

**Bebauungsplan „Katzersstein“;
Satzungsbeschluss für die Änderung mit Deckblatt Nr. 7****I. Sachverhalt**

In der Sitzung des Stadtrates Pegnitz am 20.07.2022 wurde die Änderung des Bebauungsplanes „Katzersstein“ mit dem Deckblatt Nr. 7 in der Fassung vom 11.07.2022 gebilligt.

Entsprechend des Beschlusses wurde das Verfahren zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.01.2023.

Im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange haben das Luftamt Nordbayern (Schreiben vom 12.12.2022), das Wasserwirtschaftsamt Hof (Schreiben vom 14.12.2022), das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth (Schreiben vom 29.12.2022), das Staatliche Bauamt Bayreuth (Schreiben vom 05.10.2020), das Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken (Schreiben vom 04.01.2023), der Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 12.01.2023), das Landratsamt Bayreuth –Immissionsschutz (Schreiben vom 16.01.2023), das Landratsamt Bayreuth –Naturschutz- (Schreiben vom 16.01.2023), das Landratsamt Bayreuth –Behindertenbeauftragter- (Schreiben vom 16.01.2023) und der Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (Schreiben vom 18.01.2023) 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 16.01.2023)*„I. Baurecht*

Aus städtebaulicher sowie bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Einwendungen.

Weiterhin verweisen wir auf nachstehende Hinweise und Informationen und bitten um Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.

- 1. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. noch die Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Änderung bzw. Fortschreibung des BPlans für die betreffende Fläche zu ändern ist. Es ist anzunehmen, dass im Urplan eine besondere Zweckbestimmung für den Spielplatz eingetragen wurde (z. B. „Fläche für Gemeinbedarf“). Wir bitten dies insoweit zu prüfen und die Planunterlagen dahingehend ggf. anzupassen bzw. zu ergänzen.*
- 2. Die beigefügten Lagepläne sollten jeweils noch mit einem Stand u. Maßstab versehen werden und möglichst als Anlage zur Begründung ausgewiesen werden.*

Stellungnahme:

Das den Änderungsbereich betreffende Grundstück mit der Fl.Nr. 1131/2, Gemarkung Pegnitz, liegt in einem Gebiet, für das als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist. Wie in der Begründung zum Deckblatt Nr. 7 ausgeführt, bleibt diese Festsetzung unverändert.

In dem dem Deckblatt Nr. 7 beigefügten Lageplan, in dem der Bestand und die Fortschreibung dargestellt ist, wurden entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts Bayreuth die Hinweise unter Nr. 2 nachrichtlich ergänzt.

2. Landratsamt Bayreuth -Brandschutz- (Schreiben vom 16.01.2023)

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird dringend empfohlen, folgende Punkte zu beachten:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss hierfür für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein. Grundsätzlich ist DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und Art. 15 (3) BayBO zu beachten.

Bei Sackstraßen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 16 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Zonen wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufplasterung, Blumen- und Pflanzkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen. Die Einhaltung der gemäß BayFwG vorgegebenen Hilfsfrist von 10 Minuten muss gewährleistet sein.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese planerisch innerhalb der Hilfsfrist vor Ort sein können. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

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.

Wenn die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen.

Ob eine, über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden. Die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen.

Die genannten Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Stellungnahme:

Nachdem durch die Änderung mit Deckblatt Nr. 7 keine öffentliche Verkehrsflächen angelegt und keine Wohngebäude errichtet werden, wird die allgemeine Stellungnahme dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1131/2, Gemarkung Pegnitz, lediglich zur Kenntnis übersandt.

3. Landratsamt Bayreuth -Wasserrecht- (Schreiben vom 16.01.2023)

Das Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem festgesetzten/vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet jedoch in einem Karstgebiet.

Grundsätzlich gilt:

- 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 (TRENOG) müssen beachtet werden.
- Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.
- Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten. Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV für prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltungsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Generell ist das Wasserwirtschaftsamt Hof unbedingt am Verfahren zu beteiligen.

Im Folgenden die Stellungnahme zur Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser

Aufgrund der zusätzlichen Garagen ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliches Schmutzwasser anfällt, das beseitigt werden muss.

Niederschlagswasser

Rein vorsichtshalber wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden könnte.

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 gesammeltem 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.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Im Übrigen verweisen wir ggf. auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof.

Stellungnahme:

Das Wasserwirtschaftsamt Hof wurde am Verfahren beteiligt. Die Hinweise werden dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1131/2, Gemarkung Pegnitz, zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

4. Landratsamt Bayreuth –sonstiges- (Schreiben vom 16.01.2023)

Von Seiten der Fachstelle FB 40 – Abfallrecht wurde bislang keine Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben. Wir bitten die Stadt Pegnitz bei Bedarf nochmals eigenständig mit der entsprechenden Fachstelle (Herrn Bittner) in Kontakt zu treten.

Sobald diese Bauleitplanung Rechtskraft erlangt, bitten wir darum,

- *sowohl uns als auch der Regierung von Oberfranken jeweils eine ausgefertigte Fassung der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung zu übersenden,*
- *eine Ausfertigung des Bebauungsplans, möglichst in digitaler Form, dem Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung Bayreuth zur Aktualisierung der „Bauleitpläne Bayern“ im Rahmen des Geoportals Bayern zuzuleiten*

Wir bitten, uns über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren.

Stellungnahme:

Der Bitte des Landratsamtes Bayreuth entsprechend werden wie üblich nach Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Deckblattes Nr. 7 zum Bebauungsplan „Katzerstein“ die aufgeführten Unterlagen übermittelt.

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 15.12.2022)

„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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege.“

Stellungnahme:

Die allgemeinen Hinweise des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege werden dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1131/2, Gemarkung Pegnitz, zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

6. Autobahndirektion Nordbayern (Schreiben vom 22.12.2022)

Die Änderung des Bebauungsplanes „Katzstein“, Stadt Pegnitz, liegt mindestens 1,8 km östlich der Tank & Rastanlage Fränkische Schweiz-Ost und mindestens 1,95 km von BAB 9 entfernt.

Aufgrund der Entfernung bestehen seitens der Autobahn GmbH grundsätzlich keine Einwände.

Kenntnisnahme

7. Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern (Schreiben vom 11.01.2022)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der erloschenen Eisenerzverleihung "Weidelwangzeche". Entsprechend den vorliegenden Unterlagen wurde in der Weidelwangzeche untertägig Farberde abgebaut. Der Abbau erfolgte über 5 – 8 m tiefe Schächte. Die Lage und der Zustand der Schächte und des Abbaus sind unbekannt. Ausgehend von den bergbaulichen Aktivitäten können Deformationen (Senkungen und Tagesbrüche) an der Tagesoberfläche und eine negative Beeinträchtigung des Baugrundes nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung und der Bauausführung muss auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet werden. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Stellungnahme:

Die Hinweise des Bergamts Nordbayern werden dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1131/2, Gemarkung Pegnitz, zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 12.01.2023)

„Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien unseres Unternehmens.

Die Versorgung des Planbereichs ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

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

Stellungnahme:

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1131/2, Gemarkung Pegnitz, zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

9. Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 07.01.2023)

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel:

Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.“

Gasanlagen:

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Für Strom- und Gasanlagen gilt:

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Stellungnahme:

Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH werden dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1131/2, Gemarkung Pegnitz, zur Kenntnis und Beachtung übersandt.

10. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Schreiben vom 19.12.2022)

Von den vom LfU zu vertretenden Fachbelangen (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren) werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

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.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Bayreuth (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Hof wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Kenntnisnahme

Zusammenfassend ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Katzersstein“ in der Fassung des Deckblatts Nr. 6 vom 08.04.2022 wird gemäß Deckblatt Nr. 7 mit Begründung in der Fassung vom 11.07.2022 geändert.

Das Deckblatt Nr.7 mit Begründung in der Fassung vom 11.07.2022 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

II. Zur Sitzung des Stadtrates

Pegnitz, 14.03.2023

Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister