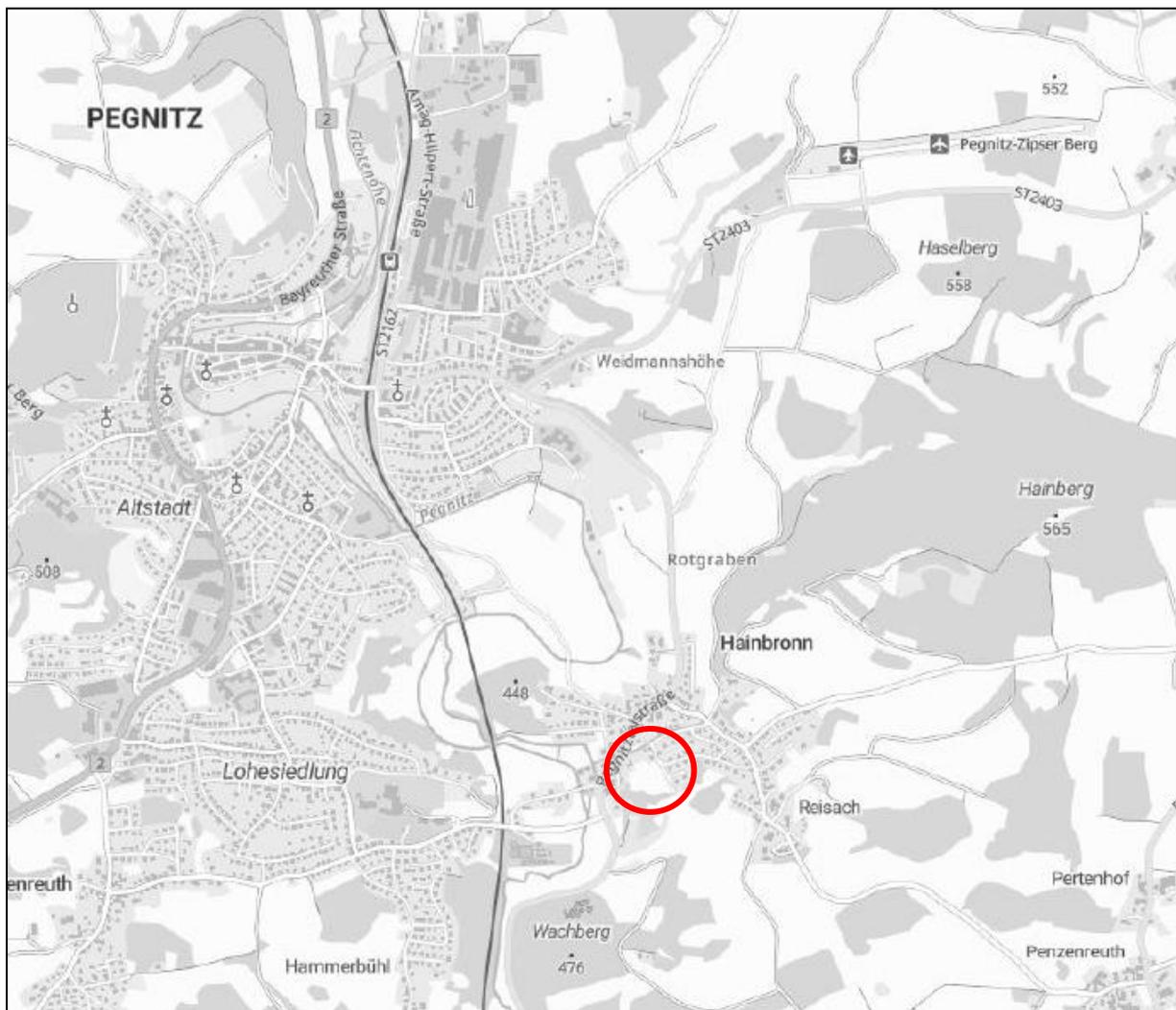

Stadt Pegnitz

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Hainbronn – Biesselberg West“

Kurzbegründung zum Vorentwurf vom

01.07.2025



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Lisa Esch, Master (Sc.) European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-



Stadt Pegnitz

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hainbronn – Biesselberg West“

Gliederung	Seite
A KURZBEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
5. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHER ENTWURF	3
6. IMMISSIONSSCHUTZ	6
7. WASSERWIRTSCHAFT	6
8. BRANDSCHUTZ	6
9. DENKMALSCHUTZ	6
10. GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ	6

A KURZBEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Stadt Pegnitz möchte aufgrund aktueller Nachfrage bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln und hierfür im Ortsteil Hainbronn den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hainbronn-Biesselberg West“ aufstellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen bereits größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt und soll deshalb bevorzugt als Wohngebiet entwickelt werden.

Im Gemeindegebiet der Stadt Pegnitz gibt es zwar noch einzelne freie Bauflächen, die der Stadt jedoch nicht zur Verfügung stehen.

Der Ortsteil Hainbronn ist ländlich geprägt und weist eine eher zerstreute Siedlungsstruktur auf. Mit der Bushaltestelle „Hainbronn“ ist der Ortsteil Hainbronn gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Staatsstraße St2162 verbindet den Ortsteil mit dem Hauptort, von dort bietet die Bundesstraße B2 eine Auffahrt auf die Bundesautobahn A9. Somit liegt Hainbronn gut angebunden. Auch die Anbindung an das Schienennetz des Nahverkehr ist über den Hauptort Pegnitz gewährleistet.

Da aufgrund der Lage und Nähe zum Hauptort Pegnitz der Standort Hainbronn sowohl für Ortsansässige aber auch Bevölkerungszuzug geeignet und attraktiv ist, hat der Stadtrat die Entwicklung in Hainbronn beschlossen.

Die gegenständliche Baufläche soll den Bedarf nach Wohngrundstücken im Ort für mehrere Jahre decken.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hainbronn der Stadt Pegnitz. Es umfasst die Fl. Nrn. 436, 437, 439, 440 und 441, jeweils Gemarkung Hainbronn. Es hat eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Im Norden und Westen grenzen dörfliche Bebauung und im Osten ein Wohngebiet an.

Das Gelände fällt Richtung Norden zum Altort hin ab. Nördlich des Plangebiets verläuft der Brunnbach in teils verbauter, teils verdolter Form. Nordwestlich des Plangebiets steht der von Gehölzen umgebene Hainbronner Glockenturm.

Im Südwesten und Süden besteht ein Übergang zu freien Landschaft, hier grenzen ein Gehölzbestand sowie dahinterliegend Wiesen und eine Freiflächen-PV-Anlage an. Etwas weiter westlich verläuft die Staatsstraße 2162.

Das Plangebiet selbst wird als Grünland (Mähwiese) genutzt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in möglichst hoher Qualität zu schaffen. Dabei ist dem demographischen Wandel ausreichend Bedeutung zu bemessen. Neue Ausweisungen von Bauflächen sollen nachhaltig und bedarfsorientiert geplant werden. Grundsätzlich gilt Innentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen, wenn diese zur Verfügung stehen. Neue Bauflächen sind auch an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden.

Der Bedarf wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes bei Ausweisung der Bauflächen geprüft. Die Siedlungsanbindung ist im gegenständlichen Fall durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen gegeben.

Regionalplan

Die Stadt Pegnitz ist im Regionalplan der Region Oberfranken Ost (Region 5) als Mittelzentrum dargestellt. Das Gemeindegebiet befindet sich, wie die gesamte Region im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Stadt Pegnitz befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Zentrale Orte sollen Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sein. Weiterhin hat die Stadt Pegnitz mit dem Bahnhofpunkt hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zwischen Bayreuth und Nürnberg.

Der Regionalplan erwähnt Standort- und Lagevorteile, eine breit gefächerte Wirtschaftsstruktur und Anbindung an benachbarte Wirtschaftsstrukturen für die Stadt Pegnitz. Die Stadt Pegnitz ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet in der vorliegenden Größenordnung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist deshalb aus Sicht der Stadt gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die

Ergänzung einer Bauzeile im südlichen Teil des Geltungsbereiches mit einer Tiefe von ca. 20 Meter ist aus Sicht der Stadt als Anpassung der maßstabsbedingten flächenun-scharfen Prognose des Flächennutzungsplanes zu sehen (20 Meter entsprechen im Maßstab des Flächennutzungsplanes 4 mm, also wenig mehr als die Strichstärke).

Die im wirksamen Flächennutzungsplan im Westen dargestellte Grünfläche als Zäsur zur bestehenden Bebauung wird in der Planung durch vorgesehenen Grünflächen und Rückhalteflächen vom Grundsatz her aufgegriffen, aber an aktuelle Ziele insbesondere zum Schutz gegen zufließendes Hangwasser, zur Regenwasserrückhaltung und zur Ortseingrünung angepasst.

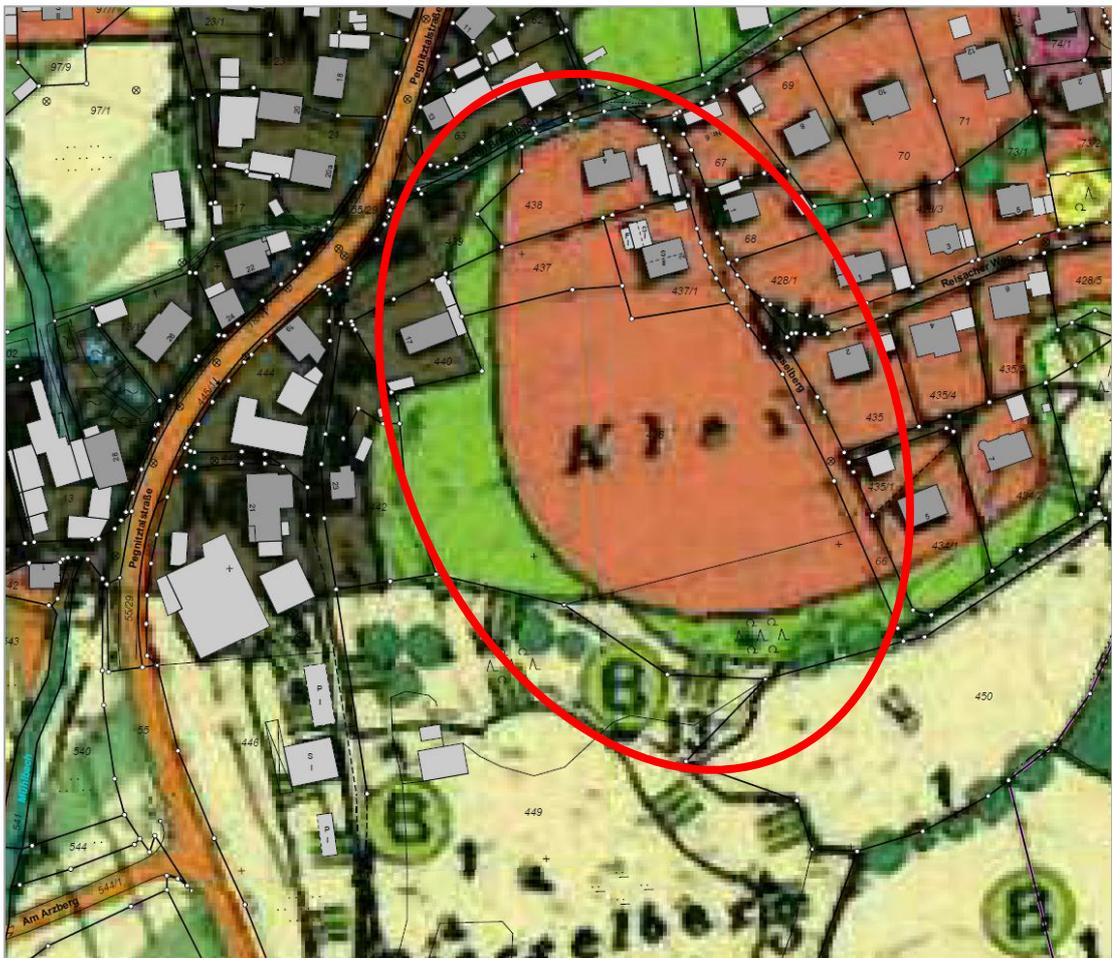


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

5. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Allgemeine Planungsziele

Für das Baugebiet wird überwiegend eine lockere bis mäßig verdichtete Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäuser angestrebt. Die zulässigen Baukörper sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren, die Stadt

Pegnitz möchte den Bauherren aber weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Kubatur der Gebäude und den Dachformen lassen.

Die bestehenden naturnahen Gehölzstrukturen im Westen und Süden sollen möglichst erhalten bleiben.

Die neue Wohnbaufläche soll nach Westen, über einen am Glockenturm vorbeiführenden Fußweg an den Altort und die sich dort befindliche Bushaltestelle angebunden werden. Die Grünfläche im nördlichen Anschluss mit dem dort verlaufenden Brunnbach soll im Rahmen der Dorferneuerung attraktiv umgestaltet werden.

Die Verkehrserschließung soll ausschließlich von Osten bzw. Nordosten erfolgen können.



Abb.: Luftbild (Quelle Bayerische Vermessungsverwaltung)

Städtebaulicher Entwurf

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erstellt. Die Stadt hat sich für den unten abgebildeten Entwurf entschieden, weil er sich weitgehend der Topografie anpasst, eine günstige Erschließung ermöglicht, kaum

Hinterlieger-Grundstücke aufweist und insgesamt eine gute Ausnutzung der Baufläche ermöglicht.

Die Erschließung soll so erfolgen, dass zwei hangparallele Stichstraßen von der bestehenden Straße „Biesselberg“ in das Wohngebiet führen. Für Fußgänger soll der Zugang von Westen am Hainbronner Glockenturm und den historischen Felsenkellern vorbei weiter erhalten werden. Dadurch wird auch ein Zugang vom Wohngebiet zur Bushaltestelle „Hainbronn“ möglich sein.

Für Besuchende sind an der nördlichen Stichstraße Parkplätze vorgesehen.

In Bezug auf die Hanglage und möglichen Starkregenereignissen wurde vorsorglich eine Grünfläche zur Ableitung von Oberflächenwasser in Richtung Brunnbach vorgesehen. Auch durch die vorgesehenen Abstände zu den südlichen und westlichen naturnahen Gehölzen bleiben Versickerungsflächen erhalten. Die Detailplanung des Erschließungskonzepts wird noch eingeleitet.

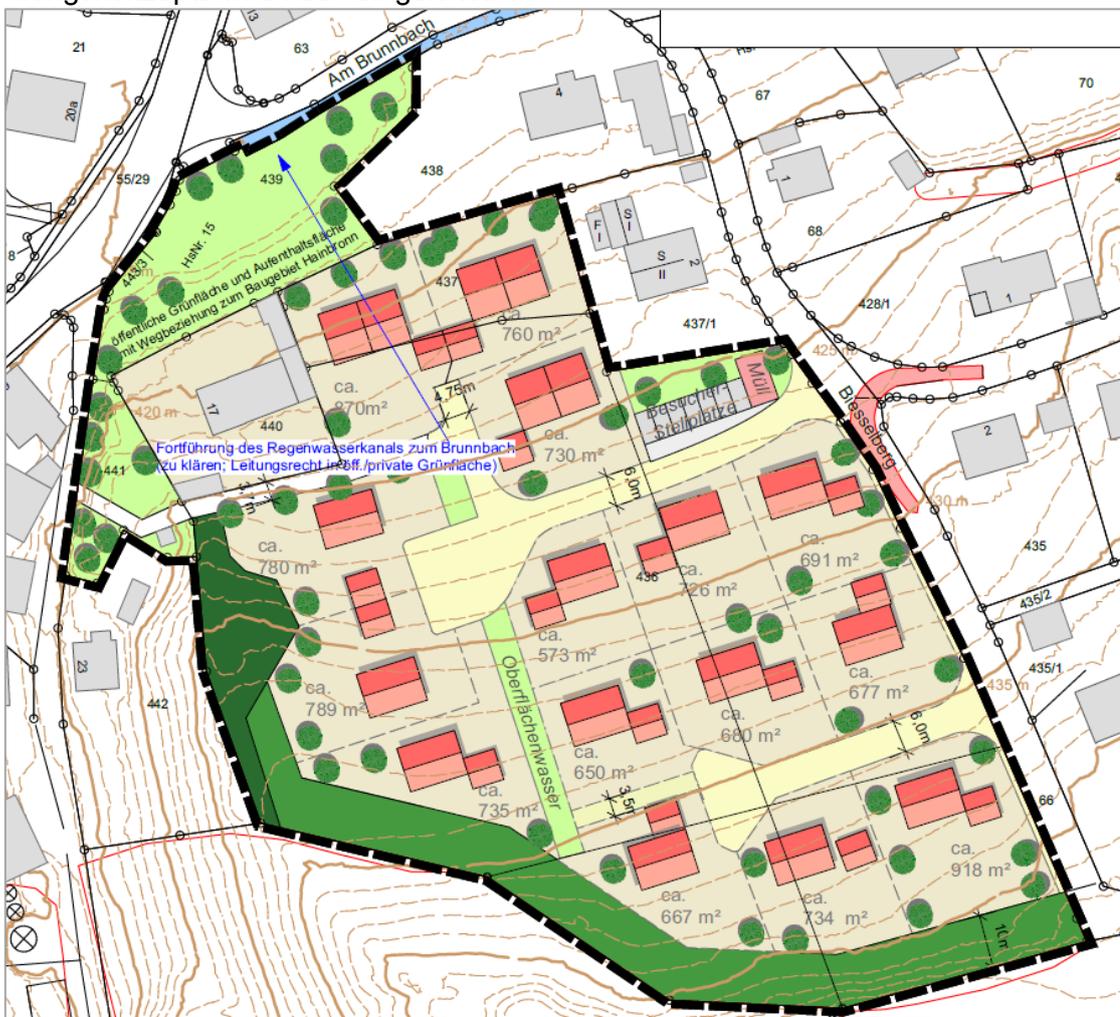


Abb.: Städtebaulicher Entwurf Vorzugsvariante, TEAM 4

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der westlich angrenzenden Staatsstraße St2162. Die Staatsstraße hat einen Abstand von etwa 50 Meter zur Baufläche. Aus Sicht der Stadt bestehen deshalb gegenüber dieser relativ wenig befahrenen Staatsstraße keine Immissionskonflikte.

7. WASSERWIRTSCHAFT

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine dauerhaften Oberflächengewässer. Der Brunnbach schließt im Norden an, und ist am Rande des Geltungsbereichs stark verbaut bzw. verdolt.

Aufgrund der Hanglage besteht die Gefahr von zufließendem Oberflächenwasser. Deshalb sind am Oberhang am Rand des Baugebietes ca. 10 Meter breite Grünflächen zur Versickerung freizuhalten. Das Hang- und Niederschlagswasser soll schadlos und gedrosselt in den Brunnbach abgeführt werden. Die Detailplanung und genaue Dimensionierung der Rückhaltebecken wird zum Entwurf im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

8. BRANDSCHUTZ

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

9. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereiches befinden keine Bau- oder Bodendenkmale. Westlich des Plangebiets befindet sich das Baudenkmal D-4-72-175-59, eine ehemalige Wassermühle. Eine Blickbeziehung besteht nicht.

10. GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

Das Plangebiet wird im Bestand mäßig intensiv als Grünland genutzt. Im Osten ragt ein Schlehengebüsch in das Plangebiet hinein.

Richtung Westen und Süden zur freien Landschaft schließen Baumhecken und Feldgehölze an das Plangebiet an, wobei die Bäume im Westen teils abgestorben sind.

Mit der Planung gehen keine Eingriffe in die umliegenden Gehölzstrukturen einher. Im Süden und Südwesten in Richtung des Feldgehölzes wird ein 10 m breiter Pufferstreifen als Grünfläche ausgewiesen.

Innerhalb sowie randlich des Plangebiets sind keine Artvorkommen zu erwarten, für die durch die gegenständliche Planung hervorgerufene artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen/-maßnahmen werden noch zum Entwurf nachgewiesen.



Christoph Zeiler
Landschaftsarchitekt