

**Änderung des FNP mit dem Deckblatt 19 und Aufstellung des Bebauungsplans
„Lückenschluss Am Arzberg“;
Feststellungs- und Satzungsbeschluss**

I. Sachverhalt

Der Stadtrat der Stadt Pegnitz hat in seiner Sitzung vom 17.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lückenschluss Am Arzberg Süd“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach der nach Beschluss des Stadtrates vom 27.11.2024 erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit hat der Stadtrat Pegnitz in seiner Sitzung am 17.12.2025 der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pegnitz mit dem Deckblatt Nr. 19 mit Begründung in der Fassung vom 03.11.2025 zugestimmt und den Entwurf des Bebauungsplanes „Lückenschluss Am Arzberg“ mit Begründung in der Fassung vom 03.11.2025 gebilligt.

Entsprechend des Beschlusses des Stadtrats vom 17.12.2025 wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 08.01.2026 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach Bekanntmachung in der am 02.01.2026 erschienenen 272. Ausgabe des Blickpunkt Pegnitz in der Zeit vom 12.01.2026 bis 12.02.2026.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden fristgerecht keine Einwände vorgetragen.

Die im Zuge der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden nachfolgend zusammengestellt und jeweils abgewogen, behandelt bzw. zur Kenntnis gegeben. Soweit auf Grund der Anregungen in den Unterlagen nachrichtliche bzw. klarstellende Änderungen oder Ergänzungen erfolgten, wurde darauf hingewiesen.

Neben dem zusammenfassenden Beschlussvorschlag kann zu jeder einzelnen Einwendung gesondert abgestimmt werden.

1. Landratsamt Bayreuth (Schreiben vom 10.02.2026)

I. Baurecht

Aus städtebaulicher sowie bauplanungsrechtlicher Sicht beziehen wir uns zunächst auf unsere erstmalige Stellungnahme vom 27.02.2025. Diese behält grundsätzlich weiterhin ihre Gültigkeit. Weiterhin möchten wir nochmals auf nachfolgende Hinweise und Informationen verweisen und bitten um Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.

- 1. In der Begründung auf Seite 30 wird ausgeführt, dass bei zwei Vollgeschossen das zweite Vollgeschoss entweder als Dachgeschoss (E+D) oder als Obergeschoss (E+I) ausgeführt werden darf. Im Bebauungsplan unter 4.3 wird aber nur (E+I) aufgeführt. Es wird empfohlen, (E+D) bzw. (E+I) dementsprechend zu streichen und nur die maximal II zulässigen Vollgeschosse festzusetzen.*
- 2. Unter 4.5 der textlichen Festsetzungen empfehlen wir, neben den Pultdächern auch die zulässigen Satteldächer mit aufzunehmen: „Bei Pult- und Satteldächern darf die Firsthöhe...“*
- 3. Unter Nr. 61 empfehlen wir bei Art. 6 BayBO auf die jeweils gültige Fassung zu verweisen.*

4. *Wir bitten die Verfahrensvermerke noch zu aktualisieren, da es sich nicht mehr um ein Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt und der § 13 b BauGB nicht mehr existent ist.*
5. *Wir bitten in der Planzeichnung zur Flächennutzungsänderung die zu ändernde Fläche nicht als WA zu kennzeichnen, sondern gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W). Die Konkretisierung der Wohnbaufläche (W) erfolgt dann durch den Bebauungsplan (WA).*
6. *Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist genehmigungspflichtig. Auf § 6 i. V. m. § 10 BauGB wird insoweit verwiesen. Weitere Hinweise und Informationen hierzu finden Sie am Ende dieses Schreibens.*
7. *Im Übrigen bitten wir um Beachtung der weiteren baurechtlichen Hinweise am Ende dieses Schreibens.*

Stellungnahme:

Die in der Stellungnahme vom 27.02.2025 vorgebrachten Hinweise und Informationen wurden nach Bewertung in der Fassung vom 03.11.2025 berücksichtigt.

Der Empfehlung unter Nummer 1 folgend wird zur Verdeutlichung in der Begründung aus Seite 30 unter „Maß der baulichen Nutzung“ der Satz gestrichen, dass das zweite Vollgeschoß entweder als E+D oder als E+1 ausgebaut werden darf. Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen bleibt bestehen.

Der Anregung unter Nummer 2 folgend wurde zur Vereinheitlichung unter 4.5 der textlichen Festsetzungen neben den Pultdächern auch die empfohlenen Satteldächer und auch Walmdächer aufgenommen.

Ebenso wurde nachrichtlich wie in Nummer 3 angeregt unter 6.1 der textlichen Festsetzungen auf Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Die Verfahrensvermerke wurden entsprechend der Anregung unter Nummer 4 aktualisiert und auch die Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend des Hinweises unter Nummer 5 angepasst.

II. Wasserrecht

Von Seiten des Fachbereichs FB 43 – Wasserrecht und Wasserwirtschaft ergeht folgende Stellungnahme:

Hinweise zu Bauwasserhaltungen

Sollte während der Baumaßnahmen das Grundwasser vorübergehend abgesenkt werden müssen (Bauwasserhaltung), stellt dies Gewässerbenutzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 WHG dar. Hierfür ist rechtzeitig 3 Monate vorher ein Antrag auf beschränkte Erlaubnis gem. Art. 15 Abs. 2 i. V. m. Art. Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BayWG bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth einzureichen.

Hinweis zum Umgang mit wassergefährdeten 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.

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 Anzeigunterlagen möglich, es sei denn, das Landrats-

amt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

Schmutzwasser

Mit Bescheid des Landratsamtes Bayreuth vom 30.12.2022, Az.: FB43-6323/21, wurde der Stadt Pegnitz eine widerrufliche gehobene wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung der Pegnitz durch das Einleiten gesammelter Abwässer erteilt (Kläranlage Pegnitz/Hainbronn). Die Erlaubnis ist befristet bis 31.12.2042.

Mit Bescheid des Landratsamtes Bayreuth vom 25.10.2022, Az.: FB43-6323/21, wurde der Stadt Pegnitz eine widerrufliche gehobene wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Büchenbachs, der Fichtenohe, der Pegnitz des Zipser Mühlbachs und des Untergrunds durch Einleiten gesammelter Abwässer aus Mischwasserentlastungsbauwerken erteilt. Die Erlaubnis endet am 31.12.2041.

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

Niederschlagswasser

Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,

- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw.
- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik

zu beachten sind.

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

Auf die Anwendung des § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

Ggf. wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof hingewiesen.

Stellungnahme:

Die Hinweise wurden insbesondere unter Nummer 8.6 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

III. Brandschutz

Es bestehen keine Bedenken aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes, wenn folgende Punkte bei anstehenden Baumaßnahmen beachtet werden:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss hierfür für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t

ausgelegt sein. Grundsätzlich ist DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und Art. 15 Abs. 3 BayBO zu beachten.

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

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

Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Merkblatt Nr. 1.9 – 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

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

Ob eine, über den Grundschatz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude an und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen.

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

Stellungnahme:

Die Hinweise werden soweit zutreffend in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

IV. Naturschutz

Seitens des Fachbereichs FB 44 – Naturschutz und Landschaftspflege bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Stadt Pegnitz an das Ökoflächenkataster beim Landratsamt für Umwelt zu melden.

Stellungnahme:

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird nach dem Satzungsbeschluss an das Ökoflächenkataster beim Landratsamt für Umwelt gemeldet.

V. Abfallrecht

Von Seiten des Fachbereichs FB 40 – Abfallrecht und Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Es ergeht allerdings der Hinweis, das öffentliche Feldwege durch die Müllabfuhr nicht befahren werden und die Mülltonnen zur Entleerung an die öffentliche Straße zu verbringen ist.

Kenntnisnahme

VI. Sonstiges

Von Seiten der weiteren Fachstellen (Behindertenbeauftragter, FB 40 – Bodenschutzrecht, FB 44 – Immissionsschutz und FB 50 – Gesundheitswesen) wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.

Die Kommunalaufsicht (FB 20 – Kommunales) war im Rahmen der Behördenbeteiligung zunächst nicht zu beteiligen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung von Bauleitplänen 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.

Für die Genehmigung zur Flächennutzungsplanänderung bitten wir um Vorlage folgender Unterlagen:

- *Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht in der Fassung des Feststellungsschlusses*
- *Vollständige Verfahrensunterlagen im Original oder in der Kopie (inkl. Inhaltsverzeichnis, Bekanntmachungen, Beschlüsse, Abwägungsentscheidungen etc.)*
- *Kurze tabellarische Zusammenstellung des Verfahrensganges*

Sobald diese Bauleitplanung Rechtskraft erlangt, bitten wir darum,

- *sowohl uns als auch der Regierung für 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.*

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

Kenntnisnahme

2. Regierung von Oberfranken – Sachgebiet 24 (Schreiben vom 12.02.2026)

Baurechtliche Stellungnahme

Die Beurteilung beschränkt sich auf grundsätzliche und offenkundige Gesichtspunkte. Eine vollständige Beurteilung auch im Detail muss dem LRA und den zuständigen Fachböden und -stellen vorbehalten bleiben.

Bauausführung

Es wird dringend angeraten, aus Gründen der Rechtsklarheit die Festsetzungen zu Geschossigkeit, der Wand- und Gebäudehöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten für jeden Gebäudetyp (SD, WD, PD, vPD, FD) jeweils gesondert zu treffen.

Auffüllungen

Gem. Ziff. 8.4 der textlichen Festsetzungen sind Auffüllungen bis max. 1,5 m zulässig. Aufgrund der Hanglagen sowie den Darstellungen in den Schnitten dürften sich jedoch weitaus größere Auffüllhöhen ergeben. Dies ist im weiteren Verfahren nochmals zu prüfen.

Zur Vermeidung evtl. künftiger Nachbarstreitigkeiten sollte die Geländegestaltung zu den östlich und westlich angrenzenden Grundstücken eindeutig geregelt und festgesetzt werden.

Stellungnahme:

Eine aus Gründen der Rechtsklarheit gesonderte Festsetzungen der Geschossigkeit, der Wand- und Gebäudehöhe, der Dachneigung, der Dacheindeckung und der Dachaufbauten für jeden Gebäudetyp (SD, WD, PD, vPD, FD) wurde seitens der Regierung von Oberfranken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht angeregt und wird auch in der Stellungnahme des Landratsamtes Bayreuth nicht gefordert. Vor diesem Hintergrund werden auch unter Berücksichtigung des Ziels, einen möglichst „schlanken Bebauungsplan“ aufzustellen, gesonderte Festsetzungen für jeden einzelnen Gebäudetyp bzw. Dachform nicht vorgenommen.

Der Anregung zu den Auffüllungen folgend wurde unter Nummer 8.4 der textlichen Festsetzungen zur Verdeutlichung und zur Klarheit ergänzt, dass an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze Stützmauern bis max. 2 m und zur südlichen Grundstücksgrenze Stützmauern in Form von Trockenmauern bis max. 1,5 m zulässig sind.

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg (Schreiben vom 11.02.2026)

Grundsätzlich gilt, dass Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut sind und auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt haben. So soll nach § 1 Baugesetzbuch mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst unter anderem das Grundstück mit der Fl.Nr. 1304/2 der Gemarkung Hainbronn. Diese Flurnummer wird bisher landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Es ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass der betroffene Landwirt / Bewirtschafter rechtzeitig informiert wird. Die Erreichbarkeit (Zufahrten) angrenzender landwirtschaftlicher Flächen muss gewährleistet bleiben. Bei geplanter Eingrünung ist auf einen ausreichenden Grenzbestand zu benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu achten, so dass deren Beeinträchtigung z. B. durch Schattenwurf, Nährstoffentzug usw. ausgeschlossen werden kann.

Eine Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche bis an die Grundstücksgrenze muss weiterhin möglich sein.

Die Bauwerber sind in geeigneter Weise darüber zu informieren, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden und anliegenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten können. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind zu dulden.

Stellungnahme:

Das im Eigentum der Stadt Pegnitz stehende Grundstück mit der Fl.Nr. 1304/2, Gemarkung Hainbronn, wurde bisher von dem Landwirt des südlich angrenzenden Grundstücks mit der Fl.Nr. 1304, Gemarkung Hainbronn, bewirtschaftet. Die Ausweisung des Baugebiets erfolgte nach und in Abstim-

mung mit dem bisherigen Pächter und Eigentümer der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

4. Vodafone GmbH (Schreiben vom 10.02.2026)

Bei der von Ihnen eingereichten Planung haben wir keine Einwände.

Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Antrag an TDR-S-Bayern@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitungen zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt daraufhin, dass die zuständige Vodafone-Gesellschaft(en) erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-130 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz (TKG)), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o. g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o. g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.

Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html> Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Stellungnahme:

Die Hinweise der Vodafone GmbH werden zur Kenntnis genommen bzw. im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.

5. IHK für Oberfranken Bayreuth (Schreiben vom 10.02.2026)**Keine Einwände**

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 BauGB. Geplant ist, die wohnbauliche Entwicklung zu fördern und den gleichzeitigen Lückenschluss des Gehwegs entlang der Ortsstraße „Am Arzberg“.

Gegen die vorliegende Planung erheben wir keine Einwendungen.

Kenntnisnahme**6. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 09.02.2026)**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgenden Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. § 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 o. g. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 23.01.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme:

Die mit Schreiben vom 23.01.2025 und 09.02.2026 vorgebrachten Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen bzw. im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.

7. Juragruppe ZV Wasserversorgung

Die Stellungnahme von damals (07.03.2025) bleibt unverändert und gilt nach wie vor.

Stellungnahme vom 07.03.2025

Die Erschließung des Bebauungsplanes „Lückenschluss Am Arzberg Süd“ festgelegten Geltungsbereiches kann teilweise sichergestellt werden.

Seitens uns als Wasserversorger bestehen keine Einwände in Bezug auf die Erschließung der ange-dachten Bauparzellen 1 – 5.

Bei den Parzellen 6 – 8 kann zwar die Wasserversorgung sichergestellt werden, jedoch verläuft durch diese eine bestehende Wasserleitung DN 125.

Um die Bebaubarkeit herstellen zu können muss, im Vorfeld der Baumaßnahmen, die Wasserleitung auf Kosten des Vorhabensträger umgelegt werden oder eine dingliche Sicherung der Leitung erfolgen, was die Nichtbebaubarkeit der Parzellen 6 – 8 zur Folge hat.

Stellungnahme:

Entsprechend des Hinweises der Juragruppe vom 07.03.2025 wurde zur Sicherstellung der Bebaubarkeit der Parzellen 6 – 8 im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Umverlegung der bestehenden Wasserleitung DN 125 zu erfolgen hat. Die Umverlegung der Wasserleitung hat auf Kosten der Stadt Pegnitz zu erfolgen. Die Kosten sind beim Verkauf der künftigen Bauparzellen zu berücksichtigen.

8. Wasserwirtschaftsamt Hof (Schreiben vom 02.02.2026)

Hinsichtlich des o. g. Verfahrens verweisen wir auf unsere Stellungnahme 1-4622-BT-1547/2025 vom 12.02.2025.

Stellungnahme vom 12.02.2025

Zu o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

Die geplanten Wohnhäuser können an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage des ZV Jura-gruppe angeschlossen und daraus ausreichend versorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasser-schutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Über-schüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wie-der seiner Nutzung zu-zuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beein-trächtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant wer-den. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Bauflä- che.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brü- chen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung) maßgeblich

2. Abwasserentsorgung und Gewässerschutz

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbehandlung der geplanten Wohnbebauung soll über den Anschluss an die Abwas-serentsorgungsanlage der Stadt Pegnitz erfolgen. Die Kläranlage Pegnitz muss gemäß wasserrechtli- cher Erlaubnis spätestens bis 31.12.2028 saniert sein, um die Belastungen im „Prognose-Zustand“ aufnehmen zu können und der Ausbaugröße von 25.000 EW60 gerecht zu werden. Durch den An- schluss weiterer Gebiete dürfen die im Bescheid festgelegten Anforderungswerte grundsätzlich nicht überschritten werden. Im vorliegenden Fall sind - nach Abwägung der Anzahl der Parzellen und der daraus resultierenden Zusatzbelastung sowie der aktuellen Betriebsergebnisse der Kläranlage und ei- ner zeitlichen Realisierbarkeit der planrechtlichen Änderung - negative Auswirkungen auf die Abwas-serreinigung bzw. das aufnehmende Gewässer nicht zu besorgen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Erschließung im Trennsystem geboten. Als Entwässerungssystem ist ein modifiziertes Mischsystem vorgesehen. Der Leitungsverlauf sowie Übergabepunkt im Bereich der Kellerstraße sind anhand des Bebauungsplans nicht ersichtlich. Die Stadt Pegnitz ist durch die aktuell gültige wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von Mischwasser in diverse Gewässer aufgefordert die Ordnungsmäßigkeit durch Sanierungsmaßnahmen herzustellen. In diesem Zusammenhang wird auf die dort für das zu betrachtende Teilnetz festgelegten Auflagen verwiesen, um die quantitativen und qualitativen Belastungen der Einleitung aus der geplanten Bebauung unter wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Niederschlagswasserentsorgung

Im § 55 Abs. 2 WHG ist das Gebot einer ortsnahen Niederschlagswasserversickerung ohne vorherige Vermischung mit Schmutzwasser geregelt. Die Änderung des Bebauungsplans sieht eine dezentrale Regenwassersammlung und -wiederverwendung, die Begrünung von Dächern sowie eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung vor. Dieses Vorhaben wird seitens des Wasserwirtschaftsamts Hof grundsätzlich begrüßt.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrunds wurde durch einen Sickertest nachgewiesen. Es ist jedoch sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser jeder Wohneinheit auf ihrem spezifischen Standort rückstaufrei abgeführt werden kann. Für die Konzeption bzw. den Flächenbedarf von möglichen Niederschlagswasserbehandlungsanlagen sind insbesondere die Grundsätze der einschlägigen DWA-Regelwerke zu beachten. Eine abschließende Würdigung obliegt jedoch dem ggf. durchzuführenden wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren, da es sich hier um eine Einleitung in den Untergrund bzw. das Grundwasser handelt.

Ergänzend ist auf die Notwendigkeit eines ordnungsgemäßen Hausanschlusses aufmerksam zu machen, der im Besonderen den Anschluss von sog. „Hausdrainagen“ verwehrt (kosten-trächtige bzw. unerlaubte Fremdwassereinleitung).

Zuletzt wird durch den geplanten Gehweg eine zusätzliche Fläche versiegelt, deren Entwässerungskonzeption aus der Vorhabensbeschreibung nicht hervorgeht.

3. Oberflächengewässer und Hochwasser

Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen. Für das Gebiet besteht kein uns bekanntes Überflutungsrisiko durch Starkregenereignisse. Auf die Festsetzungen unter Nr. 8.6 im Entwurf wird verwiesen.

Stellungnahme:

Wie bereits in der Stellungnahme zum Fachbereich Wasserrecht im Landratsamt Bayreuth ausgeführt sind die die Belange zur Wasserwirtschaft insbesondere unter Nummer 8.6 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

9. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern (Schreiben vom 29.01.2026)

Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden wir durch o. g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Kenntnisnahme

10. Bayerisches Landesamt für Umwelt

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

Von den o. g. Belangen werde die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Im Planungsgebiet sind keine Geogefahren bekannt.

Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit belagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

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

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

Kenntnisnahme

11. Eisenbahn Bundesamt – Außenstelle Nürnberg (Schreiben vom 26.01.2026)

Bezüglich der o. g. Planung zur Bebauungsaufstellung sowie Flächennutzungsplanänderung „Lückenschluss Am Arzberg Süd“ der Stadt Pegnitz bestehen seitens des Eisenbahn- Bundesamt aufgrund einer Entfernung des Plangebietes zur Bahnlinie 5903, Nürnberg Hbf – Schirnding, von ca. 720 m insofern keine Bedenken.

Kenntnisnahme

12. Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 20.01.2026)

Mit dem Schreiben vom 24.01.2025, TFKP Ha 13590, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

Stellungnahme vom 24.01.2025

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

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

Kabel

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

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und eventuell Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Belegstreifen 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 Bayern Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Transformatorstation

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 231 qm – 44 qm für den Bau und Betrieb einer zukünftig notwendigen Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.

www.bayern-netz-de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Stellungnahme:

Die mit Schreiben vom 24.01.2025 vorgebrachten Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen bzw. im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.

13. Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG (Schreiben vom 14.01.2026)

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:

Die mit Schreiben vom 14.01.2026 vorgebrachten Hinweise der Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG werden zur Kenntnis genommen bzw. im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.

14. Autobahn des Bundes – Niederlassung Nordbayern (Schreiben vom 12.01.2026)

Das Planungsgebiet liegt min. 1,7 km östlich der BAB A9 entfernt. Aufgrund der Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich keine Belange der Autobahn GmbH betroffen sind. Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Kenntnisnahme

15. Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern (Schreiben vom 08.01.20216)

Belange des Luftamtes Nordbayern sind durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Kenntnisnahme**16. Stadt Pottenstein**

Durch die Planung sind Belange der Stadt Pottenstein in keiner Weise berührt, es bestehen keine Einwände bzw. Bedenken.

Kenntnisnahme

Zusammenfassend ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pegnitz mit dem Deckblatt Nr. 19 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 03.11.2025, geändert am 10.04.2026 wird gemäß § 5 BauGB festgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Lückenschluss Am Arzberg“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 03.11.2025, geändert am 10.04.2026 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Pegnitz, 20.04.2026



Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister