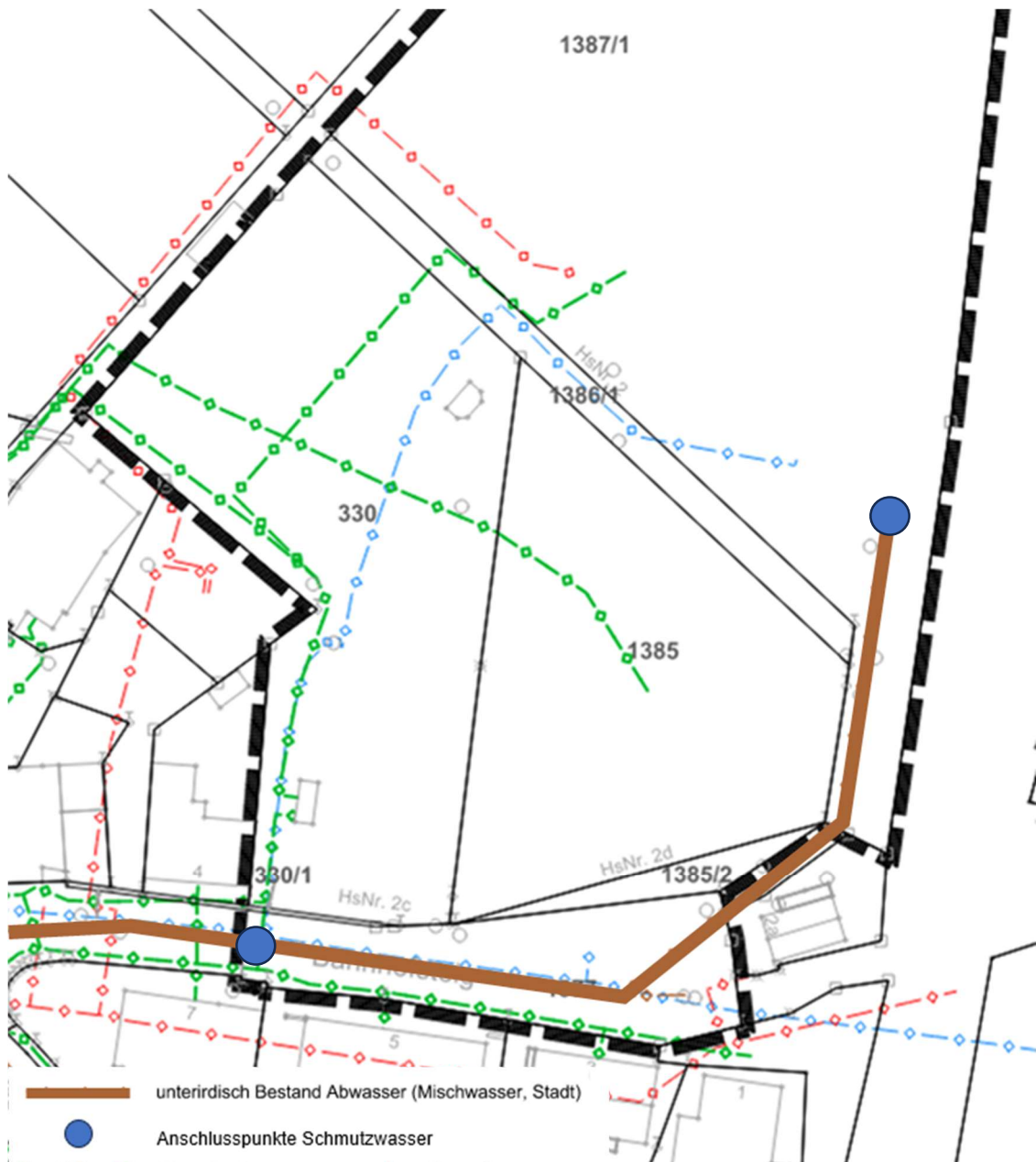


Abbildung 18 Auszug der derzeit vorliegenden Sparten und Leitungen mit Anschlusspunkten Schmutzwasser (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Anfallendes Niederschlagswasser versickert im Plangebiet oberflächennah über Entwässerungsrinnen im Bereich der Gebäude, sowie um vorgesehene erhöhte Pflanzbeete. Größere Mengen sollen in vier zentralen Versickerungsmulden (Fl. Nr. 330, 1377, 1385, 1385/2 und 1387/1, jeweils teilweise), welche als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt sind, behandelt werden.

