

**Ergänzungssatzung „Lobensteig/West“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB;
Satzungsbeschluss****Sachverhalt:**

In der Sitzung des Stadtrates Pegnitz am 19.08.2020 bestand mit dem Entwurf für die Ergänzungssatzung „Lobensteig/West“ in der Fassung vom 06.08.2020 Einverständnis. Entsprechend des Beschlusses wurde das Verfahren zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.09.2020 bis 14.10.2020.

Im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange haben das Landratsamt Bayreuth -Immissionschutz- (Schreiben vom 09.10.2020), das Landratsamt Bayreuth -Gesundheitswesen- (Schreiben vom 16.09.2020), das Landratsamt Bayreuth -Kreisbrandrat- (Schreiben vom 21.09.2020), das Landratsamt Bayreuth -Wasserrecht- (Schreiben vom 09.10.2020), das Landratsamt Bayreuth –Bodenschutzrecht- (Schreiben vom 07.10.2020), das Landratsamt Bayreuth -Naturschutz- (Schreiben vom 01.10.2020), das Landratsamt Bayreuth -Abfallwirtschaft- (Schreiben vom 06.10.2020), das Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken (Schreiben vom 16.10.2020), die Regierung von Mittelfranken –Luftamt Nordbayern (Schreiben vom 31.08.2020), die Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern (Schreiben vom 29.09.2020, Staatliche Bauamt Bayreuth (Schreiben vom 21.09.2020) und der Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (Schreiben vom 18.09.2020) keine Einwände erhoben.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Einwände vorgetragen.

Zu den nachfolgenden Anregungen wird jeweils Stellung genommen bzw. zur Kenntnisnahme vorgelegt:

1. Landratsamt Bayreuth (Schreiben vom 09.10.2020)

“Das Landratsamt Bayreuth nimmt zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Lobensteig - Hainbronnerweg“ (Stand: 06.08.2020) wie folgt Stellung:

Baurecht

Gegen den Geltungsbereich bestehen keine Einwände.

Die geplante Satzung enthält keinerlei Regelungen zur Bauausführung (insbesondere Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung, Bedachung, Etc.)

Aufgrund der ländlich-dörflichen Struktur der Ortschaft Lobensteig sollten in der Satzung Festsetzungen zur Bauausführung entsprechend des Baubestandes getroffen und damit einer „ortsuntypische“ Bebauung (insbesondere Flachdach, Pultdach, „Toskanahäuser“) ausgeschlossen werden. Wir schlagen folgende Formulierung vor:

Bauausführung E+D, DN 25-35°

Satteldach, Dacheindeckung mit Betonziegeln oder Betondachsteinen in rot, schwarz/anthrazit, grau, braun.

Stellungnahme:

Die Bebauung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richtet sich nach §34 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben nur dann zulässig wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da für Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung die Herstellung des gemeindlichen Eigenvernehmens auf dieser Grundlage erfolgt, wird eine weitere Regelung innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung zur Bauausführung als nicht erforderlich erachtet.

2. Landratsamt Bayreuth – FB 43 Wasserrecht- (Schreiben vom 09.10.2020)

Anregungen Vorschläge:

Die Entsorgung des Abwassers (Schmutzwasser) der zwei neuen Grundstücke/Bauparzellen soll über Kleinkläranlagen der Reinigungsstufe „H“ erfolgen.

Hinsichtlich der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers werden in der Begründung zur Ergänzungssatzung keine Aussagen getroffen. Sollte das Niederschlagswasser auf den Grundstücken vor Ort versickert werden, so ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten und einzuhalten.

Der überplante Bereich liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet jedoch im wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich Karst.

Aus Sicht der Fachkundigen Stellen Wasserwirtschaftsamt am LRA gilt generell:

- Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) müssen beachtet werden.

- Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserleitung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.

Stellungnahme:

Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken vor Ort versickert werden. Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten und einzuhalten.

Die Anregungen und Vorschläge des Landratsamts Bayreuth – FB 34 Wasserrecht vom 09.10.2020 werden den Eigentümern der Grundstücke im Bereich der Ergänzungssatzung zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

3. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern (Schreiben vom 29.09.2020)

Bezüglich des o.g. Vorhabens werden von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern- keine Einwände erhoben. Im Gemeindegebiet von Pegnitz ging jedoch reger alter Bergbau um. Das Vorhandensein hier nicht risskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Bauausführung ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen. Des Weiteren wird das ausgewiesene Planvorhaben von dem auf Eisenerz verliehenen Grubenfeld „Fromm II“ überdeckt. Der derzeitige Rechteinhaber für die Verleihung ist die Eisenwerk-Gesellschaft-Maximilianshütte mbH, vertreten durch Herrn Manfred Leiss, Richard-Wagner-Straße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg.

Die geplante Ausgleichsfläche in der Gemarkung Buchau wird von dem auf Eisenerz verliehenen Grubenfeld „Friedrich“ überdeckt. Der derzeitige Rechteinhaber ist die Bergbau Goslar GmbH, Herrn Dr.-Ing. Uwe Willeke, Bergtal 18, 38640 Goslar.

Bei den v.g. Verleihungen handelt es sich um Bergwerkseigentum gem. §§149 und 151 Bundesberggesetz –BBergG-, dieses gewährt dem Rechtsinhaber das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers.

Stellungnahme:

Das Schreiben des Bergamts Nordbayern vom 29.09.2020 wird den Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

4. Wasserwirtschaftsamt Hof (Schreiben vom 15.10.2020)

Hinsichtlich des o.g. Verfahrens möchten wir darauf hinweisen, dass die korrekte Bezeichnung für die Ablaufklasse der geplanten Kleinkläranlage „Klasse D, +H“ ist. Auf eine Abwasserbehandlung mit Denitrifikation (und somit eine Herabsetzung der Stickstoff-Fracht) kann aufgrund der sensiblen Lage im Karstgebiet nicht verzichtet werden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Hof vom 15.10.2020 wird den Eigentümern der Grundstücke im Bereich der Ergänzungssatzung zur Kenntnis und zur Beachtung im Rahmen der Bauantragstellung übersandt.

5. Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG (Schreiben vom 03.09.2020)

Wir bitten im Zuge o.g. genannten Bebauungsplans um Einhaltung der DGUV 2014-033- „Sicherheits-technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben bzgl. Breiten, Durchfahrts Höhen, Tragfähigkeit, Wendeanlagen, Kurvenradien etc. von Straßen zum sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen.

Stellungnahme:

Das Schreiben der Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG vom 03.09.2020 wird den Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

6. Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 09.10.2020)

„Dem Vorhaben stehen grundsätzlich keine konkreten Planungen aus landwirtschaftlicher Sicht entgegen. Dennoch müssen folgende Belange der Landwirtschaft, bei der Planung mit aufgenommen und berücksichtigt werden:

Die Zufahrten zu land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken müssen während und auch nach der gesamten Bauzeit sichergestellt sein. Das geplante Vorhaben muss so gestaltet werden, dass eine Zu- und Abfahrt mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen, auch mit Überbreite, auf bzw. von landwirtschaftlich genutzten Flächen, zu jeder Zeit gewährleistet werden.

Einfriedungen dürfen keine negativen Aspekte der Schattenwirkung als auch des Nährstoffentzugs auf angrenzende landwirtschaftliche genutzte Grundstücke abwerfen. Es würde dadurch zu Einbußen beim Wachstum der dortigen Pflanzen kommen. Weiterhin lässt es sich befürchten, dass bei einer Bepflanzung die in der landwirtschaftlichen Flur übliche Randstreifenpflege, mittels z.B. eines Mulchgeräts, nicht mehr ohne weiteres ausgeführt werden kann.“

Stellungnahme:

Das Schreiben des Bayerischer Bauernverbands vom 09.10.2020 wird den Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 21.09.2020)

„Aus landwirtschaftlicher Sicht nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

- 1. Die Bauwerber sind in geeigneter Weise darüber zu informieren, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen, wie Staub, Lärm, und Gerüche auftreten können. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind zu dulden.*
- 2. Die ungehinderte Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss gewährleistet sein, auch während der Bauzeit.*

3. *Die notwendigen Ausgleichsflächen sind so zu gestalten, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht negativ beeinträchtigt werden.*

Ansonsten bestehen von Seiten des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth keine Einwände gegen den Erlass einer Ergänzungssatzung für die Fl.Nr. 706/3 und 740 (Gemarkung Penzenreuth).“

Stellungnahme:

Das Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 21.09.2020 wird den Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden die Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 843, Gemarkung Buchau festgelegt. Eine negative Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Flächen ist nicht zu erwarten.

8. Autobahndirektion Nordbayern (Schreiben vom 12.10.2020)

„Der Umgriff der Ergänzungssatzung liegt mindestens 5,2 km östlich von der Trasse der Bundesautobahn A9 entfernt.

Aufgrund dieser Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich keine Belange der Autobahndirektion Nordbayern durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung betroffen sind. Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.“

Kenntnisnahme

9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 16.09.2020)

„Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

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.“

Stellungnahme:

Das Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 16.09.2020 wird den Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 12.10.2020)

„Gegen die Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Lobensteig/West“ bestehen unsererseits keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei weiteren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Stellungnahme:

Das Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 27.08.2020 wird den Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

11. Bayerwerk Netz GmbH (Schreiben vom 07.09.2020)

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unsere Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit den Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach 3123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung vor Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- *Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*
- *Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

Bei uns dürfen die Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wie weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Stellungnahme:

Das Schreiben der Bayerwerk Netz GmbH vom 07.09.2020 wird den Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth (Schreiben vom 27.08.2020)

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Die Umfangsgrenze des Planungsgebiets ist an der Südseite noch nicht vermessen. Die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke sind bereits ausreichend vermessen. Aus Sicht des ADBV besteht hier noch Handlungsbedarf in Form einer Abmarkung der Umfangsgrenze im südlichen Bereich. Bei der Erschließung der Baugrundstücke/Gebäude sollten – ggf. in Absprache mit den Netzbetreibern – bereits Leerrohre (Speedpipes) eingebracht werden, um die Gebäude mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik FTTB/FTTH versorgen zu können. Seitens des Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth bestehen keine weiteren Anregungen.

Stellungnahme:

Das Schreiben des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth vom 27.08.2020 wird den Eigentümern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

Zusammenfassend ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Pegnitz erlässt auf Grund des § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB die Ergänzungssatzung „Lobensteig-West“ in der Fassung vom 06.08.2020 mit Ergänzung vom 10.03.2021. Satzung und Lageplan sind Bestandteil dieses Beschlusses.

II. Zur Sitzung des Stadtrates

Pegnitz, den 12.03.2021



Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister