

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 Stand 28.11.2025

01. LRA

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 06.11.2025	Das Landratsamt Bayreuth nimmt im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3" (Stand: 23.09.2025) wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme
		<p>Baurecht</p> <p>Aus städtebaulicher sowie bauplanungsrechtlicher Sicht bezieht sich das Landratsamt zunächst auf die erstmalige Stellungnahme vom (08.08.2025). Diese behält grundsätzlich weiterhin ihre Gültigkeit. Weiterhin möchte das Landratsamt nochmals auf nachfolgende Hinweise und Informationen verweisen und bittet um Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes Bayreuth Baurecht vom 08.08.2025 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den entsprechenden Beschlussvorschlag zur Abwägung im Stadtrat verwiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 2) Die Grundflächenzahl des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird entsprechend auf 0,8 korrigiert und eine entsprechende Formulierung zur Abweichung in die textlichen Festsetzungen des Planteils sowie in die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. 3) Die textliche Festsetzung zu Zufahrten und Stellplätze wird entsprechend mit Verweis auf die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Pegnitz zum 01.10.2025 i.V.m der GaStellIV entsprechend in den textlichen Festsetzungen des Planteils sowie in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkretisiert. 4) Der Hinweis zur Aktualität der Abstandsflächenregelung wird redaktionell in den textlichen Festsetzungen des Planteils sowie in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan angepasst. 5) Der Hinweis zum Kapitel „Hinweise“ wird redaktionell in den textlichen Festsetzungen des Planteils sowie in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan angepasst.
		<p>1.</p> <p>Es wird empfohlen, die GRZ unter II. Nr. 2.0 auf 0,8 dementsprechend anzupassen, siehe überarbeitete Festsetzung IV. Nr. 1.2.1.</p>	<p>Die GRZ des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend der überarbeiteten textlichen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung unter Kap. IV Nr. 1.2.1, welche eine Grundflächenzahl von max. 0,8 vorsieht, unter Nr. 2.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN Maß der baulichen Nutzung auf max. 0,8 im Planteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan angepasst.</p>

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
		<p>2. Die Festsetzung unter IV. Nr. 5.7.1 zu den Stützmauern sollte folgendermaßen abgeändert werden: Die Stützmauern sind gemäß den Schnittzeichnungen umzusetzen. Dabei kann das Maß der festgesetzten Höhe um max. 0,5 m abweichen.</p>	Die Festsetzung unter Kap. IV Nr. 5.7.1 zu zulässigen Stützmauern für das Bauvorhaben wird entsprechend dem vorgebrachten Formulierungsvorschlag des Landratsamtes Bayreuth im Planteil sowie in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan redaktionell angepasst.
		<p>3. Im Übrigen bittet das Landratsamt um Beachtung der weiteren baurechtlichen Hinweise am Ende dieses Schreibens.</p>	Die baurechtlichen Hinweise des Landratsamtes Bayreuth werden entsprechend an den Vorhabensträger weitergegeben und sind von diesem im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 2) Die GRZ des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend der überarbeiteten textlichen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung auf max. 0,8 im Planteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan angepasst.
- 3) Die Festsetzung zu zulässigen Stützmauern für das Bauvorhaben wird entsprechend dem vorgebrachten Formulierungsvorschlag des Landratsamtes Bayreuth im Planteil sowie in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan redaktionell angepasst.
- 4) Die baurechtlichen Hinweise des Landratsamtes Bayreuth werden entsprechend an den Vorhabensträger weitergegeben und sind von diesem im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 08.08.2025	<p>Wasserrecht Von Seiten des Fachbereichs FB 43 – Wasserrecht - bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben, wenn nachstehendes übernommen wird:</p> <p>Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV 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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis zu Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie zur Einhaltung und Beachtung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik mit einer Anzeigepflicht für prüfpflichtige Anlagen ist bereits im Planteil unter Ziff. V „HINWEISE“ sowie in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Somit ergeben sich hieraus keine weiteren Veranlassungen.</p>
		<p>Schmutzwasser Für die Kläranlage Pegnitz liegt eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis vor. Die Erlaubnis endet am 31.12.2042. Unabhängig davon liegt es im Tätigkeitsbereich der Stadt, zu prüfen, ob die Kläranlage über eine entsprechende Kapazität verfügt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie der Dichtheit der Kanalisation wird durch den Nachweis eines wasserrechtlichen Genehmigungsantrags der Mischwasserbehandlung von September 2022 sowie einem wasserrechtlichen Genehmigungsantrag der Kläranlage der Stadt Pegnitz vom Dezember 2021 nachgewiesen. Somit sind diese Punkte entsprechend gewährleistet.</p>
		<p>Niederschlagswasser Die Niederschlagswasserbeseitigung der Halle Süd, FINr. 1698/2, Gemarkung Hainbronn, soll über das Versickerungsbecken Nord der Stadt Pegnitz, FINr. 1700, Gemarkung Hainbronn, erfolgen, wofür eine gültige Erlaubnis vorliegt. Eine Einleitung ist demnach mit der Stadt Pegnitz als Betreiberin zu klären.</p>	<p>Für die zukünftige Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet wurde mit Bescheid vom 30.07.2025 von Seiten des Landratsamtes Bayreuth eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG für das Einleiten von Niederschlagswasser von einer undurchlässigen befestigten Fläche von 7,4 ha in das Grundwasser über das Grundstück der FI Nr. 1700 erteilt. Die Benutzung dient der Beseitigung des auf den Flächen des Bauherrn anfallenden gesammelten Niederschlagswassers. Die entsprechende Einleitungsstelle befindet sich dabei auf FI. Nr. 700 über ein Versicke-</p>

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
		<p>Die Niederschlagswasserbeseitigung für die Halle Nord, Fl.-Nrn. 1704 und 1705, Gemarkung Hainbronn, ist über ein Versickerungsbecken auf der Fl.-Nr. 1704, Gemarkung Hainbronn, vorgesehen. Für das geplante Versickerungsbecken ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Dazu sind insbesondere folgende Unterlagen vorzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Erläuterung ■ Übersichtslageplan ■ Lageplan ■ Bauzeichnungen ■ Eignungsnachweis der zu betreibenden Anlage mit: <ul style="list-style-type: none"> o Bewertung des Niederschlagsabflusses nach DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" o für Versickerungsanlagen: Bemessung nach DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" o für technische Anlagen der Regenwasserrückhaltung: Bemessung nach DWA-Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen". 	<p>rungsbecken Nord. Die erlaubte Benutzung umfasst dabei eine Einleitung des gesammelten Niederschlagswasser von einer undurchlässig befestigten Fläche von 9,4 ha. Das entsprechende Versickerungsbecken Nord wurde auf die hydraulische Leistungsfähigkeit des Sickerraums überprüft und die Anforderungen definiert. Weiterhin werden Hinweise zur notwendigen Niederschlagswasserbehandlung sowie zum Betrieb und Unterhaltung gegeben.</p> <p>Der Hinweis auf die genannten Voraussetzungen der Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth, für das auf dem nördlichen Grundstück geplante Versickerungsbecken wird an den Bauherrn weitergegeben und ist von diesem entsprechend mit den aufgeführten Unterlagen zu beantragen.</p>
		<p>Auf die Anwendung des § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.</p>	<p>Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Diesem Grundsatz wird dahingehend gefolgt, dass die Überlegungen zur Entwässerung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Ableitung des Niederschlagswasser in Versickerungs-</p>

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
			becken vorsehen. Der Hinweis nach § 55 Abs. 2 WHG wird dennoch an den Bauherrn weitergegeben und ist von diesem im Rahmen der weiteren Planungen eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 2) Der Hinweis auf die genannten Voraussetzungen der Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth für das auf dem nördlichen Grundstück geplante Versickerungsbecken wird an den Bauherrn weitergegeben und ist von diesem entsprechend mit den aufgeführten Unterlagen zu beantragen.
- 3) Der Hinweis zu Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Abs. 2 WHG wird an den Bauherrn weitergegeben und ist von diesem im Rahmen der weiteren Planungen eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 08.08.2025	<p>Naturschutz</p> <p>Von Seiten des Fachbereichs FB 44 – Naturschutz und Landschaftspflege bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Es ergeht aber folgender Hinweis:</p> <p>Im Bebauungsplan wurde ein maximaler Anteil an Fassadenbegrünung von 20% festgesetzt. Die Fassadenbegrünung wurde auch als Planungsfaktor angewendet und wirkt sich kompensationsmindernd aus. Die Festsetzung als maximale Größe führt jedoch dazu, dass durch die Festsetzung keine bessere Durchgrünung des Gewerbegebietes erreicht wird. Auch ein Anteil von 0% Fassadenbegrünung würde die festgesetzte Bedingung erfüllen. Soll die Fassadenbegrünung als Planungsfaktor kompensationsmindernd angesetzt werden, ist eine Mindestfläche für Fassadenbegrünung festzusetzen.</p>	<p>Die im Bebauungsplan unter Ziff. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 2.4 gelistete Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird redaktionell im Planteil sowie in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eine Gliederung von mind. 20% der Fassade angepasst, um die Fassadenbegrünung als Planungsfaktor kompensationsmindernd ansetzen zu können.</p>

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 2) Die im Bebauungsplan gelistete Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird redaktionell im Planteil sowie in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eine Gliederung von mind. 20% der Fassade angepasst, um die Fassadenbegrünung als Planungsfaktor kompensationsmindernd ansetzen zu können.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 Stand 28.11.2025

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 08.08.2025	<p>Abfallrecht Von Seiten des FB 40 – Abfallrecht und Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es ergeht allerdings der Hinweis, dass alle Mülltonnen zur Entleerung an eine vom Müllfahrzeug anfahrbare öffentliche Verkehrsfläche zu verbringen sind.</p> <p>Private Straßen werden durch die Müllfahrzeuge nicht befahren.</p> <p>Weiterhin muss auf öffentlichen Straßen eine Durchfahrtsbreite von 3,60m für die Müllfahrzeuge gegeben sein, Wendeanlagen sollten einen Durchmesser von 25m nicht unterschreiten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis zur Entleerung von Mülltonnen durch das Müllfahrzeug wird an den Bauherrn weitergegeben und ist von diesem eigenverantwortlich im weiteren Planungsverlauf zu beachten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die bestehende öffentliche Straße besitzt eine Durchfahrtsbreite von 6,5 m. Somit wird der Forderung für die ausreichende Breite für Müllfahrzeuge entsprochen. Der Hinweis auf den erforderlichen Durchmesser von Wendeanlagen wird an den Bauherrn weitergegeben. Die Bereitstellung ausreichender Wendemöglichkeiten ist von diesem eigenverantwortlich im Rahmen der weiteren Planung zu beachten.</p>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025**

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 08.08.2025	<p>Sonstiges</p> <p>Von Seiten der weiteren Fachstellen (Kreisbrandrat, Behindertenbeauftragter, FB 40 -Bodenschutzrecht, FB 44 – Immissionsschutz und FB 50 – Gesundheitswesen) wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.</p> <p>Die Kommunalaufsicht (FB 20 – Kommunales) war im Rahmen der Behördenbeteiligung zunächst nicht zu beteiligen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung von Bauleitplanungen verbundene kommunalrechtliche als auch haushalts- und abgabenrechtliche Aspekte durch die Kommune eigenverantwortlich zu beachten sind. Konkrete Fragestellungen hierzu wären bei Bedarf unter Darlegung der eigenen Rechtseinschätzung der Kommune direkt an die Kommunalaufsicht am Landratsamt Bayreuth (Fachbereich 20) heranzutragen.</p> <p>Sobald diese Bauleitplanung Rechtskraft erlangt, bitten wir darum,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - uns zusätzlich einen Nachweis über die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche (z.B. Notarurkunde) zu übermitteln. <p>Das Landratsamt bittet über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung informiert zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Verwaltung wird beauftragt, nach Rechtskraft der Bauleitplanung dem Landratsamt Bayreuth sowie der Regierung von Oberfranken jeweils eine ausgefertigte Fassung der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung zu übersenden. Weiterhin wird 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 zugeleitet.</p> <p>Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, dem Landratsamt Bayreuth zusätzlich einen Nachweis über die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche (z.B. Notarurkunde) zu übermitteln.</p> <p>Das Landratsamt Bayreuth wird entsprechend über den weiteren Fortgang der Bauleitplanung informiert.</p>

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, nach Rechtskraft der Bauleitplanung dem Landratsamt Bayreuth sowie der Regierung von Oberfranken jeweils eine ausgefertigte Fassung der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung zu übersenden. Weiterhin wird ei-

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

ne 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 zugeleitet. Zuletzt wird die Verwaltung beauftragt, dem Landratsamt Bayreuth zusätzlich einen Nachweis über die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche (z.B. Notarurkunde) zu übermitteln.