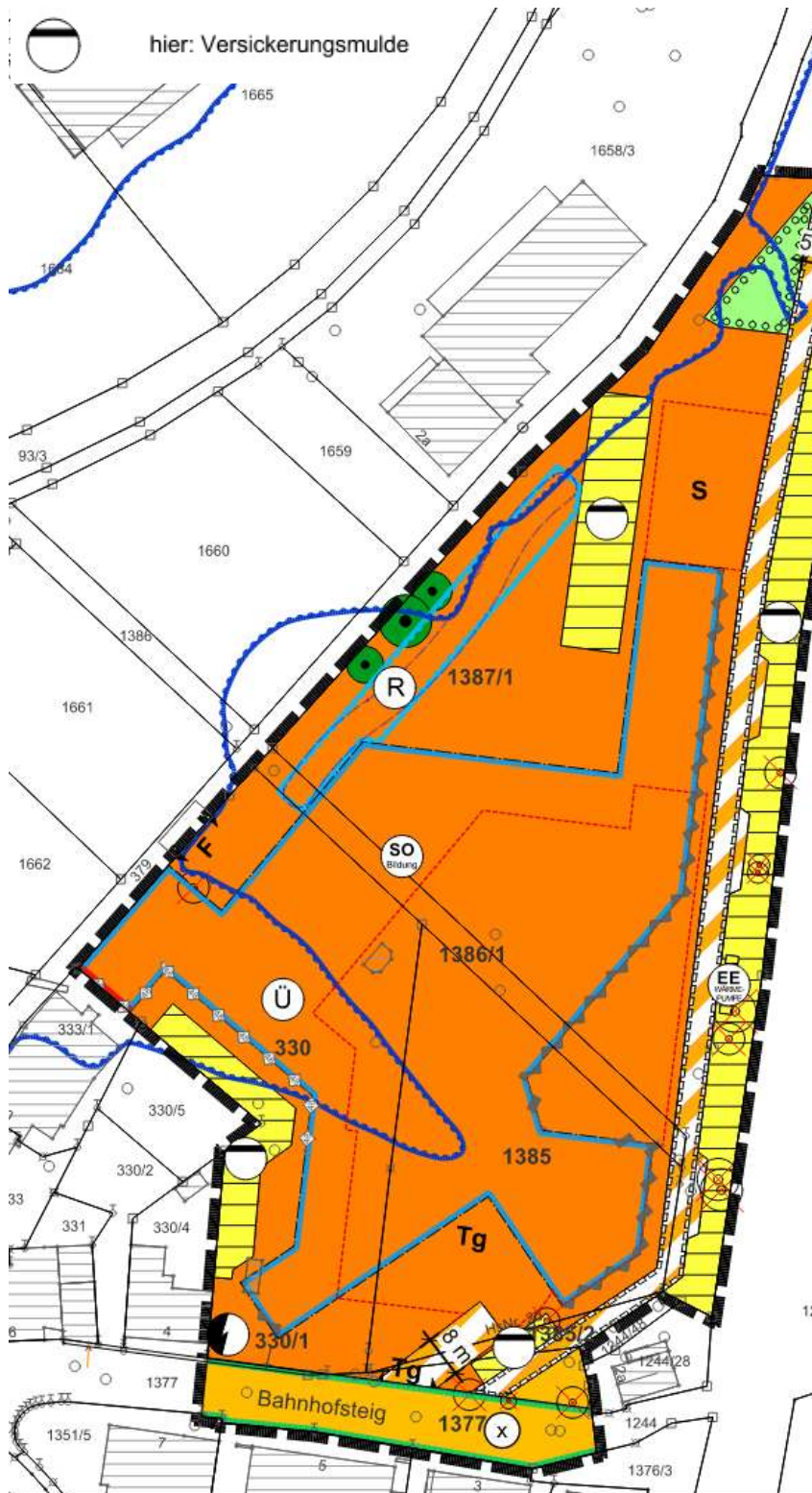


Abbildung 19: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ mit Darstellung der Versickerungsmulden im Plangebiet (Kartengrundlage: Stadt Pegnitz; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Wo eine Versickerung über Mulden aus Flächengründen nicht möglich ist, wird nach Konzept eine Versickerung über Rigolen bzw. eine Einleitung in den benachbarten Mühlgraben vorgesehen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß dem Regelwerk DWA-A138-1 für ein 5-jähriges Regenereignis zu bemessen. Bei den Mulden handelt es sich um flache Rasenmulden mit einer

Tiefe von ca. 30 cm. Die Böschungsneigungen liegen in der Regel im Bereich von 1:1,5 bis 1:3. Zusätzlich ist vor einer Versickerung eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich. Im Fall der Muldenversickerung erfolgt diese Vorbehandlung durch die Passage einer ca. 30 cm starken bewachsenen Oberbodenschicht.

Für die Rigolenversickerungen sind entsprechend große Filteranlagen mit DIBt-Zulassung vorzuschalten. Ein Teil der Dach-Hofflächen kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht versickert werden und soll daher in den nahegelegenen Mühlbach eingeleitet werden.

Im weiteren Planungsverlauf ist die geplante Entwässerung noch mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof abzustimmen. Für die Ableitung von Regenwasser in den Mühlbach, sowie die Versickerung vor Ort sind wasserrechtliche Anträge erforderlich.

Im Plangebiet ist eine bestehende Tiefenentwässerung der Deutschen Bahn im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes vorhanden (siehe Kap 2.6 und Abb.13). Ein Eintrag im Grundbuch ist nicht erfolgt. Zukünftig wird die Entwässerung der Deutschen Bahn auf eigenem Gelände erfolgen.

Strom:

Zuständig für die Stromversorgung in Pegnitz und somit auch für die vorliegende Planung ist die Bayernwerk Netz GmbH. Im Bestand existieren im südlichen Teil des Plangebietes sowie angrenzend in der Straße „Bahnhofsteig“ unterirdische Stromtrassen. Weiterhin besteht im südlichen Teil eine Trafo-Station, welche zur Versorgung der vorherigen und bereits zurückgebauten Nutzung des Areals diente. Diese wird ebenfalls von der Bayernwerk Netz GmbH betrieben. Aufgrund einer zukünftigen Kollision mit dem geplanten Wohnriegel Süd/West wird die Trafostation im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens verlegt und nördlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Bahnhofsteig“ verortet. Im Planteil ist die Trafostation zur Stromversorgung als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Zusätzlich sind im Rahmen der Planung die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV) mit ca. 325 kW Leistung, sowie ein Batteriespeicher mit 325 kWh Kapazität vorgesehen.

Wärmeversorgung:

Zur Wärmeversorgung für das Plangebiet ist der mögliche Standort einer Wärmepumpe im östlichen Planbereich vorgesehen. Der Standort ist im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wärmepumpe“ verortet.

5.10 Geländeauffüllungen

IV 1.10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Gewährleistung einer hochwasserangepassten Bauweise punktuell Geländeauffüllungen bis zu einer Höhe von max. 4,0 m zulässig.

Die Festsetzung orientiert sich an der vorliegenden Topographie für die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD). Aufgrund der Lage innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fichtenohe, sowie innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche für ein Extremhochwasser (HQ_{extrem}) sind für die Gewährleistung einer hochwasserangepassten Bauweise punktuell Geländeauffüllungen bis zu einer Höhe von mx. 4,0 m zulässig.

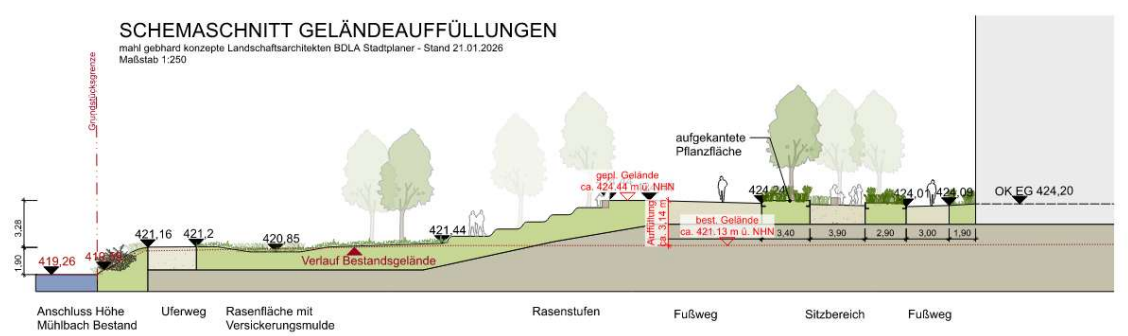


Abbildung 20: Schemaschnitt der beabsichtigten Geländeauffüllungen im Plangebiet (Kartengrundlage: Mahl Gebhard Konzepte Landschaftsarchitekten, bearbeitet)

5.11 Immissionsschutz

IV 1.11.1 Für das Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm von der IBAS-Ingenieurgesellschaft mbH vom 24.02.2026 (siehe Anlage 7 der Begründung zum Bebauungsplan) erstellt. Nachfolgende Auflagen aus der Schalltechnischen Untersuchung sind festgesetzt:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden in dem geplanten Gebiet sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die nach außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“, sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen.

Anforderung gem. DIN 4109:	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;	für gewerblich genutzte Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Hierbei ist L der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01.

Mindestens einzuhalten ist

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$$

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

In Bereichen in denen der Verkehrslärm-Beurteilungspegel einen Wert von 62 dB(A) zur Tagzeit überschreitet ist von der Errichtung von Außenwohnbereichen abzusehen.

Bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer), sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung (Nennlüftung) der Räume bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Hinweise:

- *Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L sind in der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr.25-14846-b04, vom 24.02.2026, in den Anlagen 1.5 und 1.6 dargestellt.*
- *Bei der Neuerrichtung und der Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.*

Im südwestlichen Plangebiet werden an der Baulinie bzw. Baugrenze die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachts um bis zu 3 dB (A) überschritten. Im Bebauungsplan wird für diesen Bereich ein neuer Grenzwert 48 dB (A) festgelegt. Grundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet wurde ein Schallschutzgutachten durch die IBAS Ingenieur mbH (siehe Anlage 7 IBAS-Bericht 25-14846-b04) angefertigt. Darin wurden entsprechende notwendige Maßnahmen geprüft und vorgelegt. Mit der vorliegenden Festsetzung wird gewährleistet, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die nach außen abschließenden Bauteile so ausgeführt werden, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erfüllen. Als mindestens einzuhalten ist ein Schalldämmmaß von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches. In Bereichen, in denen der Verkehrslärm-Beurteilungspegel einen Wert von 62 dB(A) zur Tagzeit überschreitet, ist von der Errichtung von Außenwohnbereichen abzusehen. Zur Sicherstellung des Schallschutzes sind bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer), schallgedämmte

Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung (Nennlüftung) der Räume bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. Zusätzlich kommt es im südwestlichen Plangebiet im Bereich der Baulinie bzw. Baugrenze zu nächtlichen Überschreitungen des für ein Mischgebiet zu berücksichtigenden Immissionsrichtwertes der TA-Lärm um bis zu 3 dB(A). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB können abweichende Immissionsgrenzwerte festgesetzt werden, so dass in diesem Bereich nun ein neuer Grenzwert von 48 dB (A) zu beachten ist.

5.12 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen

5.12.1 Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung

Begründung nicht versiegelter Grundstücksflächen

IV 2.1 Die nicht versiegelten Grundstücksflächen innerhalb der als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse etc.) sowie von invasiven bzw. ausbreitungsstarken Arten (z.B. Kirschlorbeer, Sommerflieder, Blauglockenbaum, Götterbaum etc.) ist nicht zulässig. Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.

Die Festsetzung dient zur Konkretisierung im Umgang mit nicht versiegelten Grundstücksflächen innerhalb der als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen. Diese sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Zur Verhinderung der Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse etc.) sowie der Ausbreitung von invasiven und vermehrungsfähigen Arten, werden diese als nicht zulässig festgesetzt, um die heimische Flora zu schützen. Weiterhin sind zur Stärkung des Klimaschutzes Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, nicht zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebot (Baumhain)

IV 2.2 Flächenpflanzgebot

Das zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebot (Baumhain) ist mit einer Baumgruppe aus verschiedenen Laubbaumarten flächig zu bepflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Arten der Artenliste 1 (vgl. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 2.7) zu verwenden.

Zur grünordnerischen Gestaltung wird ein Flächenpflanzgebot für das Plangebiet mit entsprechenden Hinweisen für die Gestaltung festgesetzt. Neben einer Erhöhung der Aufenthaltsqua-

lität und der Schaffung von potenziellem Lebensraum wirkt sich die flächige Gehölzpflanzung positiv auf das Mikroklima aus.

Gestaltung von Retentions- und Versickerungsmulden

IV 2.3 Die zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Versickerungsmulde“ sind zu begrünen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Mulde zum Retentionsausgleich“ sind zu begrünen und zu unterhalten.

Zur grünordnerischen Gestaltung der beabsichtigten Versickerungsmulde im Plangebiet wird eine Festsetzung aufgenommen, welche die Begrünung und entsprechende Unterhaltung regeln. Weiterhin ist auch die im westlichen Plangebiet festgesetzte Mulde zum Retentionsausgleich zu begrünen und zu unterhalten. Hierdurch sollen die technischen Bauwerke möglichst naturnah gestaltet werden, sodass sich eine floristisch hochwertige Fläche entwickelt, die Lebensraum für verschiedene Arten darstellt. Hiermit werden Strukturen geschaffen, die im Bereich großflächiger Nutzungsstrukturen als Verbundachse oder Rückzugsort genutzt werden können.

Erhaltungsgebot von drei Einzelbäumen

IV 2.4 Die zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsgebote (3 Einzelbäume) am westlichen Randbereich des Geltungsbereiches, sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Beeinträchtigungen sind nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien vorzubeugen. Bei Abgrabungen im Wurzelbereich sind die Wurzeln mittels Handschachtung schonend freizulegen und falls notwendig schneidend zu durchtrennen. Bei Beschädigung oder Verlust ist das weitere Vorgehen bzw. eine Ersatzpflanzung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Festsetzung regelt die Erhaltung von bestehenden Bäumen. Hierfür sind diese als Erhaltungsgebot (3 Einzelbäume) am westlichen Randbereich des Geltungsbereiches festgesetzt und sollen vor Beschädigungen geschützt werden. Beeinträchtigungen sind nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien vorzubeugen. Bei Abgrabungen im Wurzelbereich sind die Wurzeln mittels Handschachtung schonend freizulegen und falls notwendig schneidend zu durchtrennen. Sollten Beschädigungen oder ein Verlust auftreten, ist entsprechend umgehend die Naturschutzbehörde zu kontaktieren und mit dieser das weitere Vorgehen bzw. etwaige Ersatzpflanzungen abzustimmen.

