

# Bebauungsplan „Lüglas Mitte“

Fassung vom 05.12.2024 - Vorentwurf

Kurzbegründung



Planverfasser:

**Architekturbüro Heidenreich**  
Bockmühle I  
95473 Haag  
Tel. 09201/799650  
Fax 09201/799593  
[www.architekturbuero-heidenreich.de](http://www.architekturbuero-heidenreich.de)  
e-mail: [info@planungsbuero-heidenreich.de](mailto:info@planungsbuero-heidenreich.de)

Stadt Pegnitz

(Wappen, Logo)

## 1. Anlass der Planung und Planziel

### (Kurzbeurteilung zum Auslegungsbeschluss des Vorentwurfs)

Anlass der Planung ist die Deckung des örtlichen Bedarfs an Bauland im Ortsteil Lügla. Insbesondere werden Flächen für Wohnbebauung und für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude benötigt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pegnitz weist die Fläche in der aktuellen Fassung als Flächen für die Landwirtschaft aus. Teile der überplanten Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche der Außenbereichssatzung Lügla vom 25.11.2004, die Fläche zwischen dem bereits bebauten südlichen Bereich von Lügla und dem vor genannten Satzungsgebiet, den vorhandenen Spielplatz im Nordosten und die Ackerfläche nördlich der bestehenden Kapelle. Die neu zu bebauenden Flächen befinden sich auf den Fl.-Nr. 1417, 1400 und 1382.

Die Fläche soll als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen werden, um sowohl Wohnbebauung als auch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe zu ermöglichen.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1417 soll eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebsstätte mit dazugehöriger Wohnbebauung entstehen. Hier muss die Fläche von den Auflagen des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ befreit werden. Eine entsprechende Befreiung wurde bereits seitens des Landratsamtes Bayreuth schriftlich in Aussicht gestellt. Auf der Fl.-Nr. 1417 sollen ca. 2.600 m<sup>2</sup> an der Dorfstraße als Baufläche ausgewiesen werden. Die restliche Fläche bleibt in der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. wird für die Ausgleichsfläche des Eingriffs auf diesem Grundstück herangezogen.

Auf Fl.-Nr. 1382 sollen zwei Bauparzellen entstehen. Aufgrund der Topographie und um größere Erdbewegungen zu vermeiden, ist hier ein Untergeschoss möglich und zulässig. Auch hier soll der Eingriff in Natur und Landschaft für diesen Bereich auf derselben Fl.-Nr. mittels eines Heckengürtels am östlichen Ortsrand ausgeglichen werden.

Die Fl.-Nr. 1400 soll drei Bauparzellen erhalten. Hier wurde im Laufe der Planungen festgestellt, dass die bestehende Straße östlich des Grundstückes teilweise auf Privatgrund verläuft. Dies soll im Zuge der Bauleitplanung bereinigt werden und die entsprechende Fläche als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden und von der Stadt Pegnitz erworben werden. Oberhalb dieses Bereiches befindet sich ein Oberflächenwasserkanal, der den südlichen Teil von Lügla entwässert. Dieses Oberflächenwasser läuft zurzeit allerdings frei auf die Fläche der Fl.-Nr. 1400 und versickert dort. Dieses Wasser soll mittels eines neuen Oberflächenwasserkanals entlang der Dorfstraße zum bestehenden Entwässerungskanal im Bereich der Kapelle geführt werden. Von dort wird es Richtung Nordosten geführt und in der Senke zwischen Bronner Straße und Ötzelsgrund abgeleitet bzw. versickert. Die Senke zwischen Parzelle 4 und der Bronner Straße mit Fl.-Nr. 1566 soll als Rückstaubereich und Versickerungsfläche für Starkregenereignisse genutzt werden. Hier wird ein extensives, artenreiches Grünland entstehen, welches gleichzeitig als Ausgleichsfläche für den Eingriff auf Fl.-Nr. 1400 dient. Im oberen Teil sollen zusätzlich ein paar Obstbäume gepflanzt werden.

Bauparzelle Nr. 7 auf Fl.-Nr. 1407 ist bereits durch die Außenbereichssatzung Lügla dem Innenbereich zugeordnet und bedarf deshalb keines Ausgleiches mehr.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen. Hier soll den Bauinteressenten möglichst viel Freiheit gelassen werden bezüglich der Gestaltung der Gebäude. So sollen alle Dachformen, bis auf Tonnendächer, zugelassen werden. Dachneigungen von 7° - 48° sind möglich.

Veränderungen am Gelände sollen mit max. +/- 1,50 m zugelassen werden.

Traufhöhen sollen für alle Gebäude auf max. 6,00 m beschränkt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. zwei begrenzt. Dies kann entweder als zweigeschossiger Gebäudekorpus oder als Erd- mit entsprechendem Dachgeschoss ausgeführt werden.

Weitere Einzelheiten sind dem Textteil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH)  
Stefan Heidenreich

Bockmühle, 09.12.2024