- 3) Das Landratsamt Bayreuth wird entsprechend über den weiteren Fortgang der Bauleitplanung informiert.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

02. Landesplanung

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
02.	Regierung von Oberfranken Höhere Landesplanungsbehörde Ludwigstraße 20 95444 Bayreuth Stellungnahme vom 06.11.2025	<p>1. Baurechtliche Stellungnahme Die Beurteilung beschränkt sich auf grundsätzliche und offenkundige Gesichtspunkte. Eine vollständige Beurteilung auch im Detail muss dem LRA und den zuständigen Fachbehörden und -stellen vorbehalten bleiben.</p>	Kenntnisnahme.
		<p>2. Allgemeines Die in der Stellungnahme v. 24.07.2025 genannten baurechtlichen Hinweise wurden berücksichtigt bzw. im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit nachvollziehbar abgewogen. Insoweit bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p>	Kenntnisnahme.
		<p>3. Festsetzungen Der B-Plan enthält unter Ziff. II.2.4 die Festsetzung, dass max. 20 % der Fassade durch eine Fassadenbegrünung zu gliedern ist. Diese Festsetzung ist in dieser Formulierung nicht nachvollziehbar. Hier scheint eine Mindestfestsetzung wesentlich effektiver.</p>	Die im Bebauungsplan unter Ziff. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 2.4 gelistete Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird redaktionell im Planteil sowie in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eine Gliederung von mind. 20% der Fassade angepasst.
		<p>4. Erschließung Zur Löschwasserversorgung ist unter Ziff. 5.8 der Begründung zu dokumentieren, dass die Trinkwasseranlage der Stadt Pegnitz in der Lage ist, die Löschwassermenge entsprechend der genannten Vorgaben zu liefern.</p>	Es wird redaktionell unter Ziff. 5.8 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dokumentiert, dass die Trinkwasseranlage der Stadt Pegnitz entsprechend auf die Bereitstellung der Löschwassermenge nach den ausgeführten Vorgaben ausgelegt ist.
		<p>5. Vorlage der Planung Nach Abschluss der Verfahren ist ein Exemplar des Bebauungsplanes der Regierung von Oberfranken sowie dem zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ausgefertigte Fassung der Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, Nachweis über die Bekanntmachung) zur Aktualisierung im RISBy (Rauminformationssystem Bayern) und im BayernAtlas digital zur Verfügung zu stellen.</p>	Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss des Verfahrens der Regierung von Oberfranken ein Exemplar des Bebauungsplanes sowie dem zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung eine ausgefertigte Fassung der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung zur Aktualisierung im RISBy (Rauminformationssystem Bayern) und im BayernAtlas digital zur Verfügung zu stellen.

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 2) Die im Bebauungsplan gelistete Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird redaktionell im Planteil sowie in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eine Gliederung von mind. 20% der Fassade angepasst.
- 3) Es wird redaktionell in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dokumentiert, dass die Trinkwasseranlage der Stadt Pegnitz entsprechend auf die Bereitstellung der Löschwassermenge nach den ausgeführten Vorgaben ausgelegt ist.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss des Verfahrens der Regierung von Oberfranken ein Exemplar des Bebauungsplanes sowie dem zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung eine ausgefertigte Fassung der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung zur Aktualisierung im RISBy (Rauminformationssystem Bayern) und im BayernAtlas digital zur Verfügung zu stellen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

03. Planungsverband

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
03.	Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost Schaumbergstraße 14 95032 Hof Stellungnahme vom 07.11.2025	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Einwände.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

04. STBA

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
04.	Staatliches Bauamt Bayreuth Wilhelminenstraße 2 95444 Bayreuth		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

05. Autobahn

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
05.	Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordbayern Außenstelle Bayreuth Wittelsbacherring 15 95444 Bayreuth Stellungnahme vom 04.11.2025	Die Erweiterung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pegnitz“ befindet sich am Betr.-km 332,600 westlich der Bundesautobahn A9 in einer Entfernung von mindestens 190 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand, sowie in einem Abstand von mindestens 150 m zur durchgehenden Fahrbahn der Tank- und Rastanlage Fränkische Schweiz.	Kenntnisnahme.
		Gegen die vorgesehenen Ausweisungen bestehen seitens der Autobahn GmbH grundsätzlich keine Einwände.	Kenntnisnahme.
		Die Auflagen und Forderungen mit der Stellungnahme vom 09.07.2025 der Autobahn GmbH behalten weiterhin ihre Gültigkeit, diese wurden mit der Abwägung des Stadtrat Pegnitz zur Frühzeitigen Beteiligung gem.§ 4 Abs.1 BauGB berücksichtigt.	Es wird auf die Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordbayern vom 09.07.2025 aus der Frühzeitigen Beteiligung gem.§ 4 Abs.1 BauGB und den dazugehörigen Beschlussvorschlag zur Abwägung durch den Stadtrat Pegnitz verwiesen: <ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - Der Hinweis zu möglichen Ansprüchen aus Lärm- oder sonstigen Emissionen wird an den Bauherren weitergegeben und ist von diesem eigenverantwortlich im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

06. Deutsche Bahn

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
06.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Kompetenzteam Baurecht Barthstraße 12 80339 München		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

07. Eisenbahn

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
07.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg Eilgutstraße 2 90443 Nürnberg Stellungnahme vom 20.10.2025	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Bezüglich der Planung zur Bebauungsplanänderung sowie -erweiterung „Gewerbegebiet Pegnitz – West Erweiterung 3“ der Stadt Pegnitz bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aufgrund einer Entfernung des Plangebietes zur Bahnlinie 5903, Nürnberg Hbf - Schirnding Grenze, von ca. 2,8 km insoweit keine Bedenken.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 17.07.2025, Az. 65149-651pt/014-2025#568, und die dort aufgeführten Hinweise verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird auf den Beschlussvorschlag durch den Stadtrat Pegnitz zur Abwägung der Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 17.07.2025 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen:</p> <p>1) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

08. Bergamt

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
08.	Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern Ludwigstraße 20 95444 Bayreuth Stellungnahme vom 30.10.2025	Der Hinweis auf einen möglichen Altbergbau ist sowohl im Bebauungsplan als auch in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Weitere vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmende Aufgaben werden nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

09. Luftamt

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
09.	Regierung von Mittelfranken Luftamt Nordbayern Flughafenstraße 118 90411 Nürnberg Stellungnahme vom 28.10.2025	Belange des Luftamtes Nordbayern sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 Stand 28.11.2025

10. WWA

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
10.	Wasserwirtschaftsamt Hof Jahnstraße 4 95030 Hof Stellungnahme vom 31.10.2025	Hinsichtlich des o.g. Verfahrens verweist das WWA-Hof auf die Stellungnahme 1-4622-BT-10153/2025 vom 06.08.2025. Das Abwägungsergebnis haben wir zur Kenntnis genommen und nehmen folgend ergänzend Stellung:	
		<p><u>Abwasserentsorgung und Gewässerschutz</u> Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gemeinsamen Behandlung von Niederschlagswässern der Belastungskategorie II und III entsprechend des Kapitels 5.4 des LfU-Merkblatts 4.4/22 für hohe und außergewöhnliche Belastungen zu verfahren ist. Demnach ist das Niederschlagswasser solcher Flächen vorzugsweise einer Kläranlage zuzuführen.</p>	Kenntnisnahme.
		Es wird daher im weiteren Planungsverlauf um Überprüfung der Anschlussmöglichkeit an die Kläranlage Pegnitz gebeten. Ist eine ausnahmsweise Versickerung unvermeidbar, so ist eine entsprechende Begründung erforderlich und der Aufbau der Niederschlagswasserbehandlungsanlage nach o.g. Merkblatt zu wählen. Dies gilt auch für den Bewuchs.	<p>Eine Anschlussmöglichkeit an die Kläranlage der Stadt Pegnitz ist möglich und wird entsprechend vertraglich zwischen dem Bauherrn und der Stadt Pegnitz geregelt. Für die Kläranlage Pegnitz liegt eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis vor. Die Erlaubnis endet am 31.12.2042. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie der Dichtheit der Kanalisation wird durch den Nachweis eines wasserrechtlichen Genehmigungsantrags der Mischwasserbehandlung von September 2022 sowie einem wasserrechtlichen Genehmigungsantrag der Kläranlage der Stadt Pegnitz vom Dezember 2021 nachgewiesen.</p> <p>Eine ausnahmsweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet wird somit mit den vorgebrachten Hinweisen nicht notwendig und es ergeben sich keine weiteren Veranlassungen.</p>
		Das Versickerungsbecken ist eine technische Anlage und muss gemäß Arbeitsblatt DWA A 138-1 (Tab. E.2) unterhalten werden. Sofern sich das Zuleiten von Wasser und Nährstoffen dem beabsichtigten extensiven Bewuchs nicht als zuträglich erweist, ist der Erzielung einer geschlossenen Vegetationsdeckung Vorrang einzuräumen.	Der Hinweis zur Unterhaltung des Versickerungsbeckens als technische Anlage nach dem Arbeitsblatt DWA A 138-1 (Tab. E2) wird an den Bauherrn weitergegeben und ist entsprechend im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

11. LfU

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
11.	Bayerisches Landesamt für Umwelt Bürgermeister-Ulrich-Straße 160 86179 Augsburg		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

12. ALE

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
12.	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken Nonnenbrücke 7a 96047 Bamberg		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

13. AELF

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
13.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg Adolf-Wächter-Straße 10-12 95447 Bayreuth		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Stand 28.11.2025

14. BBV

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
14.	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Bayreuth Adolf-Wächter-Straße 1 a 95447 Bayreuth Stellungnahme vom 04.11.2025	Der in der Anlage zugesandte Inhalt des Beschlussvorschlages zur Würdigung unserer Anregungen und Bedenken begrüßt der Bayerische Bauernverband. Die zur Stellungnahme vorgelegten Planungsunterlagen und deren Festsetzungen reichen für eine rechtssichere Schadlosstellung der betroffenen Landwirte und Grundstückseigentümer nicht aus!	
		Trotz aller Bemühungen, das Oberflächenwasser über Gräben und Sickergruben ableiten zu wollen, wird es bei Starkniederschlagsereignissen zu Eintrag von Oberflächenwasser in die tieferliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke kommen. Ursächlich für derartige Schadereignisse ist die enorme zusätzliche Flächenversiegelung im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsänderung. Auch wenn diese Schadereignisse nur selten eintreten sollten, so können die wirtschaftlichen Nachteile für den betroffenen Bewirtschafter erheblich sein. Um diesem nichtvermeidbaren Umstand Rechnung zu tragen, sind ergänzende Festsetzungen zu machen. Diese wären insbesondere, dass Schäden durch Wassereintritt in die Grundstücke 1701 und 1703 als Ursache der Flächenversiegelung anzuerkennen und zu entschädigen sind. Ein Nachweis über die Höhe des Schadens seitens des Geschädigten muss dafür genügen. Den Nachweis über eine andere Schadenursache hätte dabei der „potenzielle Schadensverursacher“ zu führen (umgekehrte Beweislast).	<p>Zur wasserrechtlichen Genehmigung des „Versickerungsbeckens Nord“ der Stadt Pegnitz (Fl. Nr. 1700) wurde kürzlich ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt, welches sich mit der Ableitung von oberflächlich anfallendem Niederschlagswasser aus einem Teilbereich des Gewerbegebietes „Pegnitz-West“ in Pegnitz in das Grundwasser beschäftigt. Die Einleitung wird dabei neu errichtet, wobei aufgrund einer erschwerten Versickerung ein nachgeschaltetes Rückhaltebecken zum Auffang des anfallenden Oberflächenwassers errichtet wird. Bei Vollfüllung der beiden Becken ein zusätzlicher offener Entwässerungsgraben entlang der Fl. Nr. 1701 sowie der Fl. Nr. 1702 für den Notüberlauf und somit zur oberflächlichen Führung des Regenwassers geplant. Von hier wird das anfallende Oberflächenwasser (Notüberlauf) in den bestehenden Entwässerungsgraben der westlich angrenzenden Straße zwischen Willenberg und Neudorf geleitet.</p> <p>Zur Sicherstellung der Ausführungen wurde durch das Landratsamt Bayreuth vom Wasserwirtschaftsamt Hof (WWA) ein entsprechendes Gutachten angefordert. In diesem wurden die zentralen Antragsunterlagen im Hinblick auf wasserrechtliche Anforderungen geprüft. Der vorgebrachte Einwand, dass angrenzende landwirtschaftliche Flächen durch das künftige, ableitende Grabensystem vernässt werden könnten und somit die Betreiberin für Einbußen auf landwirtschaftliche Flächen, die mit diesem austretenden Niederschlagswasser in Zusammenhang stehen, ausgleichspflichtig gemacht werden soll, wird dadurch gewürdigt, dass für den gewählten Bemessungsregen im Gutachten des WWA ein mehrstündiger Regen mit 5-jährlicher Wiederkehrswahrscheinlichkeit gewählt wurde, welcher deutlich oberhalb des im Regelwerk geforderten Wertes liegt. Bei vorhergegangener Wassersättigung des Bodens führt dieser auch ohne</p>

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Stand 28.11.2025

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
			<p>das Anspringen des Notüberlaufs zu Wasseransammlungen in der Fläche. Außerdem werden die Reserven auch durch den zusätzlichen Anschluss von Dachflächen, Grünflächen und Fußwegen des südlichen Geländes nicht geschmälert, da eine mögliche Erweiterung des Entwässerungsgebiets bei der Dimensionierung des "Versickerungsbeckens Nord" explizit berücksichtigt wurde. Die Anlage weist mit dem nachgeschalteten Rückhaltebecken zudem eine zusätzliche Sicherheit auf. Dem Bauherrn wird außerdem eine Monitoringpflicht auferlegt, um das Notüberlaufverhalten des Rückhaltebeckens zu analysieren und bei Bedarf frühzeitig reagieren zu können. Das WWA kommt schlussendlich zum Ergebnis, dass die beantragte Gewässerbenutzung aus wasserwirtschaftlicher Sicht gestattungsfähig ist.</p>

Beschlussvorschlag:

- 1) Die geplante Gewerbegebietsausweisung wird beibehalten.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

15. ADBV

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
15.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth Wittelsbacherring 15 95444 Bayreuth		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

16. Bundeswehr

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
16.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn Stellungnahme vom 17.10.2025	Hiermit wird die bereits abgegebene Stellungnahme vom 08.07.2025 zu o.g. Beteiligung aufrechterhalten.	Kenntnisnahme. Es wird auf die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 vom 08.07.2025 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und den dazugehörigen Beschlussvorschlag zur Abwägung verwiesen. Hier wurden zum Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände vorgebracht. Somit bestehen keine Veranlassungen.
		Allgemeiner Hinweis: Im Zuge der Digitalisierung wird darum gebeten, die Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBw-ToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.	Kenntnisnahme. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr die Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden.

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr die Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

17. BLfD

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
17.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q – Bauleitplanung Hofgraben 4 80539 München		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

18. Bayernwerk

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
18.	Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Kulmbach Hermann-Limmer-Straße 9 95326 Kulmbach Stellungnahme vom 24.10.2025	<p>Mit dem Schreiben vom 15.07.2025, TFKP Ha 15041, hat die Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.</p> <p>Die Bayernwerk Netz GmbH bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und steht für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Die Bayernwerk Netz GmbH bittet darum, bei weiteren Verfahrensschritten beteiligt zu werden.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 15.07.2025 aus der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und den dazugehörigen Beschlussvorschlag zur Abwägung durch den Stadtrat Pegnitz verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - Der Hinweis zum Kabelschutzzonenbereich wird nachrichtlich in die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und an den Bauherrn weitergegeben. - Die Hinweise zu Kabelplanungen werden nachrichtlich in die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und an den Bauherrn weitergegeben. - Der Bayernwerk Netz GmbH sind der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich durch den Bauherrn mitzuteilen. - Die Bayernwerk Netz GmbH wird als Trägerin öffentlicher Belange auch weiterhin regulär am Bauleitplanverfahren beteiligt. <p>Die Bayernwerk Netz GmbH wird als Trägerin öffentlicher Belange auch weiterhin regulär am Bauleitplanverfahren beteiligt.</p>

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 2) Die Bayernwerk Netz GmbH wird als Trägerin öffentlicher Belange auch weiterhin regulär am Bauleitplanverfahren beteiligt.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

19. Juragruppe

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
19.	JURAGRUPPE ZV-Wasserversorgung Zum Dianafelsen 1 91257 Pegnitz		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

20. Abwasserwerk

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
20.	Stadt Pegnitz Eigenbetrieb Abwasserwerk Joachim Kroher Hauptstrasse 37 91257 Pegnitz		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

21. Telekom

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
21.	Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 30.10.2025	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	
		Zur Planung wurde bereits mit Schreiben vom 04.08.2025 Stellung genommen.	Es wird auf die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 04.08.2025 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und den dazugehörigen Beschlussvorschlag zur Abwägung des Stadtrates Pegnitz verwiesen: Der Hinweis zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Freischaltung/Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen wird an den Bauherrn weitergegeben und ist von diesem eigenständig zu beachten. Der Bauherr wird angehalten, sich zur Koordinierung rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline in Verbindung zu setzen.
		Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme.
		Von der Abwägung zur Stellungnahme wurde Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

22. Vodafone

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
22.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg Stellungnahme vom 31.10.2025	Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Kenntnisnahme.
		Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.	Kenntnisnahme.
		Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Der Bauherr wird angehalten, vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Dabei ist darauf zu achten, dass aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH/ Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 2) Der Bauherr wird angehalten, vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Dabei ist darauf zu achten, dass zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH/ Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

23. PLEdoc

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
23.	PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen Stellungnahme vom 13.10.2025	Die PLEdoc GmbH bezieht sich auf die Maßnahme und teilt hierzu mit, dass von ihr verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen 	Kenntnisnahme.
		Maßgeblich für diese Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.	Kenntnisnahme
		Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLEdoc GmbH.	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

24. Betzenstein

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
24.	Verwaltungsgemeinschaft Betzenstein Stadt Betzenstein Nürnberger Straße 5 91282 Betzenstein		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

25. Pottenstein

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
25.	Stadt Pottenstein Forchheimer Straße 1 97278 Pottenstein Stellungnahme vom 27.10.2025	Für die Beteiligung der Stadt Pottenstein an dem Bauleitplanverfahren bedankt sich die Stadt Pottenstein. Durch die Planung sind Belange der Stadt Pottenstein in keiner Weise berührt, es bestehen keine Einwände bzw. Bedenken.	Kenntnisnahme.
		Von einer Beteiligung der Stadt Pottenstein im weiteren Verfahren kann daher abgesehen werden.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

26. Hummeltal

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
26.	Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach Gemeinde Hummeltal Kanzleistraße 3 95511 Mistelbach		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

27. Creußen

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
27.	Verwaltungsgemeinschaft Creußen Stadt Creußen Bahnhofstraße 11 95473 Creußen		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

28. Schnabelwaid

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
28.	Verwaltungsgemeinschaft Creußen Markt Schnabelwaid Bahnhofstraße 11 95473 Creußen		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

29. Kirchenthumbach

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
29.	Verwaltungsgemeinschaft Kirchenthumbach Markt Kirchenthumbach Bahnhofstraße 18 91281 Kirchenthumbach		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 28.11.2025

30. Auerbach

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
30.	Stadt Auerbach i.d.OPf. Oberer Marktplatz 1 91275 Auerbach i.d.OPf.		<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
 Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 Stand 12.01.2026

B2.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
B2.	Manuela und Michael Hable Wachberg 19 91257 Pegnitz Stellungnahme vom 07.11.2025	Zur Maßnahme wird folgende Stellungnahme abgeben und noch weitere Anliegen zum Ausdruck gebracht:	
		<p><u>zu Anlage 2 Betriebsbeschreibung Neubau von 2 Gewerbehallen:</u></p> <p>Ausgehend von einem Dreischichtbetrieb mit der in der Anlage beschriebenen Anzahl der Mitarbeiter und von insgesamt prognostizierten 446 Kfz-Bewegungen, werden die Emissionen von Verkehr, Lärm und Luftverschmutzungen nochmals stark zunehmen.</p>	<p>Für das vorliegende Vorhabensbezogene Bauleitplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth (Stand 11.06.2025) erstellt, um die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umgebung beurteilen zu können und auch unter Einbezug der Betriebsbeschreibung „Neubau von 2 Gewerbehallen“ (Anlage 2) sowie der örtlichen Gegebenheiten nachweisen zu können, dass die in der Wohnnachbarschaft vom Planvorhaben einwirkenden Schallimmissionen mindestens 10 dB unter den entsprechenden zulässigen Immissionsrichtwerten der heranzuziehenden TA Lärm Kap. 2.2.1 liegen (Irrelevanzkriterium). Dazu wurde auch als zu betrachtender Immissionsort IO 5 in der Umgebung die Adresse „Wachberg 17“, welche sich gegenüber der hier vorliegenden Adresse „Wachberg 19“ befindet, aufgenommen und mit dem Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebiet (WA) eingestuft. Als Ergebnis der Berechnungen auf Basis der einschlägigen Richtlinien wurde gezeigt, dass mit dem berücksichtigten Betriebsumfang die Vorgaben zum Schallimmissionsschutz an den Immissionsorten in der Umgebung und somit auch am beschriebenen Immissionsort IO 5 eingehalten werden können. Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes nahe der Bundesautobahn A9 liegen bereits Emissionen des Verkehrs vor. In Abstimmung mit den betroffenen Bürgern werden von der Stadt Pegnitz Lösungsvorschläge zur Verbesserung der Situation und Luftverschmutzung erarbeitet.</p>

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Stand 12.01.2026

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
B2.	<p>Manuela und Michael Hable Wachberg 19 91257 Pegnitz Stellungnahme vom 07.11.2025 - Fortsetzung -</p>	<p>Besonders der Verkehr zwischen der Ortsverbindungsstraße Willenberg- Neudorf hat bereits jetzt schon drastisch seit den letzten Jahren und der letzten Erweiterung des Gewerbegebietes zugenommen. Weiter wird diese Straße bereits bei Stau/Sperrungen auf der Autobahn A9 und der Bundesstrasse 2 Richtung Nürnberg und der B 470 in Richtung Forchheim, sowie von Bewohnern aus anderen nördlichen Ortsteilen wie Büchenbach und Körbeldorf und weiteren Ortsteilen als Umgehung/Abkürzung der Stadt Pegnitz (Kreisverkehr) genutzt, um auf die Autobahn in Richtung Süden oder nach Auerbach in die Oberpfalz zu gelangen. Die Verbindungsstraße wird so als Umgehungsstraße und Abkürzung genutzt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
		<p>Die bereits bestehende Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h wird kaum eingehalten. Insbesondere der Berufsverkehr, der landwirtschaftliche Verkehr und der Verkehr durch Baufirmen kennt keine Geschwindigkeitsbeschränkungen, sowohl von Richtung Neudorf kommend als auch von Willenberg Richtung Neudorf. Die zum Teil gegebenen Rechts vor Links Regelungen werden nicht wahrgenommen bzw. ignoriert. Dies würde zu einem Abbremsen des Verkehrs beitragen. Die Problematik auf der Verbindungsstraße dürfte der Stadt Pegnitz bereits bekannt sein, regelmäßige Geschwindigkeitskontrollen werden nicht durchgeführt. Ggf. wären auch Alternativen möglich.</p>	<p>Nach Festlegung zwischen der Stadt Pegnitz und der betroffenen Bürger in einem informativen Gespräch am 08.12.2025 wird zur Sicherstellung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h bzw. zur Wahrung der gegebenen Rechts-vor-Links Regelungen von Richtung Neudorf kommend nach Willenberg geprüft, wie beschilderungs- bzw. markierungstechnisch die „Rechts-vor-Links-Regelung“ verdeutlicht werden kann, um ein Abbremsen der Verkehrsgeschwindigkeit zu bewirken. Das gleiche Vorgehen zur Verdeutlichung der geltenden Rechts-vor-Links Regelung wird auch für die Gegenrichtung bevorzugt. Weiterhin wird mit dem beauftragten Verkehrsüberwachungsdienst vor Ort die Situation im Hinblick auf die Einrichtung einer Stelle zur Geschwindigkeitskontrolle begutachtet.</p>

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
 Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 Stand 12.01.2026

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
B2.	Manuela und Michael Hable Wachberg 19 91257 Pegnitz Stellungnahme vom 07.11.2025 - Fortsetzung -	<p>Die Anbindung bzw. Verlängerung der Norisstraße ausgehend vom Kreisverkehr an die Kreisstraße BT 41 durch den Ausbau des Flurweges 2857 würde eine erhebliche Entlastung für den Ortsteil Willenberg und Neudorf bedeuten.</p> <p>Der Wirtschaftsweg Flurnummer 1702, 1704/1 und 1705/5, der für den allgemeinen Verkehr gesperrt ist, wird jetzt schon als Abkürzung und Schleichweg von PKW`s und LKW`s genutzt um Richtung Elbersberg/Fränkische Schweiz und nördliche Ortsteile oder südliche Bereiche der Stadt Pegnitz zu erreichen. Dieser Trend wird sich noch durch einen weiteren Ausbau des Weges verstärken.</p>	<p>Zur Entlastung der stark verkehrsträchtigen Ortsteile Willenberg und Neudorf sowie insbesondere der Ortsverbindungsstraße von schweren Baulastverkehr und Lärm kann entsprechend des Gesprächsergebnisses beim gemeinsamen Termin der Stadt Pegnitz sowie der Bürger am 08.12.2025 für die Nutzung des Flurweges 2857 durch Baufahrzeuge bei weiteren Bauvorhaben ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt werden. Hierdurch wird eine verkehrliche Entlastung der Ortsteile bewirkt. Mit E-Mail vom 09.12.2025 wurde dieses Vorgehen seitens der Bürger bestätigt.</p> <p>Soweit die Wege mit den Flurnummern 1702, 1704/1 und 1705/5 über die Norisstraße nach entsprechenden Ausbau nicht zur Erschließung der Gewerbebetriebe genutzt werden, erfolgt hinsichtlich der Beschilderung, dass diese dann nur für den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden können, eine Überprüfung und ggf. Anpassung. Ebenfalls erfolgt eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Zufahrt auf diese Flurnummern von der GV-Straße Willenberg-Neudorf mit dem Ziel, dass eine Nutzung durch PKW- und LKW-Verkehr nicht stattfinden kann.</p>
		<p>Im Umweltbericht wird unter Punkt 2.1 „Schutzgut Mensch“ auf schutzbedürftige Bebauungen in Willenberg nur am Rande, gerade mal auf 1,5 Seiten, verwiesen. Im Gegenzug gibt es eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (Anlage 4) über 71 Seiten!! der Firma Tractebel.</p>	<p>Im Umweltbericht werden unter Kap. 2.1 das Schutzgut Mensch und unter Kap. 2.7 das Schutzgut Landschaftsbild abgehandelt. Hierzu wird auf das Fachgutachten „Schalltechnische Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft“ (IBAS, 11.06.2025; Anlage 3) sowie die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Eine Behandlung der Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild erfolgt demnach nicht ausschließlich im Umweltbericht.</p>

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Stand 12.01.2026

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
B2.	<p>Manuela und Michael Hable Wachberg 19 91257 Pegnitz Stellungnahme vom 07.11.2025 - Fortsetzung -</p>	<p>Hier wird klar, welchen Stellenwert die angrenzenden Anwohner an das Gewerbegebiet haben. Durch die geplante Erweiterung und die schon bisher durchgeführten Projekte, gehen wohl für Anwohner relevante Strukturen verloren, da dies auch für Sparziergänge genutzt wird und der weite Blick ins Grüne auch einen gewissen Erholungswert darstellt. Schon das Gebäude der Firma Loberon ist landschaftlich eine Zumutung. Da hilft es auch nicht, wenn anderswo (Kirchenbirkig) Ausgleichsflächen geschaffen werden. Das ist schön für die dort lebenden Menschen. Für uns angrenzende Anwohner an das Gewerbegebiet geht aber eine wertvolle Landschaft verloren. Da grenzt es schon an Unverschämtheit des Architekten/Ingenieurbüros, das Plangebiet zur Erholung als „gering“ zu erachten, nachdem im Vorfeld bereits durch überdimensionierte Bauten viel Lebensqualität zerstört wurde. Wir würden uns wünschen, dass bei solch gravierenden Eingriffen für Mensch und Natur, Anwohner besser gehört (auch nach durchgeführten Maßnahmen) und in die Verfahren mit einbezogen werden. Stattdessen werden viele Gelder für Gutachten und Architekten/Ingenieure ausgegeben, die natürlich die Vorhaben in Gutachten befürworten, da hier ja auch ein großes wirtschaftliches eigenes Interesse im Vordergrund steht, leider auf Kosten der Anwohner. Die Befürworter wohnen woanders.</p>	<p>Gem. Flächennutzungsplan werden die Flächen des Bebauungsplanes als Gewerbefläche dargestellt. Durch das bestehende Gewerbegebiet und die A9 ist das Landschaftsbild des Plangebietes bereits vorbelastet. Zudem kommt es durch den gewählten Standort zur Nutzung bestehender Gewerbeflächen sowie keiner neuen Zerschneidung des Landschaftsraumes.</p> <p>Durch die festgesetzte Eingrünung der Gewerbefläche mit Heckenpflanzungen und Fassadenbegrünung sowie Beschränkung der Beleuchtung können die Auswirkungen auf die Schutzgüter vermindert werden.</p> <p>Aufgrund der geplanten Höheneinstellungen des Gebäudes sowie der zulässigen Höhe des Gebäudes, verbleiben jedoch Auswirkungen. Dies wird im Umweltbericht dargelegt. Mit dem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, welche die Auswirkungen auf das Schutzgut verringern. Des Weiteren wird ein Teil der bestehenden Ausgleichsfläche im Nordwesten erhalten.</p> <p>Die Festsetzung von Ausgleichsflächen erfolgt zum einen über den Erhalt einer bestehenden Ausgleichsfläche sowie über die Ökokontofläche 1016351 in der Gemarkung Kirchenbirkig. Durch die Nutzung von Ökokonten, die bereits eine Verzinsung der Wertpunkte einbringen, kann der Flächenbedarf für den Ausgleich verringert und somit landwirtschaftliche Flächen geschont werden. Dies wird hier der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vor Ort vorgezogen.</p>