Einzelpflanzgebote

IV 2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches sind mind. 80 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume, welche gemäß IV textliche Festsetzung, Ziffer 2.2 als Baum-

hain zu pflanzen sind, können hierfür angerechnet werden. Für die Baumpflanzungen sind ausschließlich die Arten der Artenlisten 1 und 2 (IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziffer 2.7) in der dort angegebenen Pflanzmindestgröße zu verwenden. Die Einschränkungen zu Pflanzungen an Grundstücksgrenzen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen gem. V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, Ziffer 2.0 sind zu beachten.

Es wird eine Festsetzung zum Einzelpflanzgebot aufgenommen. Hier wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches mindestens 80 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Hier können Bäume, welche als Baumhain zu pflanzen sind, angerechnet werden. Es sind ausschließlich Arten der in Ziffer 2.7 festgesetzten Artenliste in der entsprechenden Pflanzmindestgröße zu verwenden. Einschränkungen zu Pflanzungen an Grundstücksgrenzen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen sind zu beachten.

Extensive Dachbegrünung

IV 2.6 Flachdächer und Dächer (mit einer Neigung bis 5°) aller Hauptgebäude ab einer Grundfläche von 50 m² sind extensiv zu begrünen. Die Anlage notwendiger untergeordneter technischer Aufbauten (wie z.B. Belüftung-, Heiz- und Klimaanlage) sowie Dachaufstiege ist zulässig. Die Dachbegrünung ist mit einem mindestens 7 cm dickem durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen und mit Sedum-Arten / Steinrosenflur zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Alternativ können die o.g. Dachflächen mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie belegt werden.

Zur Sicherstellung eines aktiven Klimaschutzes, Förderung der Biodiversität und Regenrückhaltung wird festgesetzt, dass Flachdächer und Dächer (mit einer Neigung bis 5°) der Hauptgebäude ab einer Grundfläche von 50 m² extensiv zu begrünen sind. Zulässig ist die Anlage notwendiger untergeordneter technischer Aufbauten (wie z.B. Belüftung-, Heiz- und Klimaanlage) sowie Dachaufstiege. Zu versehen ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 7 cm dickem durchwurzelbarem Substrataufbau und mit Sedum-Arten / Steinrosenflur zu bepflanzen. Da beabsichtigt wird die Dachflächen teilweise mit Photovoltaikanlagen zu versehen, entfällt in diesen Bereichen die Pflicht der Dachbegrünung.

Artenlisten

*IV 2.7 Artenliste 1: standortgerechte Laubgehölze II. und III. Wuchsordnung
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang
14-16 cm*

Acer campestre

Feld-Ahorn

Acer campestre 'Elsrijk'

Feld-Ahorn 'Elsrijk'

<i>Acer negundo</i>	<i>Eschen-Ahorn</i>
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	<i>Spitz-Ahorn</i> 'Cleveland'
<i>Acer platanoides</i> 'Royal Red'	<i>Spitz-Ahorn</i> 'Royal Red'
<i>Alnus cordata</i>	<i>Herzblättrige Erle</i>
<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'	<i>Baum-Felsenbirne</i> 'Robin Hill'
<i>Betula nigra</i>	<i>Schwarz-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Catalpa bignonioides</i>	<i>Gewöhnlicher Trompetenbaum</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Corylus colurna</i>	<i>Baum-Hasel</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Manna-Esche</i>
<i>Fraxinus ornus</i> 'Louisa Lady'	<i>Manna-Esche</i> 'Louisa Lady'
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline'	'Skyline' <i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline'
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Sunburst'	'Skyline' <i>Gleditsia triacanthos</i> 'Sunburst'
<i>Koelreuteria paniculata</i>	<i>Blasenesche</i>
<i>Malus</i> 'Beverly'	<i>Zierapfel</i> 'Beverly'
<i>Malus</i> 'Golden Hornet'	<i>Zierapfel</i> 'Golden Hornet'
<i>Malus baccara</i> 'Street Parade'	<i>Zierapfel</i> 'Street Parade'
<i>Malus floribunda</i>	<i>Japanischer Wildapfel</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Holzapfel</i>
<i>Parrotia persica</i>	<i>Parrotie</i>
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	<i>Gefülltblühende Vogelkirsche</i> 'Plena'
<i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra'	<i>Blutpflaume</i> 'Nigra'
<i>Robinia pseudoacacia</i>	<i>Gewöhnliche Robinie</i>
<i>Sophora japonica</i>	<i>Japanischer Schnurbaum</i>
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	<i>Winter-Linde</i> 'Rancho'
<i>Ulmus laevis</i>	<i>Flatterulme</i>

Artenliste 2: standortgerechte Laubgehölze I. Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

<i>Quercus rubra</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Juglans nigra</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarz-Erle</i>

5.13 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.13.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

IV 3.1 *Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.*

Die Festsetzung dient einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung.

5.13.2 Dachform, Dachneigung

- IV 3.2 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:
Flachdach (FD), Dachneigung max. 5° DN
Alternativ können die o.g. Dachflächen mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie belegt werden.*

Die Festsetzung begrenzt die zulässige Dachform und Dachneigung im Plangebiet auf Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5°. Die Festsetzung orientiert sich an der geplanten Bebauung der zukünftigen Gebäude für die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD). Unter Berücksichtigung der Festsetzung 2.6 (Extensive Dachbegrünung) stellt ein Flachdach zudem die wirtschaftlichste Dachform für eine Dachbegrünung dar. Alternativ kann eine Solaranlage errichtet werden. Diese Festlegung tragen zur Wahrung eines aktiven Klimaschutzes bei.

5.13.3 Einfriedungen

- IV 3.3.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
IV 3.3.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Sportanlage ist die Anlage eines Ballfangzaunes mit einer Höhe von bis zu 6,00 m zulässig.
IV 3.3.3 Einfriedungen sind als Zäune ohne Sockel auszubilden.*

Um eine einheitliche Gestaltung von Einfriedungen zu gewährleisten sind Einfriedungen ohne ausgebildeten Sockel zu errichten. Im Bereich des Sportgeländes ist aus Sicherheitsgründen ein Ballfangzaun mit einer Höhe von max. 6,0 m notwendig. Dieser ist nutzungsgebunden und daher nur im zeichnerisch festgesetzten Bereich der Sportanlage zulässig.

