

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans

## Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pegnitz

## Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die nachfolgenden Grundstücke, jeweils der Gemarkung Bronn: 543/1, 547, 547/1, 547/2, 547/3, 547/4, 547/5, 547/6, 547/7, 557 (teilweise), 557/1 (teilweise), 557/3, 557/4

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Bundesstraße B2 auf der Flurnr. 268 sowie die Straße am Königskopf/Ziegelhütte auf der Flurnr. 556;
  - im Südosten (von West nach Ost) durch die Flurwege Flurnrn. 548 und 546/2, die landwirtschaftliche Fläche Flurnr. 543, die Verkehrsflächen Flurnrn. 456 und 556;



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

## Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Pegnitz hat in seiner Sitzung am 26.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pegnitz beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.2022 bekannt gemacht.

Im Anschluss wurde der Vorentwurf in der Zeit vom 21.11.2022 bis 21.12.2022 gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

maß § 4 Abs. 1 BaGGB statt. Zwischenzeitlich war das Verfahren pausiert und wurde 2025 wieder fortgesetzt. Im Rahmen der Fortsetzung wurden Änderungen im Flächennutzungsplanentwurf vorgenommen. Weiter wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Stadtratssitzung vom 21.01.2026 durch den Stadtrat der Stadt Pegnitz behandelt und abgewogen.

handelt und abgevogen.  
Der somit geänderte Entwurf der 17. Änderung des Flächen-  
nutzungsplans wurde in der Fassung vom 27.10.2025 gebil-  
ligt.

Weiter hat der Stadtrat beschlossen, dass auf dieser Grundlage die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

## Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, einschließlich der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht liegen nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen in der Zeit vom 16.02.2026 bis einschließlich 20.03.2026 öffentlich aus.

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

eingesehen werden.

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

#### Umweltbezogene Informationen:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Art der vorhandenen Information und Urheber	Thematischer Bezug
Umweltbericht in der Fassung vom 27.10.2025	<p>Im Umweltbericht in der Fassung vom 27.10.2025 liegen folgende Arten umweltbezogener Informationen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Schutzgut Mensch, insbesondere Aussagen zu Lärmemissionen, gegenseitige Rücksichtnahme und Naherholung</li><li>- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, insbesondere artenschutzrelevante Aussagen zum Lebensraumpotenzial des Plangebietes für Brutvögel und Fledermäuse sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</li><li>- Aussagen zu Flächennutzung, Biotoptypenausstattung und geschützte Biotope sowie Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen</li><li>- Schutzgut Boden und Fläche, insbesondere Aussagen zu Bodenarten, Flächennutzung und vorhandene Versiegelung des Bodens</li><li>- Schutzgut Wasser, insbesondere Aussagen zu Grundwasser und Oberflächenwasser</li><li>- Schutzgut Klima und Luft, insbesondere Aussagen zu Lokalklima und Lufthygiene</li><li>- Schutzgut Landschaftsbild, insbesondere Aussagen zu Vorbelastungen, Auswirkungen auf Landschaftsbild und Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</li><li>- Schutzgut Kultur- und Sachgüter, insbesondere Aussagen zum Naturdenkmal „Dolomitfelsen Königskopf“</li></ul>
Landratsamt Bayreuth - Wasserrecht (Schreiben vom 18.01.2023)	Hinweis zum Umgang mit Wasser sowie Kreuzungen von vorhandenen Wegseitengräben oder zeitweilig wasserführenden Kleingewässern

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

#### Datenschutz:

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

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

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

Pegnitz, 22.01.2026

**Wolfgang Nierhoff**  
Erster Bürgermeister