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Stand 12.01.2026

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
B2.	Manuela und Michael Hable Wachberg 19 91257 Pegnitz Stellungnahme vom 07.11.2025 - Fortsetzung -	Der Ortsteil Willenberg wurde bereits in den letzten Jahren und auch künftig für sämtliche Baumaßnahmen rund um das Gewerbegebiet missbraucht. Erst die kürzlich durchgeführte Maßnahme der Juragruppe (Wasseranschlüsse, Schächte) in Verbindung mit dem Gewerbegebiet war eine Zumutung. Sämtlicher Schwerlastverkehr einschließlich Kran der Firma Auto Klug (5-Achser) wurde über eine kleine, schmale Anwohnerstraße (Wachberg 9, 11, 11a und 17) von früh bis spät geführt. Die Straße ist in einem völlig katastrophalen Zustand. Auch die Verbindungsstrasse zwischen Willenberg und Neudorf, weist bereits Schäden im Ortsteil auf.	Zur Klärung der angesprochenen Einwände erfolgte am 08.12.2025 ein gemeinsames Gespräch zwischen der Stadt Pegnitz und den betroffenen Bürgern. Es wurde hierbei festgehalten, dass im Hinblick auf eine mögliche Erneuerung bzw. Asphaltierung der Straße zu den Häusern Wachberg 9, 11, 11a und 17 das weitere Vorgehen zur Verbesserung des Straßenzustandes vor Ort bei einem gemeinsamen Termin besprochen wird. Hierzu kann auch auf die E-Mail vom 09.12.2025 an die Stadt Pegnitz verwiesen werden.
		In einen Zeitungsartikel im Oktober 2025 über die anstehende Kommunalwahl und Bürgermeisterwahl im KJ 2026 wurde vom Amtsinhaber die Aussage getroffen, dass er für die Stadt brennt, schön wäre es, wenn dies auch für kleinere Ortsteile wie Willenberg zutreffen würde. Hier wird alles kaputt gefahren. Für das wieder Instandsetzen fühlt sich keiner zuständig oder es heißt, es ist kein Geld vorhanden. Dies ist wiederum unverständlich, da ja schließlich aus den Grundstücksverkäufen im Gewerbegebiet Geld generiert wird. In anderen Ortsteilen wurden Luxussanierungen durchgeführt, Geld das eigentlich dem Ortsteil Willenberg zukommen müsste.	Am 08.12.2025 fand ein informatives Gespräch zwischen der Stadt Pegnitz sowie den betroffenen Bürgern statt. Darin wurden gemeinsame Löschungsvorschläge für angesprochene Themen erarbeitet. Diese wurden mit E-Mail vom 09.12.2025 bestätigend festgehalten und an die Stadt Pegnitz übersandt.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
 Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 Stand 12.01.2026

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
B2.	Manuela und Michael Hable Wachberg 19 91257 Pegnitz Stellungnahme vom 07.11.2025 - Fortsetzung -	<p><u>Noch eine Bemerkung am Ende zum Zeitungsartikel vom Oktober 2025:</u></p> <p>Auch der geplante Fahrradweg zwischen Pegnitz und Willenreuth wird den Ortsteil wieder zusätzlich mit extremen Baustellenverkehr und Lärm belasten. Auch hier zeigt sich, wie ratsam und wichtig es wäre, die ortsansässige Bevölkerung mit in die Planungen einzubeziehen bzw. zu befragen. <u>Zwingend notwendig wäre erstmal der Bau des Fahrradweges zwischen Pegnitz und Willenberg</u>, nachdem durch die Autobahnraststätte hier immer wieder Personen, sowie natürlich auch Radfahrer und E-Scooter Fahrer die gefährliche, kurvenreiche Straße nutzen und sich hier immer wieder gefährliche Situationen ergeben, was sich jetzt in der dunklen Jahreszeit noch verstärkt. Der Streckenabschnitt zwischen Willenberg und Willenreuth kann erstmal gut mit dem Fahrrad über Feldwege/Flurwege bis Pottenstein genutzt werden, wir selbst sind Fahrradfahrer und befahren diese immer wieder. Die gesamte Strecke zwischen <u>Pegnitz und Willenberg</u> muss besonders im kurvenreichen Bereich beidseitig auf höchstens 60 km/h, besser 50 km/beschränkt werden. Warum es nur eine einseitige Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h gibt, ist für uns unbegreiflich. Wir trauen uns diesen Abschnitt nicht mit dem Fahrrad, geschweige denn als Fußgänger zu benutzen. Leider muss wahrscheinlich, wie so oft, erst Schlimmeres passieren.</p>	<p>Am 08.12.2025 fand ein informatives Gespräch zwischen der Stadt Pegnitz sowie den betroffenen Bürgern statt. Darin wurden gemeinsame Löschungsvorschläge für angesprochene Themen erarbeitet. Diese wurden mit E-Mail vom 09.12.2025 bestätigend festgehalten und an die Stadt Pegnitz übersandt.</p> <p>Bei der Besprechung am 08.12.2025 wurde auch erläutert, dass nach dem für 2026 geplanten Baubeginn für den Ausbau der Kreisstraße zwischen Willenreuth und Willenberg mit Bau eines Geh- und Radweges, der Landkreis Bayreuth bereits das Ing.-Büro Baur Consult mit der Machbarkeitsstudie für die Fortführung der Ausbaumaßnahmen der Kreisstraße in Richtung Pegnitz beauftragt hat.</p>

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 2) Nach Festlegung soll zur Sicherstellung einer Geschwindigkeitsbegrenzung bzw. zur Wahrung der gegebenen Rechts-vor-Links Regelungen von Richtung Neudorf kommend nach Willenberg geprüft werden, wie beschilderungs- bzw. markierungstechnisch die „Rechts-vor-Links-Reglung“ verdeutlicht werden kann, um ein Abbremsen der Verkehrsgeschwindigkeit zu bewirken. Das gleiche Vorgehen zur Verdeutlichung der geltenden Rechts-vor-Links Regelung wird auch für die Gegenrichtung bevorzugt.
- 3) Zur Entlastung der stark verkehrsträchtigen Ortsteile Willenberg und Neudorf sowie insbesondere der Ortsverbindungsstraße von schweren Baulastverkehr und Lärm kann für die Nutzung des Flurweges 2857 durch Baufahrzeuge bei weiteren Bauvorhaben ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Stadt Pegnitz gestellt werden. Hierdurch wird eine verkehrliche Entlastung der Ortsteile bewirkt.

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pegnitz - West Erweiterung 3"
Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Stand 12.01.2026

- 4) Im Hinblick auf eine mögliche Erneuerung bzw. Asphaltierung der Straße zu den Häusern Wachberg 9, 11, 11a und 17 wird das weitere Vorgehen zur Verbesserung des Straßenzustandes vor Ort bei einem gemeinsamen Termin besprochen.