5.13.4 Stützmauern und Schallschutzwände

- IV 3.4.1 Stützmauern und Schallschutzwände sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Wird eine Höhe von 2 m überschritten, sind die Abstandsflächen gemäß BayBO zu beachten.*

Zur Errichtung der vom Vorhabenträger vorgesehenen Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) sind Auffüllungen des bestehenden Geländes erforderlich (siehe hierzu auch Kap. 5.10 der Begründung). Aus den benötigten Auffüllungen ergeben sich gemäß Planung des Vorhabenträgers Stützmauern, welche auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind. Wird eine Höhe von 2 m überschritten, sind die entsprechenden Abstandsflächen gemäß BayBO zu beachten. Zusätzlich soll ein Bereich im Freien zwischen Bibliothek/Verwaltung und Lehrsaalgebäude ggf. als Aufenthaltsbereich genutzt werden. Zur Sicherstellung der Qualität des Außenbereiches als Kommunikations- und Aufenthaltsfläche wird eine Schallschutzwand vorgesehen und es wird

festgesetzt, dass diese auch außerhalb der Baugrenze zulässig ist. So kann eine wahrnehmbare Schallpegelminderung im Freibereich erzielt werden.

5.14 Hinweise

Darüber hinaus sind folgende Hinweise in der Legende zum Bebauungsplan geplant enthalten.

5.14.1 Bodendenkmalschutz (Art. 8 BayDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

5.14.2 Grundstücksgrenze Fl. Nr. 333/1 und 330

An die entlang der festgesetzten Baulinie zu errichtende Brandschutzwand (zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 333/1 und 330) darf angebaut werden.

5.14.3 Überschwemmungsgebiet

Teile des Plangebietes befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Fichtenohe“ (10.11.2022). Für die zeichnerische Darstellung wird auf den Planteil verwiesen. Weiterhin liegen Teile des Plangebietes innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche für ein Extremhochwasser (HQ_{extrem}). Für weitere Ausführungen wird auf Kap. 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

5.14.4 Retentionsraumausgleich

Für eine hochwasserangepasste Bauweise sind Eingriffe in das Gelände erforderlich. Hierfür ist nach § 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG durch einen Verlust von natürlichem Rückhalteraum im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Fichtenohe“ ein Retentionsraumausgleich als zwingende Ausgleichsmaßnahme zu erbringen. Es ist eine oberflächliche Retention auf den vorhandenen Grundstücksflächen (Fl. Nr. 1386/1, 1387/1, jeweils teilweise) durch die zeichnerisch festgesetzte „Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserab-

flusses, hier: Mulde zum Retentionsausgleich“ mit einem Volumen von 180 m³ vorgesehen. Nähere Details sind Kap. 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5.14.5 Außenbeleuchtung

Bezüglich der Ausgestaltung der Außenbeleuchtung ist folgendes festgesetzt:

- Die Abstrahlrichtung der Beleuchtungsanlagen muss nach unten gerichtet sein.
- Beleuchtungsanlagen sind als LED- oder Natriumdampflampen zulässig.

5.14.6 Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen.

5.14.7 Auswahllisten Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Pflanzmindestgröße für Ranker, Selbstklimmer und windende Pflanzen: mit Topfballen, h 60-100 cm

<i>Akebia quinata</i>	Akebie/Klettergurke
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis montana</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Gartengeißblatt
<i>Lonicera henryii</i>	Immergrünes Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquef.</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich
<i>Rosa</i> div. spec.	Kletterrose
<i>Wisteria</i> in Sorten	Blauregen in Sorten
<i>Vitis</i> in Sorten	Weinrebe in Sorten

5.14.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Hierzu wird auf die Naturschutzrechtliche Stellungnahme (OPUS GmbH, 25.11.2025; Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes) verwiesen.

V1 – Umweltbaubegleitung

Zur fachgerechten Umsetzung sollte eine Umweltbaubegleitung für die Begleitung der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen beauftragt werden.

V2 – Umsetzen eines fledermausfreundlichen Beleuchtungskonzeptes

Für lichtempfindliche Fledermausarten werden zur Ausgestaltung der Außenbeleuchtung folgende Maßnahmen zur Reduzierung der nächtlichen Lichtverschmutzung empfohlen:

- Für die Außenbeleuchtung sind nur Beleuchtungseinrichtungen mit geschlossenen Gehäusen zulässig, welche ein Eindringen von Insekten ausschließen
- Es sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm und einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zulässig
- Es dürfen keine reflektierenden Oberflächen angeleuchtet werden
- Fassadenbeleuchtung von unten, Bodenstrahler oder Skybeamer sind unzulässig
- Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem Abstrahlwinkel sind unzulässig

V3 – Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Bauentwürfe mit der Unteren Naturschutzbehörde final abzustimmen, um die Fassaden so zu gestalten, dass möglichst kein Vogelschlag entsteht.

Als Vorkehrung gegen Vogelschlag bei größeren Glasflächen sind die folgenden Schutzmaßnahmen zu beachten (siehe auch einschlägige Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt):

- Verwendung von geprüften „hoch wirksamen“ Markierungen
- Die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken
- Wenn Spiegelungen auftreten, Markierungen grundsätzlich an der Außenseite der Scheibe
- Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben

V4 – Aufstellen von Schutzzäunen, die die Zauneidechsen vom Baufeld fernhalten

Bis zum 15. März: Errichtung eines Reptilienschutzzaun entlang des potenziellen Zauneidechsen-Lebensraumes im Bereich der Bahntrasse, um eine Einwanderung in den laufenden Baubetrieb zu verhindern. Der Zaun ist fachgerecht gemäß Vorgaben der UBB in Abstimmung mit der UNB aufzustellen. Er ist bis zum Ende der Baumaßnahme bzw. über die gesamte Aktivitätszeit der Zauneidechse funktionsfähig zu erhalten. Er sollte mindestens alle zwei Wochen durch die UBB kontrolliert werden. Aufwuchs, der ein Überklettern ermöglichen könnte, muss entfernt werden.

Der Schutzzaun ist nach Abschluss der Baumaßnahme zurückzubauen.

S1 – Ersatzkästen für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse

Aufhängen von 10 Vogel- und 10 Fledermausnistkästen an Bäumen im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes;

optional können auch 5 Fledermaus- und 5 Vogel-Nistkästen statt an Bäumen an den neu entstehenden Gebäuden angebracht werden; Alternativ zu Fledermausnistkästen an den Gebäuden können an ausgewählten Außenfassadenabschnitten Spaltenquartiere eingebaut werden

(siehe Informationsbroschüren „Artenschutz am Haus“ (Homepage der „Artenschutzmanagement gGmbH“, Filderstadt).

S2 – Ersatzkästen für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse

Als Ersatzmaßnahmen für den Abbruch der Gebäude im Jahr 2023 / 2024 sind Ersatzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse notwendig. Als Ersatzmaßnahmen sind 15 Fledermausflachkästen an Bäumen oder Gebäudefassaden mit Errichtung der Gebäude anzubringen sowie 10 Vogelnistkästen an Bäumen zu installieren.

5.14.9 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

5.14.10 Bauwasserhaltungen

Sollte während der Baumaßnahme das Grundwasser vorübergehend abgesenkt werden müssen (Bauwasserhaltung), stellt dies Gewässerbenutzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 WHG dar. Hierfür ist rechtzeitig 3 Monate vorher ein Antrag auf beschränkte Erlaubnis gem. Art. 15 Abs. 2 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayWG bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth einzureichen.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Die das Plangebiet betreffenden Umweltbelange werden durch die Erstellung von Fachgutachten (u.a. Verkehr, Baugrund, Kampfmittel, Entwässerung, Immissionsschutz) hinreichend berücksichtigt. Eine Vorprüfung des Einzelfalles nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung zur überschlägigen Prüfung von voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, kommt nicht

zur Anwendung, da der Geltungsbereich mit ca. 1,9 ha unter dem Schwellenwert von 20.000 Quadratmetern liegt.

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 vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ handelt es sich um die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) mit dem Fachbereich Rechtspflege. Die Planung wird dabei auf einem innerstädtischen Konversionsareal umgesetzt und dieses somit entsprechend nachgenutzt. Eine Neuversiegelung bisher nicht versiegelter Bereiche an anderer Stelle wird somit vermieden. Außerdem wird durch grünordnerische Festsetzungen und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen auf eine Durchgrünung des Areals bzw. einen Schutz der örtlichen Fauna hingewirkt und somit einerseits den Belangen des Umweltschutzes entsprochen und weiterhin die natürliche Aufenthaltsqualität vor Ort verbessert.

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.

Bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ handelt es sich um die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) mit dem Fachbereich Rechtspflege. Die Planung wird dabei auf einem innerstädtischen Konversionsareal umgesetzt und dieses somit entsprechend nachgenutzt. Eine Neuversiegelung bisher nicht versiegelter Bereiche an anderer Stelle wird somit vermieden. Außerdem wird durch grünordnerische Festsetzungen und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen auf eine Durchgrünung des Areals bzw. einen Schutz der örtlichen Fauna hingewirkt und somit einerseits den Belangen des Umweltschutzes entsprochen und weiterhin die Aufenthaltsqualität vor Ort verbessert.

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

Verkehrslärm:

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 Lärm-

schutzkonflikte 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.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm (Bericht 25-14846-b04, 24.02.2026) angefertigt, welches dieser Begründung als Anlage 8 beiliegt. Das Plangebiet befindet sich dabei im Einwirkungsbereich verschiedener Verkehrswege. Östlich des Plangebiets befindet sich der Schienenverkehrsweg 5903. Zudem binden sich im näheren Umfeld die Bayreuther Straße (Bundesstraße B2), die Bahnhofstraße, der Bahnhofsteig, die Badstraße und die Schlossstraße. Von den Verkehrswegen wirken maßgebliche Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Eine schalltechnische Untersuchung wird somit benötigt, um die Auswirkungen des Verkehrslärms der Umgebung auf das Planvorhaben beurteilen zu können. Zudem sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zu ermitteln. Grundlage für die Beurteilung ist die DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau". Danach sind in den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebieten, sonstigen Flächen) entsprechende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel anzustreben. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist dabei wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Bei den jeweiligen Orientierungswerten handelt es sich jedoch um keine starren Grenzwerte. Von ihnen kann bei Überwiegen anderer Belange als der des Schallschutzes abgewichen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (z. B. bauliche Schallschutzmaßnahmen, Grundrissgestaltung) ein ausreichender Ausgleich geschaffen werden kann. Bezüglich des einwirkenden Straßenverkehrslärms werden die Schallimmissionen der folgenden Straßen untersucht: Bahnhofsteig, Badstraße, Schlossstraße, Bahnhofstraße (St 2162) und Bayreuther Straße (B2) mit den entsprechenden Verkehrsmengen. Für den zu beurteilenden Schienenverkehrsweg 5903 östlich des Plangebietes wurden die aktuellen Zugzahlen (Streckenbelastung) der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2030 herangezogen.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch eine nahezu geschlossene Bebauung entlang der Schienenverkehrsstrecke der westliche Teil des Campus' wirksam vom Schienenverkehrslärm abgeschirmt werden kann, wodurch sich die Verkehrslärmbelastung insbesondere im Freibereich um bis zu 6 dB reduziert ("Lärmschutzbebauung"). Hierdurch wird auf den Aufenthaltsbereichen im Freien eine hohe Nutzungsqualität sichergestellt. An der Schallschutzbebauung entlang der Schienenstrecke wird die hohe Überschreitung der Orientierungswerte bewusst in Kauf genommen, um einen wesentlichen Teil des Campus sowie die westlichere Bebauung zu schützen. Um gesunde Wohnverhältnisse in der "Schallschutzbebauung" sicher zu stellen

sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BSchV /2.2.4/ werden im Planungsgebiet tagsüber überwiegend eingehalten, lediglich an den schiennahen Ostfassaden treten Grenzwert-Überschreitungen um bis zu 2 dB auf. Nachts werden an den zur Bahn orientierten Fassaden Überschreitungen um bis zu 6 dB festgestellt, wobei die Grenzwerte zum Gesundheitsschutz überall eingehalten werden. An bahnabgewandten und weiter entfernten Fassaden werden zudem die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein MI-Gebiet eingehalten. Die Errichtung von bestimmungsgemäß nutzbaren Außenwohnbereichen und Bereichen mit vergleichbaren Ansprüchen an die Kommunikationsqualität ist in (Fassaden)bereichen mit Verkehrslärm-Pegeln von bis zu 62 dB(A) tags möglich. In Bereichen mit größeren Beurteilungspegeln sollte von der Errichtung von Außenwohnbereichen abgesehen werden.

Alle Schlafräume (Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, welche die Nennlüftung erreicht. Weiterhin wurden für die Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen die erforderlichen maßgeblichen Außenpegel L_a bestimmt. Hier ist festzuhalten, dass die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen mit Höchstwerten $L_a < 69$ dB (A) mit bauüblichen Konstruktionen noch gesunde Wohnverhältnisse in den Wohnräumen sichergestellt werden können.

Erschütterungen:

An das Plangebiet grenzt östlich unmittelbar der Schienenverkehrsweg 5903, Neuhaus-Pegnitz bzw. Pegnitz-Schnabelwaid an, von welchem Erschütterungsimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Diese wurden in Form von Erschütterungstechnischen Untersuchungen zum Schienenverkehr vom 25.02.2026 von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH beurteilt. Das Fachgutachten liegt der Begründung als Anlage 9 bei. Zur Bewertung der in den geplanten Baukörpern aufgrund von Zugvorbeifahrten zu erwartenden Erschütterungsimmissionen sind von der IBAS-Ingenieurgesellschaft an zwei Messpunkten Erschütterungs-/Schwingungsmessungen gemäß der zu beachtenden DIN 4150, Teil 2/2.2.2/, Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden durchgeführt worden. Hierbei werden Sondergebiete bei den Anforderungen nicht gesondert angeführt. Vielmehr ist eine Einordnung unter Berücksichtigung der Nutzung und Schutzbedürftigkeit erforderlich. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen sind Verwaltungsgebäude, Lehrsaaengebäude, eine Mensa und Wohnheime für Studierende geplant. Diese Nutzungen befinden sich in etwa zu gleichen Anteilen auf dem Planungsgebiet. Aus diesem Grund kann die Schutzbedürftigkeit einer Umgebung, in der weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) zugeordnet werden. Um die maximal zu erwartenden Schwingungsimmissionen auf den geplanten Baukörper zu ermitteln, wurden an zwei Messpunkten, MP1 und MP2, auf dem betroffenen Gelände die Schwinggeschwindigkeiten der durch die Vorbeifahrten der Regionalbahnen und Güterzüge auf den Gleisen der Strecke 5903 (in beiden Richtungen) im Areal verursachten Erschütterungen gemessen /2.1.1/. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass auf Höhe des maßgeblichen Messpunkts MP2 die auf den Fußböden in den geplanten Gebäuden zu

erwartenden Schwingungen die Anhaltswerte der DIN-Norm 4150-2 für Mischgebiete nicht überschreiten, wenn die Rohdeckeneigenfrequenzen dieser Gebäude einen Wert von ca. 14 Hz nicht unterschreiten. Bei dieser Abschätzung wurden zunächst nur die Messwerte berücksichtigt. Aufgrund sich potenziell verändernder Randbedingungen (Unsicherheiten bei künftigen IC-Vorbeifahrten, Erfassung eines leichten Güterzugs bei geringer Geschwindigkeit und Messung bei Geländeversatz durch Bahndamm) sind im künftigen Gebäude stärkere Erschütterungseinwirkungen zu befürchten, so dass zur Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 empfohlen wird, dass bei den östlichen Gebäuden Deckenkonstruktionen vorgesehen werden, deren Eigenfrequenzen einen Wert von 18 Hz nicht unterschreiten. Dies ist bei der konstruktiven Auslegung und Bemessung der Gebäude zu berücksichtigen. Für die Gebäude "Wohnen Südwest" kann abgeschätzt werden, dass es ausreichend ist, wenn hier die Rohdecken eine Eigenfrequenz von 14 Hz nicht unterschreiten. Für Rohdecken mit diesen Eigenfrequenzen werden in der geplanten Bebauung die Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 bzw. 2038-3 sowohl bzgl. der mittleren Maximalpegel L_{max} als auch der Mittelungspegel L_m des Sekundärschalls für Mischgebiete tags und nachts ebenfalls eingehalten. Für weitere Details und Berechnungen wird auf Anlage 9 der vorliegenden Begründung verwiesen.

Sport- und Gewerbelärm:

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich verschiedener gewerblicher Nutzungen von denen Gewerbelärmimmissionen auf das Planungsgebiet einwirken. Diese wurden in Form von Schalltechnischen Untersuchungen zum einwirkenden Gewerbe- und Sportlärm vom 24.02.2026 von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH beurteilt. Das Fachgutachten liegt der Begründung als Anlage 10 bei. Hier wurden mit dem Landratsamt Bayreuth abgestimmt, dass anliegende Gewerbebetriebe im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zu betrachten sind:

- Jysk (Badstraße 12, Fl.-Nrn. 1664, 1665)
- clever fit (Bahnhofsteig 10, Fl.-Nr. 333/1)
- VR-Bank (Bahnhofsteig 10, Fl.-Nr. 333)
- Kaffeemeister (Bahnhofsteig 6a, Fl.-Nr. 332)
- Ha-Long Restaurant (Bahnhofsteig 6, Fl.-Nr. 331)
- Optik Mösinger (Bahnhofsteig 6b, Fl.-Nr. 331)
- Wagner Optik e. K. (Bahnhofsteig 4, Fl.-Nr. 330/4)
- Gleis Eins Pegnitz (Bahnhofsteig 2a, Fl.-Nr. 1244/28)
- Pizzeria Albiona (Bahnhofstraße 8, Fl.-Nr. 1244/32)

Weiterhin wurden zur Bewertung der schalltechnischen Situation die Genehmigungsbescheide der Betriebe zur Verfügung gestellt. In Abstimmung mit dem LRA Bayreuth werden die Schallimmissionen der einzelnen Betriebe mit Ausnahme von zwei Betrieben zunächst nur pauschal auf Grundlage der Genehmigungsbescheide abgeschätzt, da diese Betriebe im Wesentlichen von weiteren vorhandenen, näher gelegenen Wohngebäuden bzgl. ihrer Schallabstrahlung bereits beschränkt werden.

Weiterhin wirken Sport- und Freizeitlärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein, welche im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls zu berücksichtigen sind. Im Hinblick auf das Planungsgebiet sind die maßgeblichen Sport- und Freizeitlärmimmissionen durch das nahegelegene Eisstadion zu erwarten. In Abstimmung mit dem LRA Bayreuth wurde beschlossen, dass die Immissionen von dem Ganzjahresbad CabrioSol Pegnitz einerseits aufgrund der größeren Entfernung und andererseits aufgrund der Beschränkung durch die bestehenden Wohnhäuser in der Straße "Am Buchauer Berg" nicht weiter betrachtet werden müssen.

Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert. Danach sind in den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebieten, sonstigen Flächen) entsprechende Orientierungswerte notwendig. Für Geräuschimmissionen von Anlagen - verkürzt von gewerblichen Anlagen (Gewerbelärm) - sind die Orientierungswerte der DIN 18005 praktisch verbindlich. In Konfliktsituationen zwischen Wohnen und Gewerbe findet das BImSchG und in seiner Folge die aktuell gültige TA Lärm Anwendung.

Das Plangebiet wird aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen bei der Bewertung der Immissionsrichtwerte als Mischgebiet (MI) eingestuft.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass zur Tagzeit die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein MI-Gebiet an der geplanten Bebauung eingehalten werden. Nächtlich ergeben sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 3 dB(A) durch das benachbarte Fitnessstudio clever fit. Im Rahmen der erweiterten Befreiungsmöglichkeiten des "Bauturbo" kann die Wohnnutzung aus fachtechnischer Sicht dennoch städtebaulich zugelassen werden, da gesunde Wohnverhältnisse auch mit passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden können. Die bauplanungsrechtliche Umsetzung der erweiterten Befreiungsmöglichkeiten des "Bauturbo" bleibt einer juristischen Prüfung vorbehalten. Von dem Ganzjahresbad CabrioSol und dem offenen Eisstadion nordwestlich des Planungsgebiets wirken Sport- und Freizeitlärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein, welche im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls zu berücksichtigen sind. Hierbei wurden in Abstimmung mit dem LRA Bayreuth nur die (maßgeblichen) Immissionen durch das nahegelegene Eisstadion untersucht, da die Immissionen von dem Ganzjahresbad CabrioSol Pegnitz einerseits aufgrund der größeren Entfernung und andererseits aufgrund der Beschränkung durch die bestehenden Wohnhäuser in der Straße "Am Buchauer Berg" nur eine untergeordnete Rolle spielen. Es zeigte sich, dass mit dem einwirkenden Sportlärm des Eisstadions die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV weit unterschritten werden, sodass auch mit den etwaigen Immissionen des CabrioSol ein ausreichender Schallschutz erreicht wird. Der auf die geplante Wohnbebauung einwirkende Gewerbelärm wird bei der Berechnung des, zur Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen notwendigen, maßgeblichen Außenlärmpegels berücksichtigt. Diese Berechnung ist Bestandteil des IBAS-Berichts 25-14846-b04 vom 24.02.2026.

Die Ergebnisse der vorliegenden Fachgutachten stellen somit eine Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar sowie eine Sicherstellung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ handelt es sich um die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) mit dem Fachbereich Rechtspflege. Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, dass auf dem Campus der Hochschule für den öffentlichen Dienst Wohnungen für die Studierenden errichtet werden sollen.

6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ handelt es sich um die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) mit dem Fachbereich Rechtspflege. 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

Bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ handelt es sich um die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) mit dem Fachbereich Rechtspflege. Die Planung wird dabei auf einem innerstädtischen Konversionsareal umgesetzt und dieses somit entsprechend nachgenutzt. Eine Neuversiegelung bisher nicht versiegelter Bereiche an anderer Stelle wird somit vermieden.

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 und westlich des Plangebietes gelegenen Baudenkmäler werden durch die vorliegende Planung in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern sowie zur möglichen Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde), die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurde in die Planung aufgenommen.

6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ handelt es sich um die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) mit dem Fachbereich Rechtspflege. Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.10 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ handelt es sich um die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) mit dem Fachbereich Rechtspflege. Die Belange der Forstwirtschaft sowie der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.11 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.

6.12 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).

6.13 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind von der vorliegenden Planung insofern betroffen, als dass das Plangebiet innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fichtenohe liegt. Außerdem reicht eine Hochwassergefahrenfläche für ein Extremhochwasser (HQ_{extrem}), ein 100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀), sowie ein häufiges Hochwasser (HQ_{häufig}) in das Plangebiet hinein. Entsprechende Schutzvorkehrungen und Maßnahmen werden in Kap. 2.4 der vorliegenden Begründung beschrieben.

6.14 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung zur Ermöglichung der Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) um die Nachnutzung eines innerstädtischen Konversionsareal des ehemaligen „PEP & K&P-Geländes“ handelt, liegt bereits eine Flächenversiegelung im entsprechenden Umfang im Plangebiet vor. Im Zuge der Neuplanung werden begrenzt weitere Flächen überplant und gleichzeitig darauf geachtet, dass Festsetzungen zur Grünordnung in Form von Pflanzgeboten, Begrünung nicht versiegelter Grundstücksflächen, Dachbegrünung sowie der entsprechend naturnahen Gestaltung der Versickerungs- und Retentionsmulden getroffen werden. Den Belangen einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen wird somit angepasst an die örtliche Situation Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ umfasst eine Fläche von 1,9 ha und gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	19.445 m²	100,00 %
./. Sonstiges Sondergebiet	14.214 m ²	73,1 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen/Baulinie</i>	<i>7.604 m²</i>	<i>39,1 %</i>
<i>davon innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Zweckbestimmung: Sportanlage</i>	<i>606 m²</i>	<i>3,1 %</i>
<i>davon innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Zweckbestimmung: Tiefgarage (außerhalb Überschneidungsbereich Baugrenze)</i>	<i>1.414 m²</i>	<i>7,3 %</i>
<i>davon innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Mulde zum Retentionsausgleich</i>	<i>724 m²</i>	<i>3,7 %</i>
/ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	239 m ²	1,2 %
./. öffentliche Verkehrsfläche	959 m ²	4,9 %
./. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / beschränkt-öffentlicher Weg in Gestalt eines selbständigen Geh- und Radweg / Feuerwehrumfahrung	1.492 m ²	7,7 %
./. Fläche für Versorgungsanlagen	2.541 m ²	13,1 %

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich lassen sich wie folgt charakterisieren:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
330	Parkfläche	Freistaat Bayern
330/1 (Teilfläche)	Verkehrsfläche	Öffentlich (Stadt Pegnitz)
1385	Parkfläche	Freistaat Bayern
1385/2	Versiegelte Brachfläche	Freistaat Bayern
1386/1	Zufahrtsfläche	Freistaat Bayern
1387/1	Versiegelte Brach- und Parkfläche	Freistaat Bayern
1377 (Teilfläche)	Verkehrsfläche	Öffentlich (Stadt Pegnitz)

Dementsprechend sind im Rahmen der Bebauungsplanung keine weiteren bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 01.06.2026

ppa. Claudia Roschlau
Bereichsleitung Masterplanung+ Consulting

Felix Kastl
Abteilung Städtebau

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau