

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pegnitz/West-Erweiterung 4“;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss****I. Sachverhalt**

In der Sitzung des Stadtrates Pegnitz am 19.08.2020 wurde beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet Pegnitz/West-Erweiterung 4“ umfassend die Fl.Nr. 1698 Teilfläche, Gemarkung Hainbronn, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und auf der Grundlage der Konzeption der Fa. Fuchs & Söhne GmbH vom 07.08.2020 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchzuführen.

Die Konzeption der Fa. Fuchs & Söhne GmbH vom 07.08.2020 wurde nach Bekanntmachung in der am 04.09.2020 erschienenen 208. Ausgabe des Blickpunkt Pegnitz in der Zeit vom 07.09.2020 bis 28.08.2020 öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 26.08.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 21.09.2020 gebeten. Zudem konnte im Rahmen eines Behördentermins am 17.09.2020 die Planung erörtert werden.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben das Landratsamt Bayreuth -Fachbereiche Gesundheitswesen und Abfallwirtschaft, der Kreisbrandrat und die Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern- keine Bedenken vorgetragen.

Zu den nachfolgenden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von den Trägern öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit vorgetragenen Bedenken bzw. Anregungen wird jeweils Stellung genommen:

1. Landratsamt Bayreuth - Baurecht- (Schreiben vom 21.09.2020)

„Der Planungsbereich ist im gültigen FNP als Gewerbefläche ausgewiesen. Es bestehen daher, auch im Hinblick auf den Behördentermin v. 17.09.2020, keine grundsätzlichen Bedenken. Eine weitergehende Äußerung kann erst nach Konkretisierung der Planung und Erstellung von Begründung und Umweltbericht abgegeben werden.

Zur – rein optischen – Abschirmung zur Ortschaft Neudorf schlagen wir eine Eingrünung vor, die im Endzustand die Wandhöhe der Gebäude erreichten sollte, ggf. auch auf einem kleinen Erdwall.“

Stellungnahme:

Wie vom Landratsamt Bayreuth festgestellt wurde, bestehen gegen die Erweiterung des Gewerbegebiets keine grundsätzlichen Bedenken, da der Planungsbereich im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Pegnitz als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Vor diesem Hintergrund und auf Grund des stetigen Wachstums der Firma Loberon soll auf den im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereichs auch für eine künftige Erweiterung Baurecht geschaffen werden. Neben der Realisierung des 1. Bauabschnitts auf den Fl.Nrn. 1698 und 1699, Gemarkung Hainbronn, kann dann in einem 2. Bauabschnitt die Halle nach Westen auch auf die Fl.Nr. 1700, Gemarkung Hainbronn, erweitert werden. In dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 20.10.2020 ist die gesamte zu überbauende Fläche mit den Baugrenzen dargestellt.

Wie vom Landratsamt Bayreuth vorgeschlagen, ist in dem Bebauungsplanentwurf südlich der Halle eine Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt, auf der eine Eingrünung erfolgt.

2. Landratsamt Bayreuth - Naturschutz und Landschaftspflege- (Schreiben vom 21.09.2020)

„Seitens des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das Vorhaben ist ausgleichspflichtig. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ anzuwenden. Bei einem gemeinsamen Ortstermin am 16.09.2020 wurde ein Kompensationsfaktor von 0,3 abgestimmt. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens wird in der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt. Diese Fläche kann nicht als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Der Kompensationsbedarf kann über das Kompensationsflächenmanagement Wirtschaftsband A9 auch auf Flächen außerhalb des Stadtgebietes Pegnitz innerhalb des Naturraumes „Fränkische Alb“ ausgeglichen werden.

Zur Einbindung in die Landschaft ist das Vorhaben im Westen und Süden intensiv mit heimischen Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) einzugrünen.

Die Ackerfläche ist als Habitat für Feldbrüter (z.B. Feldlerche) geeignet. Es ist daher erforderlich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für diese Artengruppe durchzuführen. Sind Kartierungen zeitlich nicht möglich, kann eine saP auch über Potentialabschätzungen erfolgen. Die notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Lerchenfenster, 2 Stk /ha) müssen im räumlichen Zusammenhang durchgeführt werden. Da die Lerchenfenster als produktionsintegrierte Maßnahme auf Wintergetreide oder Winterraps-Anbauflächen durchgeführt werden und in Folge der Fruchtfolge diese Flächen jährlich wechseln, ist im Bebauungsplan keine Zuordnung zu konkreten Flurnummern möglich. Die Anlage der Feldlerchenstreifen ist über vertragliche Vereinbarungen mit den ausführenden Landwirten nachzuweisen.“

Stellungnahme:

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird der Kompensationsbedarf für die Erweiterung des Gewerbegebiets Pegnitz/West über das Kompensationsflächenmanagement des Wirtschaftsbands A9 Fränkische Schweiz auf den Grundstücken Fl.Nrn. 156 und 157, Gemarkung Geschwand, ausgeglichen.

3. Landratsamt Bayreuth - Umwelt und Natur- (Schreiben vom 21.09.2020)

„Für die bereits ausgewiesenen Gebiete Pegnitz-West und Neudorf-Nord wurden die Geräuschemissionen im Hinblick auf den Schutz benachbarter Wohngebäude kontingentiert; dies ist für hinzukommende Flächen entsprechend fortzuschreiben. Im Bericht der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Nr. 11.5598/1 vom 02.05.2011 wurden für die jetzt betroffene Erweiterungsfläche flächenbezogene Schallleistungspegel von tags 65 und nachts 45 dB(A)/m² angesetzt. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens ist zu ermitteln, ob sich die zu erwartenden Emissionen in diesem Rahmen bewegen und welche Voraussetzungen/Maßnahmen für deren Einhaltung erforderlich sind.

Darüber hinaus wird im Vorfeld dringend empfohlen, dass der lärmrelevante Ladebereich auf der von der Wohnbebauung abgewandten Nordseite eingeplant wird, um mittels der Abschirmung durch die Halle die Geräuschemissionen zu minimieren und hierdurch eine bessere Akzeptanz seitens der Anwohner zu erzielen.“

Stellungnahme:

Der Empfehlung, den lärmrelevanten Ladebereich auf der Nordseite der Halle einzuplanen, konnte gefolgt werden, da durch die Bereitschaft des Eigentümers des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1697/2, Gemarkung Hainbronn, zur Grundabtretung auch die für den Betriebsablauf dann erforderliche Zufahrt im Norden unmittelbar von der Norisstraße möglich wurde. Im Entwurf des Bebauungsplans konnte sowohl der Ladebereich als auch die Zufahrt auf das Betriebsareal im Norden festgesetzt werden.

4. Landratsamt Bayreuth -Wasserrecht- (Schreiben vom 15.09.2020)

„Schmutzwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Pegnitz endet am 30.06.2021. Eine Planvorlage mit entsprechenden Antragsschreiben zur Neuerteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgte bisher nicht.

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen bzgl. des Bebauungsplanes miteinzubeziehen.

Niederschlagswasser

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 schadlosten 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.

Aus Sicht der fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft am Landratsamt Bayreuth ergeht folgende Stellungnahme:

Der überplante Bereich liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet und auch in keinem festgesetzten/vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, jedoch im wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich Karst.

Aus Sicht der Fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft am LRA gilt generell:

- Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammelten 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.
- Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ (siehe <https://www.landkreis-bayreuth.de/buerger-service/online-dienste-und-formulare/wasserrecht/>) anzuzeigen.
- Ölheizungen mit mehr als 1.000 Liter Heizöllagerung sind vor Inbetriebnahme von einem AwSV Sachverständigen prüfen zu lassen.

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 vorübergehende Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosten Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltsverpflichtetem 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 wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Generell ist das Wasserwirtschaftsamt Hof unbedingt am Verfahren zu beteiligen.“

Stellungnahme:

Wie von der fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft am Landratsamt Bayreuth gefordert wurde das Wasserwirtschaftsamt Hof am Verfahren beteiligt. (siehe nachfolgende Stellungnahme unter Punkt 5)

Wie dem Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes zu entnehmen ist, werden derzeit die Kläranlage sowie das Kanalsystem überrechnet. Entsprechend der Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes, dass nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) das anfallende Niederschlagswasser u.a. ortsnah versickert werden soll, erfolgt die Beseitigung von anfallenden Niederschlagswasser in den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Sickerbecken.

