

Vorhaben bezogener Bebauungsplan "Am Buchauer Berg Fl.Nr. 1894"

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB

TÖB Nr.	Behörde	Stellungnahme	Anmerkung
1	Landratsamt Bayreuth 04.04.2022	I. Baurecht Aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Einwendungen. Auf die umfassenden und vielseitigen Vorgespräche zwischen der Stadt Pegnitz und dem Landratsamt Bayreuth (FB 44 - Bauleitplanung, Städtebauförderung und Denkmalschutz) wird verwiesen. Insbesondere auf den Ortstermin vom 05.10.2021 und die getroffenen Festlegungen wird nochmals Bezug genommen. II. Naturschutz ...Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Überbauung sind bei einem Bebauungsplan im Regelverfahren ausgleichspflichtig. Die Eingriffsbilanzierung sowie der erforderliche Ausgleich sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen und grünordnerischen Festsetzungen der Artenschutz Ausgleichsmaßnahmen wurden intensiv mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Mit diesen Festsetzungen besteht Einverständnis. Hinweis: Da der Haupteinflug der Fledermäuse in den Gewölbekeller über die Öffnungen in den Kellertüren erfolgt, sollte in die textlichen Festsetzungen 9.1.1.4 CEF-Fledermäuse der Erhalt der Einflugöffnungen in den Türen ausdrücklich aufgenommen werden. Zur Vermeidung von Störungen während der besonders störungsempfindli-	Kenntnisnahme

Vorhaben bezogener Bebauungsplan "Am Buchauer Berg Fl.Nr. 1894"

	chen Winterruhe sollten die Türen von Anfang Oktober bis Ende April verschlossen bleiben. Der Gewölbekeller soll nicht als Lager- und Abstellraum genutzt werden. Hinweis III. Brandschutz ...Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. IV. Behindertenbaufragter ...Grundsätzlich ist eine barrierefreie Gestaltung von Baugebieten (z.B. der Gehwege, der Beleuchtung, etc.) nach DIN 18040-3 wünschenswert. V. Wasserrecht ...Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entwässerung im Trennsystem bevorzugt werden soll (vgl. § 55 Abs. 2 WHG Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer, • die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser bzw. • die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie • die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind VI. Abfallrecht ... Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, sofern eine Durchfahrtsbreite für Müllfahrzeuge von mind. 3,60 m gegeben ist. Sollten Wendeanlagen geplant sein, sollten diese einen Durchmesser von mind. 25 m nicht unterschreiten	Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung in der Erschließungsplanung Berücksichtigung in der Erschließungsplanung Berücksichtigung in der Erschließungsplanung Berücksichtigung in der Erschließungsplanung
--	---	---

Vorhaben bezogener Bebauungsplan "Am Buchauer Berg Fl.Nr. 1894"

2	Regierung von Oberfranken 04.04.2022	Die Begründung sollte gerade auch im Hinblick auf den Standort sowie die nicht unerhebliche, durch die Hanglage bedingte, Fernwirkung ergänzt werden. Höhenlage, Gebäudehöhe Die unterschiedlichen Festsetzungen im Schnitt (Bezug auf NN) sowie unter Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen (Bezug auf Straßenoberkante) sollte in Übereinstimmung gebracht werden. Es wird vorgeschlagen, die textlichen Festsetzungen zu streichen und die die Festsetzungen im Schnitt als Höchstwerte bindend festzustehen. Schnitt Es wird angeregt, im Schnitt 3 das Nachbargebäude auf Flnr. 1901/2 noch darzustellen SAP Die beigegefügte SAP beruht auf einem früheren Planungsstand. In der Begründung sollte dokumentiert werden, dass die geänderte Planung keine Auswirkungen auf die SAP nach sich zieht. Durchführungsvertrag Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss vor Satzungsbeschluss fertiggestellt, der Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss unterzeichnet sein. Vorlage der Planung Nach Abschluss der Verfahren ist ein Exemplar des B-Plans der Regierung v. Ofr. (Planzeichnung und Begründung) sowie dem zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (nur Planzeichnung) zur Aktualisierung im Raumordnungskataster und der Geodäten Bayern digital zur Verfügung zu stellen.	Berücksichtigung in der Begründung des Bebauungsplans Berücksichtigung im Bebauungsplan Die Fußbodenhöhe des Nachbargebäudes wurde im Bebauungsplan im Schnitt Haus 3 dargestellt Berücksichtigung in der Begründung des Bebauungsplans Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss unterzeichnet Berücksichtigung im weiteren Verfahren
---	--	--	--

Vorhaben bezogener Bebauungsplan "Am Buchauer Berg Fl.Nr. 1894"

3	Wasserwirtschaftsamt Hof 29.03.2022	Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete Nach unserem Kenntnisstand wird der Geltungsbereich des Vorhabenbereichs von Oberflächengewässern und daraus eventuell resultierenden Überschwemmungsgebieten nicht tangiert. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten, insbesondere hier wegen der Hanglage innerhalb des Vorhabenbereichs und des weiter nach Norden ansteigenden Geländes, zu Überflutungen kommen. Auf tretende Starkregenereignisse bzw. die Problematik "Sturzfluten" oder "wild abfließendes Oberflächenwasser" sollten bei der weiteren Planung grundsätzlich Beachtung finden.	Kenntnisnahme Berücksichtigung in der Erschließungsplanung
4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 13.04.2022	1. Bereich Landwirtschaft: Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen. 2. Stellungnahme des Bereich Forsten: 2.1. Waldrechtliche Belange Ein Ortsbegang am 10.04.2022 ergab: Auf dem Grundstück FlNr. 1894 befinden sich neben dem alten Wohnhaus und dem Nebengebäude Bereiche mit Wiese und Gebüsch in verschiedenen Sukzessionsstadien und auch Wald i. S. d. § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Der Wald befindet sich vor allem im nördlichen Teil des Grundstücks und besteht aus zahlreichen alten Laubbäumen, vorwiegend Buchen, mit bis zu ca. 30m Höhe und einer bis zu ca. 6m hohen Laubholz-Verjüngung. Westlich des Hauses wurden bereits Bäume eingeschlagen. Für die Abriss- und Bauarbeiten, sowie die weitere Gestaltung des Grundstücks werden bewaldete Bereiche dauerhaft entfernt werden müssen. Diese Maßnahmen entsprechen dem Tatbestand einer Rodung nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG. Die Erlaubnis zur Rodung kann gemäß Art. 9 Abs. 8 BayWaldG u.a. durch eine Baugenehmigung ersetzt werden, wenn im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren die materiellen Vorgaben aus Art. 9 Abs. 4 bis 7 BayWaldG beachtet werden. Der Rodung wird von unserer Seite zugestimmt, da Versagungsgründe nach Art. 9 Abs. 4 bis 7 BayWaldG nicht vorliegen	Die erforderliche Rodung wurde minimiert und ist im Bebauungsplan dargestellt

Vorhaben bezogener Bebauungsplan "Am Buchauer Berg Fl.Nr. 1894"

		2. Forstfachliche Einschätzung Die nördlich angrenzenden Grundstücke FlNr. 1901/1 und 1901/3 sind Waldgrundstücke, auf denen Laubholz in verschiedenen Altern und Höhen stockt. Die Bäume können hier Höhen um ca. 30m erreichen. Die Wohngebäude, die auf der FlNr. 1894 errichtet werden, sollten einen Abstand von mindestens 30m zu diesen Waldgrundstücken haben, damit eine Gefährdung sowohl für die Neubauten als auch für Leib und Leben der sich darin aufhaltenden Personen durch Baumfall ausgeschlossen werden kann. Für die Eigentümer der beiden Waldgrundstücke ergeben sich durch die waldnahe Bebauung u.U. Bewirtschaftungshemmnisse, ein erhöhter Aufwand für die Verkehrssicherungspflicht und ein erhöhtes Haftungsrisiko. Daher sollte unbedingt ihr Einverständnis eingeholt werden.	Das Grundstück wurde nochmals eingehend auf die forstfachliche Einschätzung überprüft. An der nördlichen Grundstücksgrenze, sowie auf einem Großteil der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich von den jeweiligen Bewohnern angelegte Gärten mit entsprechender Bepflanzung. An der äußersten nord-westlichen Ecke des Baugrundstücks befindet sich ein höherer Baumbestand mit anschließendem Waldbestand. Bei den Grundstücken 1901/1 und 1901/3 handelt es sich nicht um forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke; Bewirtschaftungshemmnisse kann es somit nicht geben.
5	Bayerischer Bauernverband 24.03.2022	Interessen der Landwirtschaft sind nicht berührt	Kenntnisnahme
6	Staatliches Bauamt Bayreuth	1. Immissionen, Lärmschutz	

Vorhaben bezogener Bebauungsplan "Am Buchauer Berg Fl.Nr. 1894"

	16.03.2022	Wir weisen darauf hin, dass wir Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Bundesstraße B 2 wegen der von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen ausdrücklich ausschließen. Im Bebauungsplan soll folgende textliche Festsetzung ergänzt werden: „Gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße B2 können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Immissionen geltend gemacht werden.“	Berücksichtigung im Bebauungsplan
7	Autobahndirektion Nordbay- ern 30.03.2022	...Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem Straßenbaulast- träger keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.	Berücksichtigung im Bebauungsplan
8	Regierung von Oberfranken Bergamt 23.03.2022	Dem Bergamt Nordbayern ist im Maßnahmenbereich kein alter Bergbau rissskundig und bekannt. Jedoch ging in Pegnitz reger alter Bergbau um das Vorhandensein hier nichtrissskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Werden bei der Baumaßnahme altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen. Das Vorhaben befindet sich in der Eisenerzverleihung "Friedrich". Bei v.g. Verleihung 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. Der derzeitige Rechtsinhaber ist die Preussag Immobilien GmbH, vertreten durch die Bergbau Goslar GmbH, Herrn Dr.-Ing. Willeke, Bergtal 18, 38640 Goslar.	Berücksichtigung im Bebauungsplan Die Bergbau Goslar GmbH hat keine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. Auf Nachfrage des Vorhabensträgers bestehen seitens der Bergbau Goslar GmbH (Herr Dr. Willeke) keine Einwände

Vorhaben bezogener Bebauungsplan "Am Buchauer Berg Fl.Nr. 1894"

9	Bayer. Landes- amt für Umwelt 15.03.2022	Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjuragruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.	Berücksichtigung in der Erschlie- ßungsplanung nach Baugrundgutachten
10	Telekom 18.02.2022	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG. Diese sind aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich. Der Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden, Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Erschließungsträger noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt. Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden. Die im Bebauungsplan betroffenen Grundstücke sind zum Teil bereits mit TK-Anlagen erschlossen. 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.	Berücksichtigung in der Erschlie- ßungsplanung

Vorhaben bezogener Bebauungsplan "Am Buchauer Berg Fl.Nr. 1894"

		Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Am Behördentermin am Donnerstag, den 10.03.2022 im Alten Rathaus der Stadt Pegnitz werden wir nicht teilnehmen. Wir bitten Sie unsere Stellungnahme im Rahmen dieses Anhörungstermins zu protokollieren	
11	Bayernwerk Netz GmbH 25.02.2022	Bei Interesse können wir im Zuge von Erschließungen auch eine Speedpipe- Leerrohrverlegung zum Breitbandausbau anbieten, nähere Infos erfahren Sie im beiliegenden Flyer. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,6 m rechts und links zur Trassenachse. Kabelplanungen Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes ist die Verlegung von Niederspannungs- kabeIn von der Trafostation „Brauereivereingung" bis zum Baugebiet sowie das Stellen eines Kabelverteilers erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Ranbereich frühzeitig (mindestens 3 Mo- nate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erd- kabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können	Berücksichtigung in der Erschließungsplanung

Vorhaben bezogener Bebauungsplan "Am Buchauer Berg Fl.Nr. 1894"

12	Veolia Entsorgung 21.02.2022	Wir bitten im Zuge der Umsetzung o.g. Bebauungsplanes um Einhaltung der DGUV 214-033 - "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben bzgl. Breiten, Durchfahrtshöhen, Tragfähigkeit, Wendeanlagen, Kurvenradien etc. von Straßen zum sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen	Berücksichtigung in der Erschließungsplanung
13	Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung 21.02.2022	Bei der Erschließung der Baugrundstücke/Gebäude sollten ggf. in Absprache mit 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. Des Weiteren bitten wir um frühzeitige Mitteilung der Vergabe von Hausnummern.	Berücksichtigung in der Erschließungsplanung
14	Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost 03.03.2022	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Einwände	Kenntnisnahme