5. Wasserwirtschaftsamt Hof (Schreiben vom 21.09.2020)*„1. Altlasten*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinsichtlich etwaiger, uns unbekannter, Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Bayreuth.

Sollte dennoch bei den Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, ist ein Fachbüro einzuschalten und es sind die zuständigen Behörden zu informieren.

2. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

Zur Erschließung des Vorhabens sind keine Angaben gemacht.

Festgesetzte oder geplante Wasserschutzgebiete sind nicht berührt. Wir weisen jedoch auf die Lage im wasserwirtschaftlich sensiblen Karstgebiet.

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgebietes Boden berührt.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgabe der DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauten, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten.

Ein besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, unbelasteten Boden vor jeglichen Verunreinigungen auf der Baustelle (z.B. Vermischung mit Baustoffen) zu schützen.

Bei Einbau von Material ist darauf zu achten, dass kein Material verbaut wird, welches Belastungen aufweist oder für den Einbau im sensiblen Karstbereich ungeeignet ist.

3. Gewässerschutz und Abwasserversorgung

Für das geplante Gebiet ist eine ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung erforderlich. Dies umfasst auch die Beseitigung von Niederschlagswasser. Es ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept aufzustellen. Wir weisen hierbei auf die Lage im wasserwirtschaftlich sensiblen Karstgebiet.

Allgemeine Hinweise:

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und Mischwasserbehandlungsanlagen sowie die Dichtheit der Kanalisation ist zu gewährleisten.

Die Kläranlage sowie das Kanalsystem der Stadt Pegnitz werden derzeit überrechnet. Wir gehen davon aus, dass der Prognosezustand weitere Erschließungen berücksichtigt.

Zu gesicherten Erschließung des Gebietes gehört auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das anfallende Niederschlagswasser u.a. ortsnah versickert werden. Auch eine Versickerung ins Grundwasser von bebauten und befestigten Flächen stellt grundsätzlich eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar. Dementsprechend ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Im Einzelnen sind hier u.a. die NWFreiV, TRENGW, TREN OG sowie einschlägige Technische Regeln und eventuell lokale Regelungen zu beachten. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dächern mit Kupfer-, Zink- oder Blechblechflächen sollte vermieden werden.

Des Weiteren wollen wir Sie informieren, dass anfallendes Drainagewasser nicht an der Mischwasserkanal anzuschließen ist. Wird dieses an den Kanal angeschlossen, entsteht ein Verdünnungseffekt und verteuert die Abwasserreinigung.“

Stellungnahme:

Wie in der Stellungnahme unter Punkt 4 bereits ausgeführt, erfolgt entsprechend § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser in den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Sickerbecken.

Zur Information für die weitere Planung und Umsetzung des Projekts wird die Stellungnahme an den Vorhabenträger übersandt.

6. Staatliches Bauamt Bayreuth (Schreiben vom 21.09.2020)

„Keine Einwendungen

Hinweis Immissionen:

Wir weisen darauf hin, dass wir Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Bundesstraße wegen der von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen ausdrücklich ausschließen.“

Kenntnisnahme**7. Autobahndirektion Nordbayern (Schreiben vom 16.09.2020)**

„Der Bebauungsplan auf dem Grundstück Flur-Nr. 1698 Teilfläche der Gemarkung Hainbronn liegt bei Betr.-km 333,000 der Bundesautobahn A9 an der Fahrbahnseite Berlin – Nürnberg in einem Abstand von mindestens 190 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Die Planung nach Maßgabe der Antragsunterlagen vom 26.08.2020 bedarf somit nicht der Zustimmung gem. § 9 Abs. 2 FStrG durch die Autobahndirektion Nordbayern.

Die Stadt Pegnitz wird jedoch gebeten folgende Auflagen und Hinweise in das Bebauungsplanverfahren mit aufzunehmen:

- 1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.*
- 2. Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A9 nicht geblendet werden.*
- 3. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.*

4. *Von den geplanten Maßnahmen dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A9 beeinträchtigen können.*
5. *Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.*
6. *Die Entwässerungsanlagen der Bundesautobahn A9 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.*
7. *Die Arbeiten sind den Regeln der Technik entsprechend durchzuführen und zwar so, dass eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn ausgeschlossen ist.“*

Stellungnahme:

Der Bitte der Autobahndirektion Nordbayern folgend wurden die Auflagen und Hinweise in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen.

8. Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- (Schreiben vom 16.09.2020)

„Im Maßnahmenbereich ist dem Bergamt Nordbayern kein Altbergbau risikundig. Jedoch lässt sich alter hier nicht risikundiger Bergbau nicht ausschließen. Sollten bei den geplanten Maßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.“

Stellungnahme:

Der Hinweis des Bergamts Nordbayern zum Altbergbau wurde in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen.

9. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth (Schreiben vom 09.09.2020)

„Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Die Umfangsgrenze des Planungsgebiets ist vollständig vermessen. 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 besehen keine weiteren Anregungen.“

Stellungnahme:

Zur Information für die weitere Planung und Umsetzung des Projekts wird die Stellungnahme an den Vorhabenträger übersandt.

10. 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 die 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 Hinweise des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wurden in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen.

11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 09.09.2020)

„Von der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz West Erweiterung 4“ sind insgesamt 3,5 Hektar landwirtschaftliche Fläche betroffen, die dauerhaft der Landwirtschaft entzogen werden. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018 wird dem Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen eine hohe Bedeutung zugemessen, da diese nicht nur Produktionsstandort für hochwertigen Nahrungsmittel und Rohstoffe sind, sondern auch Funktionen für die Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft übernehmen.

In der beiliegenden Skizze ist eine Teilfläche mit grün hinterlegt. Wir gehen davon aus, dass diese Fläche die Ausgleichsfläche darstellt. Diese geplante Ausgleichsfläche wird bisher als Ackerland bewirtschaftet. Ein Ziel der Bayerischen Kompensationsverordnung ist, sparsam mit landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Inanspruchnahme als Ausgleichsfläche umzugehen. Ausgleichsmaßnahmen sollten auf für die Landwirtschaft unwirtschaftliche Flächen gelenkt werden.

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht besehen Bedenken hinsichtlich des Verlustes ertragsreicher landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Ausdehnung des Gewerbegebietes.

Weitere landwirtschaftliche Belange sind durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.“

Stellungnahme:

Zu den aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht vorgetragenen Bedenken hinsichtlich des Verlustes ertragsreicher landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist festzustellen, dass die Erweiterungsflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pegnitz als gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Durch die mit der Erweiterung des Gewerbegebiets möglichen Ansiedlung einer Firma wird z.B. mit der Schaffung von Arbeitsplätzen auch eine Funktion für die Wirtschaft und die Gesellschaft übernommen.

Dem Hinweis, dass Ausgleichsmaßnahmen auf für die Landwirtschaft unwirtschaftliche Flächen gelenkt werden sollen, wurde durch den externen Ausgleich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 156 und 157, Gemarkung Geschwand, entsprochen. Ziel des Kompensationsflächenmanagements des Wirtschaftsbandes A9 Fränkische Schweiz ist es eben gerade, sparsam mit landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Inanspruchnahme als Ausgleichsfläche umzugehen.

12. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Schreiben vom 10.09.2020)

„Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z.B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von diesen Belangen wird die Rohstoffgeologie zwar nicht unmittelbar berührt. Vor der Ausweisung externer Ausgleichsflächen ist die Rohstoffgeologie jedoch erneut zu beteiligen um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.

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

Kenntnisnahme**13. Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 10.09.2020)**

„Die Einfahrt von angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist weiterhin in vollem Umfang zu erhalten. Das bezieht sich auf die bereits jetzt vorhandene Einfahrt auf der gesamten Länge sowie auf das Höhenniveau des vorbeiführenden Weges.

Berührte Drainagen sind nach Rücksprache und Einvernehmen mit dem Besitzer und dem Bewirtschafter funktionsfähig umzugestalten.

Die Entwässerung der bebauten Fläche und des Gewerbegebietes ist sicherzustellen und nicht in landwirtschaftliche Flächen einzuleiten.

Schäden an den vorhandenen Wegen durch Baumaßnahmen sind zu beheben und vom Verursacher zu tragen.

Bei einer etwaigen Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten und eine dauerhafte Pflege ist sicherzustellen, damit nichts über die Grenze wächst.“

Stellungnahme:

Zur Information für die weitere Planung und Umsetzung des Projekts wird die Stellungnahme an den Vorhabenträger übersandt.

Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 22.09.2020)

„In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau-träger 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 § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

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

Stellungnahme:

Zur Information für die weitere Planung und Umsetzung des Projekts wird die Stellungnahme an den Vorhabenträger übersandt.

14. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 18.09.2020)

„Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz West Erweiterung 4“ bestehen unsererseits keine Einwände.

Am südlichen Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist 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:

Zur Information für die weitere Planung und Umsetzung des Projekts wird die Stellungnahme an den Vorhabenträger übersandt.

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

„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.“

Stellungnahme:

Da ausgehend von der Norisstraße die Erschließung über private Zufahrten erfolgt, wird die Stellungnahme an den Vorhabenträger zur Information für die weitere Planung und Umsetzung des Projekts übersandt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen:

1. Eigentümer Grundstück mit der Fl.Nr. 1635/10, Gemarkung Hainbronn (Schreiben vom 28.09.2020)

„Während der Auslegungsfrist bringe ich meine Bedenken zur o.g. Planung vor.

Die Einwohner von Neudorf werden erheblich durch Lärm belastet. Die Ursachen sind:

- *Autobahn A9*
- *Bundesstraße B2/Bundesstraße B85*
- *Biogasanlage*
- *Hackschnitzellagerhalle*
- *Gewerbegebiet Pegnitz West*

Nach meinem Kenntnisstand wurde die Zufahrt für die Erweiterung 4 bereits über die hintere Feuerstein gegenüber dem Krantestfeld Faun geplant. Die aufgrund der Umleitungsmaßnahmen im Sommer 2020 bereits verbreitert und neu geschottert wurde. Nun muss ich mit Entsetzen feststellen, dass die Zufahrt zwischen der Norisstraße 1 und 1 a verlängert werden soll. Damit bin ich nicht einverstanden.

Die Parkplätze müssen bei dem geplanten Neubau der Konzeption Investorenmodell Fuchs auf die gegenüberliegende Seite verlegt werden, um eine weitere Lärmbelastigung für die Anwohner der Ringstraße und Hollerstein zu verringern.

In unserem Gespräch am 16.09.2020 um 9.00 Uhr haben die anwesenden Bürgermeister Wolfgang Nierhoff und Herr Manfred Kohl mir erläutert, dass gemäß dem neuen Konzept drei Hallen mit je 10.000 qm, ein Bürokomplex mit davorliegenden Parkplätzen und eine 80 Meter breite Einfahrt mit Wendehammer erstellt werden sollen. Auch bei dieser Ausführung fordere ich die Zufahrt über die hintere Feuerstein, wie in der ersten Ausführung bereits gefordert.

Nach der Auslagefrist am 28.09.2020 soll eine Begehung vor Ort mit der Stadt Pegnitz, Bauunternehmen und den Anwohnern der Ringstraße und Hollerstein sowie den Besitzern der beiden Bauplätze gegenüber der Ringstraße 22 stattfinden.

Weiterhin fordere ich, wie bereits in der Besprechung am 12.12.2011 (siehe Anlage), eine Gemengelage, die durch Herrn Gerhard Bauer angeregt wurde.

Deshalb ist die Einschaltung des Landesamtes für Umweltschutz (LFU) dringend erforderlich, wie bereits in der Stadtratssitzung vom 27.09.2011 beschlossen und ich fordere ebenfalls eine Überprüfung durch die LFU für die Erweiterung 3 + 4.“

Stellungnahme:

Wie bereits unter Punkt 3 ausgeführt, kann wegen der Bereitschaft des Eigentümers des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1697/2, Gemarkung Hainbronn, zur Grundabtretung nicht nur der Ladebereich sondern auch die Zufahrt auf die Nordseite der Halle verlegt werden. Eine Verlängerung der Zufahrt zwischen der Norisstraße 1 und 1a ist damit nicht mehr erforderlich.

Neben der im Entwurf des Bebauungsplans erfolgten Festsetzung des Ladebereichs und der Zufahrt auf das Betriebsareal werden auch die Stellplätze im Norden der Halle festgesetzt. Die Forderung des Eigentümers, die Parkplätze auf die gegenüberliegende Seite zu verlegen, wird damit umgesetzt.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt wurde entsprechend der Bitte des Eigentümers am Verfahren beteiligt (siehe Punkt 12)

Mit Schreiben vom 06.10.2020 wurde dem Eigentümer den Erhalt seines Schreibens bestätigt. Darüber hinaus wurde er zu einer Besprechung eingeladen, in der er dann am 16.10.2020 über den oben dargestellten Sachverhalt informiert wurde. Es wurde anerkannt, dass durch die Anordnung des Ladebereichs, der Zufahrt und der Stellplätze im Norden, die Halle in Richtung Süden eine lärmschutzwirkende Funktion übernimmt.

2. Eigentümer Grundstück mit der Fl.Nr. 1660, Gemarkung Hainbronn (Schreiben vom 28.09.2020)

„Wir möchten fristgerecht unsere Einwände zur Planung des oben genannten Bauvorhabens vorbringen.“

Die Laderampen erzeugen sowohl durch an- und abfahren der Lastwagen Lärm, als auch im Besonderen bei den Ladetätigkeiten. Daher wäre bei der Planung zu berücksichtigen, dass die Laderampen auf der Wohnbebauung abgewandten Seite liegen, und somit auch die Zufahrt hierzu.

Weiterhin wäre eine Begrünung zwecks Lärmschutz absolut wünschenswert.“

Stellungnahme:

Wie in der Stellungnahme unter Punkt 1 ausgeführt, wird der Anregung hinsichtlich der Anordnung der Laderampen und der Zufahrt im Norden der Halle Rechnung getragen.

Ebenso wird durch die Festsetzung der Grünfläche mit Pflanzgebot im Süden der Halle die gewünschte Begrünung realisiert.

3. Eigentümer Grundstück mit der Fl.Nr. 1635/3, Gemarkung Hainbronn (Schreiben vom 28.09.2020)

„Hiermit lege ich Einspruch zur o.g. Planung ein. Aufgrund der erheblichen Lärmbelästigung für die Anwohner bin ich gegen das Bauvorhaben Fuchs. Das Landesamt für Umweltschutz muss für die Erweiterung 3+4 eingeschaltet werden. Ich bitte Sie, den Erhalt meines Einspruchs schriftlich zu bestätigen.“

Stellungnahme:

Die Eigentümerin der Fl.Nr. 1635/3, Gemarkung Hainbronn, wurde bei der Besprechung am 16.10.2020 vom Eigentümer der Fl.Nr. 1635/10, Gemarkung Hainbronn, vertreten. Vor diesem Hintergrund kann auf die Ausführungen unter Punkt 1 verwiesen werden.

4. Eigentümer Grundstück mit der Fl.Nr. 1636/1, Gemarkung Hainbronn (Schreiben vom 28.09.2020)

„Hiermit lege ich meine Bedenken zur o.g. Planung vor. Aufgrund der Lärmbelästigung in der Ringstraße bin ich gegen die Erweiterung bzw. Zufahrt über die vordere Feuerstein. Ich fordere die Einschaltung des Landesamts für Umweltschutz für die Erweiterung 3+4. Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt meines Einspruchs schriftlich.“

Stellungnahme:

Wie bereits unter Punkt 3 ausgeführt, kann wegen der Bereitschaft des Eigentümers des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1697/2, Gemarkung Hainbronn, zur Grundabtretung nicht nur der Ladebereich sondern auch die Zufahrt auf die Nordseite der Halle verlegt werden. Eine Zufahrt über die „vordere Feuerstein“ ist damit nicht mehr erforderlich.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt wurde entsprechend der Bitte des Eigentümers am Verfahren beteiligt (siehe Punkt 12)

Mit Schreiben vom 06.10.2020 wurde dem Eigentümer den Erhalt seines Schreibens bestätigt.

5. Eigentümer Grundstück mit der Fl.Nr. 2757, Gemarkung Hainbronn (Schreiben vom 26.09.2020)

„Während der Auslegungsfrist bringen wir unsere Bedenken zu o.g. Planung vor. Um noch mehr Lärm zukünftig von der Ortschaft Neudorf-West abzuwenden, sollte die o.g. Planung dahingehend abgeändert werden, so dass die Zufahrt ausschließlich über das Gewerbegebiet (Norisstraße), weiter von hinten her (Norden) über die Straße zu der Faun erfolgt und die Produktion, der Lieferverkehr und die Parkplätze ebenfalls nach hinten verlegt werden.

Die Zufahrt zwischen Kolb/Bär und der Seda wäre eine absolute Fehlentscheidung mit negativen Folgen.

Bei der Erweiterung „Gewerbegebiet Pegnitz/West Erweiterung 3“ wurden die von der Fa. IBAS ermittelten Lärmwerte von beteiligten Bürgern in Zweifel gezogen. Daraufhin hat der Stadtrat in der Sitzung vom 27.09.2011 beschlossen, bei der „Erweiterung 4“ das Bay. Landesamt für Umweltschutz mit zu beteiligen mit der Überprüfung der Lärmwerte „Erweiterung 3 und Erweiterung 4 sowie die Ermittlung der Werte im Zwischenbereich nördlich der Ringstraße.“

Um der fortschreitenden Lärmentwicklung in Neudorf-West zukünftig entgegenzuwirken, ist zwingend eine Lärmobergrenze (Gemengelage) festzuschreiben. Im Übrigen wird unser Widerspruch vom 14.09.2011 als Grundlage hier mit einbezogen, sofern dieser inhaltlich mit dem jetzigen Vorhaben im Einklang steht.

In der Hoffnung, dass es unter der neuen Führung wenigstens dieses Mal gelingen wird, die Neudorfer Bürger in einer angemessenen Weise zu schützen verbleiben wir mit freundlichen Grüßen.“

Stellungnahme:

Wie bereits unter Punkt 3 ausgeführt, kann wegen der Bereitschaft des Eigentümers des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1697/2, Gemarkung Hainbronn, zur Grundabtretung nicht nur der Ladebereich sondern auch die Zufahrt auf die Nordseite der Halle verlegt werden. Die Zufahrt zwischen Kolb/Bär und der Seda ist damit nicht mehr erforderlich.

Neben der im Entwurf des Bebauungsplans erfolgten Festsetzung des Ladebereichs und der Zufahrt auf das Betriebsareal werden auch die Stellplätze im Norden der Halle festgesetzt. Die Forderung des Eigentümers, die Parkplätze auf die gegenüberliegende Seite zu verlegen, wird damit umgesetzt.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt wurde entsprechend der Bitte des Eigentümers am Verfahren beteiligt (siehe Punkt 12)

Durch die Anordnung des Ladebereichs, der Zufahrt und der Stellplätze im Norden ergibt sich für die Neudorfer Bürger die erbetene lärmschützende Wirkung durch die Halle in Richtung Süden.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist für das Gebiet der Flurnummern 1698, 1699, 1697/2 Teilflächen und Flurnummer 1700, jeweils Gemarkung Hainbronn, der Vorhaben bezogene Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.10.2020 ausgearbeitet worden.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz/West-Erweiterung 4“, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 20.10.2020 wird gebilligt. Er ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind an dem Verfahren zu beteiligen.

II. Zur Sitzung

Pegnitz, 20.10.2020



Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister