

2. Änderung des Bebauungsplanes "Pegnitz Nord I" Hochschule für den öffentlichen Dienst
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 26.08.2026

01. Landratsamt Bayreuth

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 10.08.2026	1. Das Landratsamt Bayreuth nimmt im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ Hochschule für den öffentlichen Dienst (Stand: 01.06.2026) wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme
		2. Baurecht Aus städtebaulicher sowie bauplanungsrechtlicher Sicht wird zur geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ Hochschule für den öffentlichen Dienst wie folgt Stellung genommen. Auf nachfolgende Hinweise und Informationen wird verwiesen. Es wird um Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen gebeten:	Kenntnisnahme.
		3. Zur Fassadengestaltung gibt es derzeit noch keine Regelungen. Sofern Vorgaben oder Einschränkungen für Materialien / Farben gewünscht sind, könnten diese nachträglich noch festgesetzt werden.	Bezüglich der Fassadengestaltung ist unter Kap V „HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN“ eine Auswahlliste möglicher Pflanzen zur Fassadenbegrünung im Planteil enthalten. Weitere Vorgaben für Materialien/Farben sind seitens des Vorhabensträgers nicht vorgesehen.
		4. Bei den zulässigen Dachformen ist nur das Flachdach mit maximaler Dachneigung von 5° festgesetzt. Sofern auch andere Dachformen gewünscht sind (z. B. für Nebengebäude), sollten diese noch aufgenommen werden (z. B. Pultdach oder Satteldach mit maximaler Dachneigung von ... Grad).	Kenntnisnahme. Für das Bauvorhaben ist von Seiten des Vorhabensträgers und der jeweiligen Fachplaner gemäß der Objektplanung der zukünftigen Gebäude und Nebengebäude (Mülleinhausung, etc.) für die Ansiedlung der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) ausschließlich die Errichtung der Gebäude mit Flachdächern (maximaler Dachneigung von 5°) vorgesehen. Andere Dachformen werden nicht errichtet, so dass sich diesbezüglich keine weiteren Veranlassungen ergeben.
		5. Unter der textlichen Festsetzung 3.2.1 sollte der dritte Spiegelstrich entfernt werden, da PV-Anlagen auf Dachflächen grundsätzlich verfahrensfrei gem. Art. 57 BayBO errichtet werden können. Und diese in der Regel keine Dacheindeckung im herkömmlichen Sinne darstellen.	Kenntnisnahme. Dem Hinweis wird gefolgt. Unter der textlichen Festsetzung 3.2.1 im Planteil sowie in der Begründung zum Bebauungsplan wird der dritte Spiegelstrich redaktionell entfernt, da PV-Anlagen auf Dachflächen grundsätzlich verfahrensfrei gem. Art. 57 BayBO errichtet werden können.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme.
- 2) Kenntnisnahme.
- 3) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 4) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 5) Der Hinweis zu PV-Anlagen auf Dachflächen wird redaktionell in den textlichen Festsetzungen des Planteils sowie in der Begründung zum Bebauungsplan angepasst, da PV-Anlagen auf Dachflächen grundsätzlich verfahrensfrei gem. Art. 57 BayBO errichtet werden können.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 10.08.2026 - Fortsetzung -	1. Wasserrecht Von Seiten des Fachbereichs FB 43 – Wasserrecht und Wasserwirtschaft ergeht folgende Stellungnahme: <u>2. Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:</u> § 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 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.	Kenntnisnahme. 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“ 9.0 „Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ sowie in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Somit ergeben sich hieraus keine weiteren Veranlassungen.
		<u>3. Hinweis zu Bauwasserhaltungen:</u> Sollte während der Baumaßnahme das Grundwasser vorübergehend abgesenkt werden müssen (Bauwasserhaltung), stellt dies Gewässerbenutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 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. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayWG bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth einzureichen.	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis zu Bauwasserhaltungen ist bereits im Planteil unter Ziff. V „HINWEISE“ 10.0 „Bauwasserhaltungen“ sowie in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Somit ergeben sich hieraus keine weiteren Veranlassungen.
		<u>4. Schmutzwasser:</u> Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Pegnitz gilt bis 31.12.2042. In der wasserrechtlichen Erlaubnis wurde ebenfalls festgesetzt, dass die Sanierung der Kläranlage Pegnitz bis spätestens 31.12.2028 zu erfolgen hat. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.	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.

2. Änderung des Bebauungsplanes "Pegnitz Nord I" Hochschule für den öffentlichen Dienst
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 26.08.2026

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 10.08.2026 -Fortsetzung-	<u>5. Niederschlagswasser:</u> Die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers (Dachflächenwasser und Niederschlagswasser aus befestigten Flächen) ist durch den Vorhabensträger eigenverantwortlich sicherzustellen. Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht über den städtischen Kanal entsorgt wird und stattdessen in das Grundwasser (Versickerung) oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, ist – mindestens für die Mulde V2 sowie die beiden Rigolen Nord und Süd – eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.	Kenntnisnahme. Die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers (Dachflächenwasser und Niederschlagswasser aus befestigten Flächen) erfolgt für das Bauvorhaben gemäß dem Entwässerungskonzept über Mulden und Rigolen. Kleinere Dachflächen werden in den Mühlgraben eingeleitet. Somit stellt die Entwässerungsplanung sicher, dass die Belastung angrenzender Gewässer minimiert wird und bestehende Leitungen während der Bauphase gesichert bleiben. Für die Ableitung von Regenwasser in den Mühlbach, sowie die Versickerung vor Ort sind entsprechende wasserrechtliche Anträge erforderlich, welche von Seiten des Vorhabenträgers entsprechend beim Landratsamt Bayreuth beantragt werden.
		6. Für die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind mindestens folgende Unterlagen vorzulegen: - Erläuterung - Übersichtslageplan - Lageplan - Bauzeichnungen - Eignungsnachweis der zu betreibende Anlage mit: O Bewertung des Niederschlagsabflusses nach DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" O Für technische Anlagen der Regenwasserrückhaltung: Bemessung nach DWA-Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" - Zusätzlich bei Versickerung: Bemessung nach DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" - Zusätzlich bei Einleitung in ein Oberflächengewässer: Qualitative Bewertung des Niederschlagsabflusses nach DWA-Arbeitsblatt A 102-2 "Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen"	Der Hinweis auf die genannten Voraussetzungen der Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth für die Mulde V2 sowie die Rigolen Nord und Süd wird an den Vorhabenträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend mit den aufgeführten Unterlagen zu beantragen. Die Versickerungsanlagen im Plangebiet wurden gemäß dem Regelwerk DWA-A138-1 für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen und eine Einstufung gemäß dem DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" im Entwässerungskonzept der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) vorgenommen.

2. Änderung des Bebauungsplanes "Pegnitz Nord I" Hochschule für den öffentlichen Dienst
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 26.08.2026

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 10.08.2026 -Fortsetzung-	7. Auf die allgemein geltenden wasserrechtlichen Vorschriften, insbesondere auf § 55 WHG wird hingewiesen.	Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 Versickerungsmulden 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.
	Landratsamt Bayreuth	8. Ggf. wird auf eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof hingewiesen.	Das Wasserwirtschaftsamt Hof wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme zu Altlasten, Bodenschutz und der vorgesehenen Entwässerungsplanung im Plangebiet abgegeben. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag zur Abwägung wird verwiesen: 1) Kenntnisnahme 2) Der Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen und Bodenveränderungen wird redaktionell in den Planteil sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Von Seiten des Landratsamtes Bayreuth FB 40-Bodenschutzrecht wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Einwände gegen die vorliegende Planung vorgetragen, so dass kein weiterer Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster erforderlich ist. 3) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 4) Kenntnisnahme 5) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 6) Die Festsetzungen des Wasserwirtschaftsamtes Hof zum Grundwasserschutz werden redaktionell in den Planteil sowie die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. 7) Der Hinweis auf die Belange des Bodenschutzes wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist

2. Änderung des Bebauungsplanes "Pegnitz Nord I" Hochschule für den öffentlichen Dienst
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 26.08.2026

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 01.	Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 10.08.2026 -Fortsetzung-		von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten. Weiterhin wird der Hinweis reaktionell in den Planteil sowie die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. 8) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 9) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 10) Die Qualität und Quantität des erlaubnispflichtigen Einleiten von Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen in den Mülhgraben werden im Rahmen der weiterführenden Planungen entsprechend nachgewiesen. 11) Kenntnisnahme 12) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 13) Die vorgebrachten Hinweise zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet, auf eine hochwasserangepasste Bauweise gemäß dem entsprechenden Regelwerk (DWA-Regelwerk DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen"; Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) sowie auf die Lage im wassersensiblen Bereich werden an den Vorhabensträger weitergegeben und sind von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten. 14) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 15) Ein entsprechender Überflutungsnachweis ist von Seiten des Vorhabensträgers gemäß den Vorgaben der DIN 1986-100 für das Plangebiet zu erstellen.

2. Änderung des Bebauungsplanes "Pegnitz Nord I" Hochschule für den öffentlichen Dienst
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 26.08.2026

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 10.08.2026 -Fortsetzung-	<u>9. Überschwemmungsgebiet:</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet an der Fichtenohe/ Pegnitz. Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen: - die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, - die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes, - die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.	Kenntnisnahme. Das Plangebiet liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fichtenohe. Außerdem reicht eine Hochwassergefahrenfläche für ein Extremhochwasser (HQextrem), ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100), sowie ein häufiges Hochwasser (HQhäufig) in das Plangebiet hinein. Zur Sicherstellung der Berücksichtigung einer Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, der Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes, sowie einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB wurden im Kap. 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan entsprechende Schutzvorkehrungen und Maßnahmen (Gebäudeeinstellung und hochwasserangepasste Bauweise, Retentionsraumausgleich über Mulde, hydraulische Berechnungen) getroffen und somit die vorgebrachten Belange berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme
- 2) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 3) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 4) 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.
- 5) Für die Ableitung von Regenwasser in den Mühlbach, sowie die Versickerung vor Ort sind entsprechende wasserrechtliche Anträge erforderlich, welche von Seiten des Vorhabenträgers entsprechend beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen sind.
- 6) Der Hinweis auf die genannten Voraussetzungen der Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth für die Mulde V2 sowie die Rigolen Nord und Süd wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend mit den aufgeführten Unterlagen zu beantragen
- 7) Der Hinweis zu Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Abs. 2 WHG wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im Rahmen der weiteren Planungen eigenverantwortlich zu berücksichtigen.
- 8) Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof wird verwiesen.
- 9) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 10.08.2026	1. Brandschutz Es bestehen keine Bedenken aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes, wenn folgende Punkte bei anstehenden Baumaßnahmen beachtet werden: 2. 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 müssen 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. 5 BayBO zu beachten. 3. Bei Sackstraßen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 16 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen. 4. In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Zonen wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufplasterung, Blumen- und Pflanzkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen. Die Einhaltung der gemäß BayFwG vorgegebenen Hilfsfrist von 10 Minuten muss gewährleistet sein.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Hinweise auf die Anlage von öffentlichen Verkehrsflächen, sowie auf die Tragfähigkeit und Ausführung sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Somit ergeben sich keine weiteren Veranlassungen. Kenntnisnahme. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird für eine mögliche Zugänglichkeit des Plangebietes durch die örtliche Feuerwehr ein Ein- und Ausfahrtsbereich im Westen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge“ (Fl. Nr. 330) vorgesehen. Hier wird zur Gewährleistung der Zufahrt von der Ortsstraße Badstraße auf das künftige Campus-Areal der HföD Fachbereich Rechtspflege ein Geh- und Fahrrecht auf den städtischen Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1661, 1661/3 und 379, Gemarkung Pegnitz, zu Gunsten der Grundstücke des Freistaats Bayern mit den Fl. Nrn. 330, 1385, 1385/2, 1387/1 und 1386/1, Gemarkung Pegnitz, eingetragen. Die Zufahrt erfolgt über ein Durchlassbauwerk in Form einer Brücke über den dort verlaufenden Mühlgraben. Entlang des östlichen Randes des Plangebiet verläuft zusätzlich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrumfahrung“ (Fl. Nr. 1377, 1385/2, 1385, 1386/1 und 1387/1, jeweils teilweise) für eine sichergestellte Handlungsfähigkeit. Sackstraßen liegen somit nicht vor. Kenntnisnahme. Für das Planvorhaben sind keine verkehrsberuhigten Zonen vorgesehen, so dass eine uneingeschränkte Zufahrt für die Feuerwehr über den Ein- und Ausfahrtsbereich im Westen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge“ (Fl. Nr. 330) sowie entlang des östlichen Randes des Plangebiet über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der

2. Änderung des Bebauungsplanes "Pegnitz Nord I" Hochschule für den öffentlichen Dienst
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 26.08.2026

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
		5. 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 liegen, 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. 6. Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 (DVGW), der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitzustellen. 7. 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. 8. Ob eine, über den Grundschatz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden. 9. Die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen.	Zweckbestimmung „Feuerwehrumfahrung“ (Fl. Nr. 1377, 1385/2, 1385, 1386/1 und 1387/1, jeweils teilweise) sichergestellt ist. Kenntnisnahme. Der Hinweis auf die Errichtung von Gebäuden wird redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme. Für die Trink- und Löschwasserversorgung im Plangebiet ist der ZV-Wasserversorgung „Juragruppe“ zuständig. Gemäß Brandschutznachweis des Ingenieurbüro Mund (23.01.2026) ergibt sich für das Plangebiet nach Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser) ein Bedarf von 96 m³/h bzw. 1600 l/min über zwei Stunden. Dieser ist gewährleistet. Öffentliche Hydranten zum Anschluss für die Feuerwehr Pegnitz befinden sich im Nordwesten der Liegenschaft in der „Badstraße“ sowie im Süden im Bereich des „Bahnhofsteig“. Zur Gewährleistung des Brandschutzes benötigt es nach Abstimmung mit der Feuerwehr Pegnitz lediglich die Errichtung eines neuen Hydranten in nordöstlicher Richtung des Grundstücks. Somit ist die Versorgung entsprechend sichergestellt. Kenntnisnahme. Es wird auf die Ausführungen zur Abwägung Pkt. 6 verwiesen. Eine Löschwasserrückhaltung ist aufgrund fehlender Wassergefährdungsklasse (WGK) aus den vorhandenen Materialien und Stoffen nicht anzunehmen. Kenntnisnahme. Die Festlegung einer ggf. erforderlichen zusätzlichen Löschwassermenge ist entsprechend im konkreten Einzelfall festzulegen. Kenntnisnahme. Der Hinweis auf die einzuhaltenden Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten.

2. Änderung des Bebauungsplanes "Pegnitz Nord I" Hochschule für den öffentlichen Dienst
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 26.08.2026

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
		10. Die genannten Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.	Weiterhin wird der Hinweis redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme. Der Hinweis auf den abwehrenden Brandschutz ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Somit ergeben sich keine weiteren Veranlassungen.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme
- 2) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 3) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 4) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 5) Der Hinweis auf die Errichtung von Gebäuden wird redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- 6) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 7) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 8) Die Festlegung einer ggf. erforderlichen zusätzlichen Löschwassermenge ist entsprechend im konkreten Einzelfall festzulegen.
- 9) Der Hinweis auf die einzuhaltenden Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten. Weiterhin wird der Hinweis redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- 10) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 10.08.2026	1. Straßenverkehrswesen Die Untere Straßenverkehrsbehörde nimmt zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ wie folgt Stellung 2. Es wurde zum Vorgang BV 1334/2025 eine vorläufige Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Pegnitz Nord I" (HföD Pegnitz) - Stadt Pegnitz, abgegeben. Im Bereich des Verkehrs und der Erschließung haben sich keine grundlegenden Veränderungen ergeben. 3. Das Plangebiet wird aus westlicher Richtung über die Bundesstraße 2 erschlossen. Aus östlicher Richtung wird das Plangebiet über die Staatsstraße St 2162 bzw. den Bahnhof der Stadt Pegnitz erschlossen. Südlich schließt die Straße „Bahnhofsteig“ an. Bei der Straße Bahnhofsteig handelt es sich um eine Ortsstraße. Zur Beurteilung der Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wurde durch das Ing.-Büro K. Langenbach ein Gutachten (Arbeitsstand 03.06.2025) angefertigt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde ausgeführt, dass die gebündelte Abreise der meisten Studenten und einer großen Zahl von Mitarbeitern am Freitag nach Vorlesungsende 13 Uhr (ca. 65 Kfz/h vom Campus weg) zu verkehrlichen Problemen führen wird. Diese resultierende Belastung des Bahnhofsteiges von 120 Kfz/h würde größer als die bestehende Kapazität von 100 Kfz/h sein. Dadurch kommt es im Abreiseverkehr zu längeren Rückstaus im Bahnhofsteig und zu langen Wartezeiten. Die zu erwartende kurzfristige Überlastung während der Abreise verursacht verkehrsorganisatorischen Handlungsbedarf, welcher jedoch durch geringe Anpassungen an der Lichtsignalanlage abwendbar ist. Für die Prüfung und Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist die Stadt Pegnitz als örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig. 4. Auswirkungen auf die B 2 und die St 2184 wurden nicht angeführt. Aus Sicht der Unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme. Die Untere Straßenverkehrsbehörde gab bereits am 22.05.2026 eine vorläufige Stellungnahme zum Verfahren ab, welche inhaltlich identisch mit der vorliegenden Stellungnahme ist. Aufgrund keiner grundlegenden Veränderungen im Bereich des Verkehrs und der Erschließung ergeben sich keine weiteren Veranlassungen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

2. Änderung des Bebauungsplanes "Pegnitz Nord I" Hochschule für den öffentlichen Dienst
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 26.08.2026

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme
- 2) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt
- 3) Kenntnisnahme
- 4) Kenntnisnahme

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 10.08.2026	1. Abfallrecht Von Seiten des Fachbereichs FB 40 – Abfallrecht und Abfallwirtschaft bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. 2. Es ergeht jedoch der Hinweis, dass private Straßen, Grundstücke und Zufahrten von Müllfahrzeugen nicht befahren werden. 3. Alle Mülltonnen und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung bzw. Abholung an eine beliebige vom Müllfahrzeug anfahrbare öffentliche Verkehrsfläche zu verbringen. 4. Eine vom Müllfahrzeug anfahrbare öffentliche Straße darf eine Durchfahrtsbreite von 3,50m bzw. bei Wendeanlagen einen Durchmesser von 25m nicht unterschreiten.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Für die mögliche Erschließung des Plangebietes durch Müllfahrzeuge kann die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße „Bahnhofsteig“ (Fl. Nr.1377) verwendet werden. Im Bereich der Zufahrt zur Hochschule für den Öffentlichen Dienst ist eine Mülleinhausung für die Lagerung von Mülltonnen etc. vorgesehen. Private Straßen, Grundstücke und Zufahrten müssen somit von Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Weiterhin ist für die mögliche Erschließung des Plangebietes durch Müllfahrzeuge ein Ein- und Ausfahrtsbereich im Westen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge“ (Fl. Nr. 330) vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über ein Durchlassbauwerk in Form einer Brücke über den dort verlaufenden Mühlgraben. Kenntnisnahme. Über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße „Bahnhofsteig“ (Fl. Nr.1377) kann eine vorgesehene Mülleinhausung für die Lagerung von Mülltonnen angefahren werden. Somit ist diese Verkehrsfläche durch ein Müllfahrzeug erreichbar. Zusätzlich wurde die Straßenverkehrsfläche so bemessen, dass zukünftig weiterhin ein Wenden für LKW in 3-Zügen möglich ist. Kenntnisnahme. Für die mögliche Erschließung des Plangebietes durch Müllfahrzeuge ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich im Westen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge“ (Fl. Nr. 330) vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über ein Durchlassbauwerk in Form einer Brücke über den dort verlaufenden Mühlgraben. Die Zufahrt verfügt über eine Durchfahrtsbreite von 10,5 m, so dass die Anforderungen zur Durchfahrt für Müllfahrzeuge erfüllt sind.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme
- 2) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.

2. Änderung des Bebauungsplanes "Pegnitz Nord I" Hochschule für den öffentlichen Dienst
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 26.08.2026

- 3) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 4) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.

2. Änderung des Bebauungsplanes "Pegnitz Nord I" Hochschule für den öffentlichen Dienst
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 26.08.2026

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 10.08.2026	1. Behindertenbeauftragter Gemäß §1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung auch die Belange von Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen. 2. Im betreffenden Gebiet soll ein Campus mit Lehr- und Verwaltungsgebäuden, Wohnungen und einer Tiefgarage entstehen. Die Barrierefreiheit dieser öffentlichen Gebäude ist im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die künftige Barrierefreiheit der Wegeketten sollte allerdings bereits zum jetzigen Zeitpunkt beachtet werden; dies betrifft z.B. die Planung und Gestaltung von Fußwegen und Stellplätzen auf dem Gelände. Insbesondere ist auch die barrierefreie Verbindung zwischen dem künftig barrierefreien Bahnhof Pegnitz und dem Campus zu beachten. Wichtig hierfür sind z.B. die Längs- und Querneigung der Wege sowie die Oberflächenbeschaffenheit sowie die Gestaltung von Rampen. Die maßgeblichen Regelungen hierzu ergeben sich aus den entsprechenden Kapiteln der DIN 18040-3.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Hinweise des Behindertenbeauftragten zum erforderlichen Nachweis der Barrierefreiheit der Hochschule für den öffentlichen Dienst und der Gestaltung der Wegeverbindungen werden an den Vorhabensträger weitergegeben und sind von diesem im weiteren Planungsverlauf bzw. im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu beachten.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme.
- 2) Die Hinweise zum erforderlichen Nachweis der Barrierefreiheit der Hochschule für den öffentlichen Dienst und der Gestaltung der Wegeverbindungen werden an den Vorhabensträger weitergegeben und sind von diesem im weiteren Planungsverlauf bzw. im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu beachten.

2. Änderung des Bebauungsplanes "Pegnitz Nord I" Hochschule für den öffentlichen Dienst
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 26.08.2026

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
01.	Landratsamt Bayreuth Markgrafenallee 5 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 10.08.2026	1. Sonstiges Von Seiten der weiteren Fachstellen (FB 40 - Bodenschutzrecht, FB 42 – Tiefbau, FB 44 – Natur- und Immissionsschutz und FB 50 – Gesundheitswesen) wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen. 2. 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. 3. Sobald diese Bauleitplanung Rechtskraft erlangt, bittet das Landratsamt darum, - sowohl das Landratsamt als auch der Regierung von Oberfranken jeweils eine ausgefertigte Fassung der Planzeichnung und der Begründung sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung zu übersenden, - eine Ausfertigung des Bebauungsplanes, möglichst in digitaler Form, dem Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung Bayreuth zur Aktualisierung der „Bauleitpläne Bayern“ im Rahmen des Geoportals Bayern zuzuleiten 4. Es wird gebeten, das Landratsamt über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. 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. Kenntnisnahme. Das Landratsamt Bayreuth wird weiterhin über den Fortgang der Bauleitplanung informiert.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme.
- 2) Kenntnisnahme.
- 3) 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.

**2. Änderung des Bebauungsplanes "Pegnitz Nord I" Hochschule für den öffentlichen Dienst
Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand 26.08.2026**

- 4) Das Landratsamt Bayreuth wird weiterhin über den Fortgang der Bauleitplanung informiert.

02. Regierung von Oberfranken Höhere 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 06.08.2026	1. Zur Maßnahme sind aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Einwände veranlasst.	Kenntnisnahme.
		2. Von Seiten der weiteren im Hause beteiligten Fachstellen werden die nachfolgenden Hinweise nachrichtlich übermittelt:	Kenntnisnahme.
		3. <u>Stellungnahme SG 32 (Baurecht)</u> 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.	Kenntnisnahme.
		4. <u>Allgemeines, Abwägung</u> Die Überplanung dieser gewerblichen Brachfläche wird ausdrücklich befürwortet. Die mit dieser Planung verbundenen Problempunkte wurden vorbehaltlich einer inhaltlichen Prüfung durch die betroffenen Fachstellen umfassend geprüft und nachvollziehbar abgewogen.	Kenntnisnahme.
		5. <u>Erschließung</u> Nach der Begründung der B-Plan-Änderung wird von einer Zahl von ca. 300 Studierenden und ca. 100 Beschäftigten (Dozenten, Verwaltung, Service) ausgegangen. Dem Verkehrsgutachten liegt eine Zahl von 200 Studierenden und ca. 40 Beschäftigten zugrunde. Dies sollte in Übereinstimmung gebracht werden.	Kenntnisnahme. An der Hochschule werden künftig circa 300 Studierende insgesamt ausgebildet. Dabei werden auch die ca. 100 beschäftigten Personen (Dozenten, Verwaltung, Service) betrachtet. Diese Zahl wird in der Begründung zur Bebauungsplanänderung beschrieben. Es werden jedoch zukünftig jeweils maximal zwei Jahrgänge mit insgesamt rund 200 Studierenden gleichzeitig vor Ort sein, da sich nicht alle 300 Studierenden permanent an der Hochschule befinden bzw. eine Wohnung beziehen. An dieser Stelle setzt das Verkehrsgutachten an und betrachtet mit der Zahl von 200 Studierenden somit die dauerhaft gleichzeitig vor Ort vorhandene Anzahl von Personen, für welche die Aufnahmefähigkeit der Hochschule für den öffentlichen Dienst mit Wohnmöglichkeiten ausgelegt ist und welche für die Verkehrsanalyse somit essenziell sind. Die Zahl der 40 Mitarbeiter im Verkehrsgutachten umfasst nur Bedienstete inkl. dem Personal für die Mensa. Lehrkräfte, Dozenten und weiteres Verwaltungspersonal ergeben

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 02.	Regierung von Oberfranken Höhere Landesplanungsbehörde Ludwigstraße 20 95444 Bayreuth Stellungnahme vom 06.08.2026 - Fortsetzung -		noch zusätzlich eine Zahl von 60 Beschäftigten, sodass in Summe 100 Beschäftigte an der Hochschule für den öffentlichen Dienst angestellt sind. Eine Übereinstimmung zwischen der Begründung und dem angefertigten Verkehrsgutachten liegt somit vor.
		6. Nach dem Verkehrsgutachten (Ziff. 5.4) ergeben sich noch „einige abstimmungswürdige Sachverhalte.“ Diese Abstimmung sollte im Hinblick auf mögliche, hieraus resultierende Änderungen der Planung, noch vor Bekanntmachung des B-Plans erfolgen.	Kenntnisnahme. Durch die Ingenieurbüro K. Langenbach Dresden GmbH (Verfasser Verkehrsgutachten) wird mit Datum vom 24.08.2026 bestätigt, dass die offenen Punkte von Mai 2025 in ausreichender Tiefe planerisch berücksichtigt wurden. Die nunmehr dem B-Plan zu Grunde liegende Freiraumplanung stellt sich bezogen auf die aufgezählten Sachverhalte als funktional einwandfrei dar. Im Einzelnen wird die aktuelle Planung wie folgt beurteilt: - Die aktuelle Freiraumplanung sieht für die rückwärtige Fahrgasse einen Querschnitt mit 3,00 m Fahrbahnbreite und zusätzlich einen 2,00 m mit Rasengitter befestigten Streifen vor. Das Wasser wird offen in eine Versickerungsmulde bahnseitig entwässert. Dies sind aus Sicht des Verkehrsgutachters gute Entscheidungen. - Der Abstand zwischen Gebäude und Fahrbahn wurde weiter vergrößert, weshalb kein Schrammbord in der Kurve mehr erforderlich ist. Die Zahl und Lage der Ausweichstellen wurde optimiert und ist nun als sicher ausreichend zu beurteilen. - Zwischen rückwärtiger Fläche des Gleis-Eis-Restaurants und der Erschließungsfahrbahn ist ein höhen gleicher Anschluss gegeben. Die genannten Erschließungsbedürfnisse des Restaurants sind damit berücksichtigt.
		7. Die Signatur unter Ziff. II.4.0 „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ sollte entsprechend Ziff. IV.1.8 der textlichen Festsetzungen durch die Formulierung „öffentliche“ ergänzt werden.	Bei der unter Ziff. II 4.0 festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ handelt es sich um entsprechend gewidmete Verkehrsfläche für die private interne Erschließung, der Tiefgaragenzufahrt, sowie der Feuerwehrumfahrung. Weiterhin dient diese Verkehrsfläche als beschränkt- öffentlicher Weg in Gestalt eines selbstständigen Geh- und Radwegs mit Nutzungsrecht für Kraftfahrzeugverkehr zu den Grundstücken mit den Flurnummern 1652/3 und 1244/11 (beide Gemarkung Pegnitz). Die Zuweisung wird somit über ein Nutzungsrecht für Kraftfahrzeug-

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
			verkehr zu den Grundstücken mit den Flurnummern 1652/3 und 1244/11 (beide Gemarkung Pegnitz) sichergestellt. Eine öffentliche Widmung ist somit in Teilen enthalten, jedoch aufgrund eines festgesetzten Nutzungsrechts nicht vollständig öffentlich. Eine ausschließliche öffentliche Widmung für die Haupteinschließung erfolgt nur für die Straße „Bahnhofsteig“ im Süden.
		8. <u>Abstandsflächen</u> Es wird angeregt, die Formulierung unter Ziff. IV.1.5.1 „(...) oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt“ zur Klarstellung durch die Formulierung „(...) oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen einer Abstandsflächenübernahme nach Art. 4 Abs. 2 Satz 3 BayBO und ggf. einer Abstandsübernahme nach Art. 28 Abs. 2 bzw. Art. 30 Abs. 2 BayBO zustimmt“ zu ersetzen.	Kenntnisnahme. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Formulierung zu festgesetzten Abstandsflächen unter Ziff. IV. 1.5.1 wird entsprechend zur Klarstellung wie folgt redaktionell im Planteil und der Begründung zum Bebauungsplan geändert: <i>„Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen einer Abstandsflächenübernahme nach Art. 4 Abs. 2 Satz 3 BayBO und ggf. einer Abstandsübernahme nach Art. 28 Abs. 2 bzw. Art. 30 Abs. 2 BayBO zustimmt“.</i>

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 02.	Regierung von Oberfranken Höhere Landesplanungsbehörde Ludwigstraße 20 95444 Bayreuth Stellungnahme vom 06.08.2026 - Fortsetzung -	9. <u>Berichtigung des FNP</u> Für die Berichtigung des FNP gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist zeitgleich mit dem B-Plan eine Planzeichnung zu erstellen und auszufertigen. Die Aktualisierung des FNP liegt dabei vor allem auch im Interesse der Gemeinde. Gerade – insbesondere auch überörtliche - Planungsträger entwickeln ihre Planungen auch auf der Grundlage des FNP.	Kenntnisnahme. Die Stadt Pegnitz wird entsprechend angehalten, parallel zur Änderung des Bebauungsplanes eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu erstellen und auszufertigen. Hierauf wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kap. 4.3 „Flächennutzungsplan“ hingewiesen.
		10. Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 27 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de.	Kenntnisnahme. Die Verwaltung wird angehalten, der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberfranken nach Verfahrensabschluss die rechtskräftige Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 27 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung BauGB" zuzustellen.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme
- 2) Kenntnisnahme
- 3) Kenntnisnahme
- 4) Kenntnisnahme
- 5) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 6) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 7) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 8) Die Formulierung zu festgesetzten Abstandsflächen wird entsprechend zur Klarstellung redaktionell im Planteil und der Begründung zum Bebauungsplan geändert.
- 9) Die Stadt Pegnitz wird entsprechend angehalten, parallel zur Änderung des Bebauungsplanes eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu erstellen und auszufertigen.
- 10) Die Verwaltung wird angehalten, der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberfranken nach Verfahrensabschluss die rechtskräftige Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 27 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung BauGB" zuzustellen.

03. Regionaler Planungsverband Oberfranken Ost

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 11.08.2026	1. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Einwände.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme.

Luftamt Nordbayern

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
04	Staatliches Bauamt Bayreuth Wilhelminenstraße 2 95444 Bayreuth Stellungnahme vom 14.07.2026	1. Die Belange des Staatlichen Bauamts Bayreuth werden berücksichtigt.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme.

05. Autobahn des Bundes Niederlassung Nordbayern

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
05.	Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordbayern Flaschenhofstraße 55 90402 Nürnberg Stellungnahme vom 23.07.2026	1. Der Umgriff des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ liegt mindestens 2,5 km östlich von der Bundesautobahn A9 bei km 332,00 entfernt. Auf Grund der großen Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich keine Belange der Autobahn GmbH betroffen sind. 2. Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme.
- 2) Kenntnisnahme.

06. Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd

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 Stellungnahme vom 03.08.2026	1. Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, als von der DB InfraGO AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. g. Verfahren. 2. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. 3. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. 4. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. 5. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Vorhabensträger wird angehalten, der Deutschen Bahn künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Fachgutachten zum Verkehrslärm, Erschütterungen und dem Sport- und Gewerbelärm erstellt. In diesen werden zur Sicherstellung des Schallschutzes entsprechende Maßnahmen (Schalldämmung von Lüftungseinrichtungen, etc.) formuliert, um ausgehenden Emissionen des Eisenbahnbetriebs verträglich begegnen zu können und somit Schutzmaßnahmen zu ermöglichen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 06.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Kompetenzteam Baurecht Barthstraße 12 80339 München Stellungnahme vom 03.08.2026 - Fortsetzung-	6. Immobilienrelevante Belange Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB-Konzerns –auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. 7. Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen. 8. Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt. 9. Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB-Immobilien zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung stehen online unter: http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen http://www.deutschebahn.com/Gestattungen 10. Infrastrukturelle Belange <u>Projekte Nordostbayern Ausbau Regensburg - Obertraubling</u> Im Rahmen des Projekts Elektrifizierung der Strecke Nürnberg – Schirnding ist auch ein barrierefreier Ausbau der Station Pegnitz geplant. Evtl. Konfliktbereiche sind vorab zu überprüfen. Im südlichen Bereich befindet sich weiterhin eine Logistikfläche auf der Flur Nr. 1385 für den Baubetrieb.	Kenntnisnahme. Der Hinweis auf eine Berücksichtigung von sämtlichen übernommenen Verpflichtungen und Verzichten zu Gunsten der Unternehmen des DB-Konzerns – auch soweit diese nicht dinglich gesichert sind, wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu berücksichtigen. Der Deutschen Bahn entstehen durch das Vorhaben keine Nachteile und entsprechende Kosten. Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Vorhabensträgers. Einer Kostenübernahmevereinbarung wurde bereits von Seiten des Stadtrates Pegnitz zugestimmt. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren vollzieht sich nicht auf Flurstücken im Eigentum der Deutschen Bahn, sondern grenzt hieran lediglich westlich an. Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabensträger. Für das Bebauungsplanverfahren werden keine Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich. Bestehende und geplante Kanäle und Leitungen befinden sich ausschließlich im Plangebiet. Somit ergeben sich keine weiteren Veranlassungen. Kenntnisnahme.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 06.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Kompetenzteam Baurecht Barthstraße 12 80339 München Stellungnahme vom 03.08.2026 - Fortsetzung-	11. Grundsätzliches zum Projekt ABS 14 Elektrifizierung Nürnberg – Marktredwitz Das Projekt ABS 14 Elektrifizierung Nürnberg – Marktredwitz ist als Bedarfsplanprojekt im Bundesverkehrswegeplan des BMDV im vordringlichen Bedarf eingeordnet. Der Abschluss der technischen Vorplanung, Leistungsphase 2 erfolgte im Jahr 2021. Zum weiteren Zeitlauf des Projektes liegen keine Informationen vor. 12. Auswirkung durch veränderte Betriebsführung Der Bauherr muss mit erhöhten Zugzahlen und entsprechenden Auswirkungen infolge der Verkehrsprognose des Bundes 2030 bzw. 2040 und Deutschlandtakt und weiterer verkehrlicher Anpassungen rechnen. Aus den Beeinträchtigungen infolge veränderter Betriebsführung und erhöhten Zugzahlen entsteht für die Bauherrn kein Anspruch auf Entschädigung. 13. Elektrifizierung, Oberleitungsanlage Im Rahmen der Elektrifizierung erfolgt die Errichtung der Oberleitungsanlage mit Nennspannung 15 kV 16,7 Hz. Betrieblich bedingt treten ausgehend von der Oberleitungsanlage elektromagnetische und elektrostatische Felder auf. Die Oberleitungsmaste können je nach Ausführung im Bahnhof eine Höhe von bis ca. 15 m im zukünftigen Ausbau der Infrastruktur erreichen. Die Oberleitungsanlage hinterlässt dauerhaft eine bautechnisch bedingte Beeinträchtigung der Sicht. 14. In der Vorplanung sind auf DB AG eigenen Grund und Boden entlang der Grundstücksgrenze in unmittelbarer Nähe bzw. angrenzend an das Fremdgrundstück Maststandorte vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden Tiefbauarbeiten für die Mastgründungen sowie ggf. weiterer Kabeltiefbau erforderlich. 15. Leit- und Sicherungstechnik In der Vorplanung ist in Bf Pegnitz ein ESTW-A im Bahnhofsbereich vorgesehen. Im Zuge der Elektrifizierung, ggf. auch vorlaufend, erfolgt entlang der Strecke die Erneuerung der Leit- und Sicherungstechnik, was neben dem Bau der Signaltechnik auch Kabeltiefbau nach sich zieht.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme Kenntnisnahme.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 06.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Kompetenzteam Baurecht Barthstraße 12 80339 München Stellungnahme vom 03.08.2026 - Fortsetzung-	16. <u>Oberbau und Trassierung</u> In Ergebnis der Vorplanung werden neben den o.g. baulichen Eingriffen weitere Ergänzungsmaßnahmen im Oberbau im Bereich des Bahnhofes Pegnitz von ca. km 66,0 – ca. km 66,8 erforderlich. Durch die möglichen baulichen Beeinträchtigungen entsteht für die Bauherren kein Anspruch auf Entschädigung. 17. <u>Schall und Erschütterung im Rahmen gesetzlicher Vorgaben</u> Gemäß Schall- und erschütterungstechnischer Untersuchung im Rahmen der Vorplanung sind im Bereich des Grundstückes links der Bahn keine schallschutz- und erschütterungstechnischen Maßnahmen vorgesehen. Es besteht für den Bauherren, veranlasst aus dem Elektrifizierungsprojekt, kein Anspruch auf Schall- und Erschütterungsschutz. Die aus Sicht der Einrichtung der staatlichen Hochschule notwendigen schallschutz- und erschütterungstechnischen Maßnahmen sind durch Bauherren selbst auf eigene Kosten zu veranlassen. 18. <u>Baustelleneinrichtung, Baustellenverkehr, Baustellenlärm</u> Die Bauausführung der Elektrifizierung verursacht durch KFZ-Fahrzeugbewegungen, Materialtransporte, Kran- und Baumaschineneinsatz, Schienenfahrzeugverkehr etc. Schallemissionen und baubedingte Erschütterungen. Es kann ggf. auch zu Einschränkungen des KFZ-Verkehrs durch die Baustellenzufahrten kommen. Durch Beeinträchtigungen aus diesen Umständen heraus entsteht für den Bauherren kein Anspruch auf Entschädigung.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurden von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Fachgutachten zum Verkehrslärm, Erschütterungen und dem Sport- und Gewerbelärm erstellt. In diesen werden zur Sicherstellung des Schallschutzes entsprechende Maßnahmen (Schalldämmung von Lüftungseinrichtungen, etc.) formuliert, um ausgehenden Emissionen des Eisenbahnbetriebs verträglich begegnen zu können. Die notwendigen schallschutz- und erschütterungstechnischen Maßnahmen werden somit für die Errichtung der Hochschule für den öffentlichen Dienst festgesetzt. Kenntnisnahme.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 06.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Kompetenzteam Baurecht Barthstraße 12 80339 München Stellungnahme vom 03.08.2026 - Fortsetzung-	19. <u>Bäume, Gehölze und Vegetation</u> Wie dem Plan zu entnehmen ist, ist eine Bepflanzung des nachbarlichen Grundstückes mit Bäumen und Gehölzen zur bahnan grenzenden Seite vorgesehen. Der Eigentümer hat im Zuge einer Elektrifizierung für einen gefährdungsfreien Rückschnitt nach Regelwerk zu sorgen bzw. dies zuzulassen. Den Eigentümer trifft auch grundsätzlich die Pflicht der Unterhaltung (Rückschnitt von Bäumen), damit bei Sturmschäden an Bäumen die Oberleitungsanlage ausreichend geschützt ist. 20. <u>Freihalteflächen</u> Die Vorplanung sieht eine Bauelfeldfläche von 10 m ab grenznaher Gleisachse zur Ausführung der Baumaßnahme vor, welche sich mit der angrenzende Liegenschaft teilweise überschneidet. Infolge der unmittelbaren nachbarschaftlichen grenznahen Bebauung ist eine befahrbare Freihaltefläche / Freihaltestreifen von 10 m entlang der Gleislage des grenznahen Gleises sicherzustellen, um spätere temporäre Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen im kritischen Bereich bei Bedarf durchführen zu können. Darüber sollte auch eine nachbarschaftliche Vereinbarung getroffen werden. 21. <u>Fahrbahn</u> Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen. 22. Solange die Arbeiten in einem Abstand von größer 5m zu Gleisachse stattfinden und das Hineingelangen von Baumaterial und Menschen in diesen Bereich zu jeder Zeit auszuschließen ist, bestehen keine sicherheitsrelevanten Auflagen.	Kenntnisnahme. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird ein Einzelpflanzgebot mit der Pflanzung von mindestens 80 standortgerechten Laubbäumen im Geltungsbereich vorgesehen. Dabei wird auch festgesetzt, dass Einschränkungen zu Pflanzungen an Grundstücksgrenzen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen entsprechend zu beachten sind. Weiterhin wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei allen Pflanzungen die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen sind. Der Vorhabensträger wird weiterhin angehalten, die Pflicht der Unterhaltung für Bepflanzungen wahrzunehmen. Die Mindestabstände werden in der vorliegenden Planung unter Kap. IV 1.5 Abstandsflächen festgelegt. Hier wird weiterhin geregelt, dass sich Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken dürfen, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt. Somit wird sichergestellt, dass eine nachbarschaftliche Vereinbarung für eine befahrbare Freihaltefläche / Freihaltestreifen von 10 m entlang der Gleislage des grenznahen Gleises besteht. Kenntnisnahme. Der Hinweis zur Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und Einhaltung der Sicherheitsvorschriften wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen. Kenntnisnahme. Von Planungsgebiet bis zur Gleisachse wird ein Abstand von größer 5 m eingehalten. Weiterhin wird ein Hineingelangen von Baumaterial und Menschen in diesen Bereich zu jeder Zeit ausgeschlossen, so dass sich keine weiteren Veranlassungen ergeben.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 06.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Kompetenzteam Baurecht Barthstraße 12 80339 München Stellungnahme vom 03.08.2026 - Fortsetzung-	23. Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. 24. Um ein unbeabsichtigtes Hineingelangen in den Gleisbereich bzw. in den Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlagen sicher auszuschließen ist eine Einfriedung an der Grundstücksgrenze entlang der Bahnlinie notwendig. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. 25. Eine Einfriedung des Areals Richtung Bahngelände wird aufgrund der angedachten Nutzung der Fläche dringend empfohlen. Die Kosten der Erstellung der Einfriedung sowohl deren Unterhaltungslast ist durch den Antragsteller zu tragen. 26. Während der Baumaßnahme ist sicher zu stellen, dass Baufahrzeuge nicht in den lichten Raum der Gleisanlagen geraten können (5m Abstand zur Gleisachse). Ist dies nicht ausgeschlossen, sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen. 27. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. 28. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Beleuchtungseinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.	Kenntnisnahme. Dem Hinweis auf eine Einfriedung zur Bahnlinie wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m als Zäune ohne Sockel entsprochen. So kann ein unbeabsichtigtes Hineingelangen in den Gleisbereich bzw. in den Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlagen verhindert werden. Kenntnisnahme. Hierzu wird auf die Abwägung zu Punkt 24 verwiesen. Der Hinweis für das Tragen der Kosten der Einfriedung wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu beachten. Kenntnisnahme. Von Planungsgebiet bis zur Gleisachse wird ein Abstand von größer 5m eingehalten, so dass gewährleistet werden kann, dass Baufahrzeuge nicht in den lichten Raum der Gleisanlagen geraten können. Geeignete Sicherungsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Kenntnisnahme. Für das Bauvorhaben ist eine Außenbeleuchtung vorgesehen. Hierzu wird im Bebauungsplan unter Kap. V „HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN“ Pkt. 5.0 „Außenbeleuchtung“ festgesetzt, dass zum Schutz vor Blendwirkungen die Abstrahlrichtung nach unten gerichtet sein muss. Somit werden etwaige Beeinträchtigungen für den Bahnbetrieb ausgeschlossen. Kenntnisnahme.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 06.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Kompetenzteam Baurecht Barthstraße 12 80339 München Stellungnahme vom 03.08.2026 - Fortsetzung-	29. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. 30. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB InfraGO AG, Immobilienmanagement I.NFD-S, Richelstr. 1, 80634 München einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. 31. <u>Konstruktiver Ingenieurbau</u> Auffällig ist die Lage einer ausgedehnten Versickerungsmulde (Gelb, schwarz liniert) auf Grund des Bauherren entlang der Bahngrenze. Hier ist u.E. nicht ausreichend begründet, ob und welchen Einfluss die Versickerung auf den Bahngrund und der derzeitigen ggf. zukünftigen Infrastrukturanlagen hat. Aus Anlage 6 Entwässerungskonzept ist dies nicht ohne weiteres ausleitbar. Es wird zukünftig bei weiterer Veranlassung um ausreichende Berücksichtigung gebeten.	Kenntnisnahme. Der Hinweis zu Bauausführungen unter Einsatz von Bau- und Hubgeräten wird an den Vorhabenträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf bzw. bei der späteren Bauausführung entsprechend zu beachten. Kenntnisnahme. Der Vorhabensträger wird angehalten, bei einem Überschwenken der Betriebsanlagen der DB durch Kraneinsatz mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung eine schriftliche Kranvereinbarung mit der DB InfraGO AG abzuschließen. Der Antrag ist entsprechend mit einem maßstäblichen Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Kenntnisnahme. Für das Bauvorhaben wurde ein Entwässerungskonzept durch die Wipfler Plan Planungsgesellschaft mbH erstellt, welches eine Versickerungsmulde im östlichen Bereich vorsieht. Die Dimensionierung bzw. Ausdehnung ergibt sich durch die angeschlossene, undurchlässige Fläche von 1231 m². Anfallendes Niederschlagswasser soll oberflächennah in diesen Mulden versickern. Die Vorbe-messung erfolgte gemäß dem Regelwerk DWA-A138-1 für ein 5-jährliches Regenereignis. Wo eine Versickerung über Mulden aus Platzgründen oder anderen Zwängen nicht möglich ist, wird eine Versickerung über Rigolen oder eine Einleitung in den benachbarten Mühlgraben vorgesehen, so dass kein Einfluss auf den Bahngrund besteht. Darüber hinaus werden bestehende Leitungen und Anlagen auf dem Grundstück berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Tiefenentwässerung der Deutschen Bahn, die derzeit über das Grundstück verläuft. Zukünftig wird diese auf eigenem Grund der Bahn erfolgen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 06.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Kompetenzteam Baurecht Barthstraße 12 80339 München Stellungnahme vom 03.08.2026 - Fortsetzung-	32. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. 33. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB-Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden. 34. Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. 35. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB InfraGO AG erfolgen. 36. Die ideelle Böschungslinie ist wie folgt festgelegt: Hierzu wird ein Dreieck konstruiert, dessen Spitze sich in der nächstgelegenen Gleismitte 1,50m über Schwellenoberkante befindet; die Dreiecksseiten verlaufen von diesem Punkt beiderseits in einer Neigung von 1:1,5 in Richtung des Geländes.	Kenntnisnahme. Auf Bahngelände wird aufgrund des ausreichenden Abstandes während der gesamten Bauarbeiten nicht zugegriffen, so dass Bauarbeiten sich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) befinden. Auf die Abwägung zu Punkt 32 wird verwiesen. Es ergeben sich diesbezüglich keine weiteren Veranlassungen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise werden durch das vorliegende Bauvorhaben keine Grabungs- und Rammarbeiten durchgeführt. Der Hinweis zu Rammarbeiten für eine Baugrubensicherung wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu beachten. Kenntnisnahme.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 06.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Kompetenzteam Baurecht Barthstraße 12 80339 München Stellungnahme vom 03.08.2026 - Fortsetzung-	37. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung auf Bahngrund bzw. in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden. Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Der Bahndamm darf nicht verändert/abgegraben bzw. in seiner Stand- und Betriebssicherheit beeinträchtigt werden. Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. 38. TK-Kabel / TK Anlagen Der angefragte Bahnbereich enthält TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB InfraGO AG. Die Lage der TK-Kabel/TK-Anlagen kann dem beigefügten Planausschnitt entnommen werden. Die Angaben zu Anlagen der Deutschen Bahn AG erfolgen nur auf Basis der vorhandenen Lagepläne. Die Eintragungen sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen.	Kenntnisnahme. Für das Bauvorhaben wurde ein Entwässerungskonzept durch die Wipfler Plan Planungsgesellschaft mbH erstellt, welches eine Versickerungsmulde im östlichen Bereich vorsieht. Die Dimensionierung bzw. Ausdehnung ergibt sich durch die angeschlossene, undurchlässige Fläche von 1231 m². Anfallendes Niederschlagswasser soll oberflächennah in diesen Mulden versickern. Die Vorbe-messung erfolgte gemäß dem Regelwerk DWA-A138-1 für ein 5-jährliches Regenereignis. Wo eine Versickerung über Mulden aus Platzgründen oder anderen Zwängen nicht möglich ist, wird eine Versickerung über Rigolen oder eine Einleitung in den benachbarten Mühlgraben vorgesehen, so dass kein Einfluss auf den Bahngrund besteht. Darüber hinaus werden bestehende Leitungen und Anlagen auf dem Grundstück berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Tiefenentwässerung der Deutschen Bahn, die derzeit über das Grundstück verläuft. Zukünftig wird diese auf eigenem Grund der Bahn erfolgen. Der Bahndamm wird dabei nicht verändert/abgegraben bzw. in seiner Stand- und Betriebssicherheit beeinträchtigt. Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Nach Abgleich der Leitungsplanung befinden sich die TK-Kabel und TK-Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, so dass sich diesbezüglich keine weiteren Veranlassungen ergeben.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 06.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Kompetenzteam Baurecht Barthstraße 12 80339 München Stellungnahme vom 03.08.2026 - Fortsetzung-	39. Empfohlene Maßnahmen bei Betroffenheit: Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB InfraGO AG erforderlich. Es wird um schriftliche Mitteilung des Wunschtermins zur örtlichen Einweisung (mindestens 15 Arbeitstage vorher) und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. gebeten. Es wird um Nutzung des beigefügten Formulars zur Beantragung der örtlichen Einweisung gebeten an folgende E-Mail-Adresse: Mail: Dokumentation-Trassenauskunft@deutschebahn.com Die überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten. Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen. TK-Anlagen der DB InfraGO AG dürfen nicht überbaut werden und es muss ein Abstand von 2,00m eingehalten werden. Während der gesamten Baumaßnahme ist die Zugänglichkeit zu gewährleisten. 40. Auskunft im Auftrag der Vodafone GmbH: Der angefragte Bahnbereich enthält keine Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH. 41. Allgemeine Hinweise Grenzsteine und Kabelmerkmale sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. 42. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.	Nach Abgleich der Leitungsplanung befinden sich die TK-Kabel und TK-Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, so dass sich diesbezüglich keine weiteren Veranlassungen ergeben. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Hinweis zu Grenzsteinen und Kabelmerkmalen wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten. Kenntnisnahme. Für die Lagerung von Baumaterial und Bauschutt wird kein Bahngelände genutzt. Weiterhin wird der Hinweis zur Lagerung von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 06.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Kompetenzteam Baurecht Barthstraße 12 80339 München Stellungnahme vom 03.08.2026 - Fortsetzung-	43. Bezüglich der Parallellage von Verkehrsflächen/Zufahrten (inkl. Parkplätze) gegenüber dem Schienenweg sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC-Merkblatt 777-1 sind grundsätzlich zu beachten. 44. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. 45 Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durchgeeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.	Kenntnisnahme. Die Gewährleistung von Mindestabständen zwischen Verkehrsflächen/Zufahrten (inkl. Parkplätze) gegenüber dem Schienenweg wird im vorliegenden Bebauungsplan durch eine Festsetzung von Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gewährleistet. Weiterhin sind Einfriedungen mit einer Höhe von 2,0 m vorgesehen, welche das Bauvorhaben nach außen eingrenzen und somit eine entsprechende Schutzmaßnahme darstellen. Der Hinweis auf die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC-Merkblatt 777-1 werden an den Vorhabensträger weitergegeben und sind von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten. Im Bebauungsplan wird unter V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN auf einzuhaltende Grenzabstände bei allen Pflanzungen hingewiesen. Die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) sind entsprechend zu berücksichtigen. Weiterhin wird der Hinweis zu Mindestpflanzabständen für Neupflanzungen gemäß der DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu beachten. Im Bebauungsplan wird unter V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN auf einzuhaltende Grenzabstände bei allen Pflanzungen hingewiesen. Die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) sind entsprechend zu berücksichtigen. Der Vorhabensträger wird angehalten, entsprechende Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) zur Einhaltung der genannten Sicherheitsabstände für Bepflanzungen zu ergreifen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
		46. Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise, ist stets zu gewährleisten.	Der Hinweis auf einen sicherzustellenden Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend zu gewährleisten. Weiterhin wird der Vorhabensträger angehalten, die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise, stets zu gewährleisten.
Zu 06.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Kompetenzteam Baurecht Barthstraße 12 80339 München Stellungnahme vom 03.08.2026 - Fortsetzung-	47. Die Deutsche Bahn behält sich vor, zu dem o. g. Verfahren und den Maßnahmen, die sich daraus entwickeln werden, unabhängig von der vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) zu 1,3,4,10,11,12,13,14,15,16,18,28,34,36,40,47: Kenntnisnahme
- 2) zu 5: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt
- 3) zu 6: Der Hinweis auf eine Berücksichtigung von sämtlichen übernommenen Verpflichtungen und Verzichten zu Gunsten der Unternehmen des DB-Konzerns – auch soweit diese nicht dinglich gesichert sind, wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu berücksichtigen.
- 4) Zu 7: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 5) Zu 8: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 6) Zu 9: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 7) Zu 17: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 8) Zu 19: Der Vorhabensträger wird angehalten, die Pflicht der Unterhaltung für Bepflanzungen wahrzunehmen.
- 9) Zu 21: Der Hinweis zur Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und Einhaltung der Sicherheitsvorschriften wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.
- 10) Zu 22: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 11) Zu 24: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 12) Zu 25: Der Hinweis für das Tragen der Kosten der Einfriedung wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu beachten.
- 13) Zu 26: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 14) Zu 27: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 15) Zu 29: Der Hinweis zu Bauausführungen unter Einsatz von Bau- und Hubgeräten wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf bzw. bei der späteren Bauausführung entsprechend zu beachten.

- 16) Zu 30: Der Vorhabensträger wird angehalten, bei einem Überschwenken der Betriebsanlagen der DB durch Kraneinsatz mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung eine schriftliche Kranvereinbarung mit der DB InfraGO AG abzuschließen. Der Antrag ist entsprechend mit einem maßstäblichen Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.
- 17) Zu 31: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 18) Zu 32: Auf Bahngelände wird aufgrund des ausreichenden Abstandes während der gesamten Bauarbeiten nicht zugegriffen, so dass Bauarbeiten sich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) befinden.
- 19) Zu 33: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 20) Zu 35: Im Bereich der Signale, Oberleistungsmasten und Gleise werden durch das vorliegende Bauvorhaben keine Grabungs- und Rammarbeiten durchgeführt. Der Hinweis zu Rammarbeiten für eine Baugrubensicherung wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu beachten.
- 21) Zu 37: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 22) Zu 38: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 23) Zu 39: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 24) Zu 41: Der Hinweis zu Grenzsteinen und Kabelmerksteinen wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten.
- 25) Zu 42: Für die Lagerung von Baumaterial und Bauschutt wird kein Bahngelände genutzt. Weiterhin wird der Hinweis zur Lagerung von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten.
- 26) Zu 43: Der Hinweis auf die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC-Merkblatt 777-1 werden an den Vorhabensträger weitergegeben und sind von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten.
- 27) Zu 44: Der Hinweis zu Mindestpflanzabständen für Neupflanzungen gemäß der DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu beachten.
- 28) Zu 45: Der Vorhabensträger wird angehalten, entsprechende Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) zur Einhaltung der genannten Sicherheitsabstände für Bepflanzungen zu ergreifen.
- 29) Zu 46: Der Hinweis auf einen sicherzustellenden Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend zu gewährleisten. Weiterhin wird der Vorhabensträger angehalten, die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise, stets zu gewährleisten.

07. Eisenbahnbundesamt

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 07.08.2026	1. Das Schreiben ist am 03.07.2026 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Es wird für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gedankt. 2. 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. 3. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o. g. Planung zur zweiten Bebauungsplanänderung „Pegnitz Nord I“ der Stadt Pegnitz zwar berührt, da das verfahrensgegenständliche Planungsgebiet entlang der Strecke 5903, Nürnberg Hbf – Schirnding Grenze, verläuft. Jedoch bestehen bei Einhaltung und Sicherstellung der im Folgenden aufgeführten Hinweise insoweit keine Bedenken: 4. Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Hinweis auf die Beachtung der Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes sowie auf einen weiterhin zu gewährleistenden uneingeschränkten Betrieb wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten. Bei der vorliegenden Planung sind keine Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen vorgesehen, so dass die Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit gewährleistet und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet wird.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 07.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg Eilgutstraße 2 90443 Nürnberg Stellungnahme vom 07.08.2026 - Fortsetzung -	5. Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. 6. Sofern Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung geplant sind, sind diese blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist. 7. Die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen sind jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten. 8. Bei Bauarbeiten in Bahnliniennähe sind die Sicherheitsaufgaben aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.	Kenntnisnahme. Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Dabei wird anfallendes Schmutzwasser zu bestehenden Mischwasserkanälen innerhalb des Plangebietes abgeleitet und es erfolgt eine oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden und Rigolen. Kleinere Dachflächen werden in den westlich bestehenden Mühlgraben eingeleitet und es sind Rückhaltemaßnahmen zur Kompensation von Retentionsverlusten vorgesehen. Die Entwässerungsplanung stellt somit sicher, dass die Belastung angrenzender Gewässer minimiert wird und bestehende Leitungen während der Bauphase gesichert bleiben. Bahnkörperentwässerungsanlagen werden nicht beeinträchtigt. Kenntnisnahme. Für das Vorhaben ist teilweise die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen geplant, wenn keine entsprechende Dachbegrünung stattfindet. Der Hinweis zu blendfreien Errichtung von Photovoltaikanlagen wird entsprechend an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf zu beachten. Kenntnisnahme. Die Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes bleiben jederzeit zugänglich und funktionstüchtig, da die vorliegende Planung nicht auf Bahngelände zugreift. Weiterhin wird eine Standsicherheit gewährleistet und der Vorhabensträger wird angehalten, notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes weder zu verhindern noch zu erschweren. Kenntnisnahme. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Festsetzung zur Gewährleistung der Einhaltung von Abstandsflächen zu umgrenzenden Nutzungen gemäß den gültigen gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) in der aktuellen Fassung enthalten. Bei einem Einsatz von Kränen und der Überschwenkung von Bahnanlagen ist gemäß Hinweis der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen vom Vorhabensträger mit der DB InfraGO AG abzustimmen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 07.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg Eilgutstraße 2 90443 Nürnberg Stellungnahme vom 07.08.2026 - Fortsetzung -	9. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten. 10. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären. 11. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	Im Rahmen der Ausführungsplanung ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Darauf wird im Bebauungsplan bereits durch den Hinweis auf die Einhaltung der Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bei allen Planungen hingewirkt und dies sichergestellt. Kenntnisnahme. Der Hinweis zu auftretenden Emissionen durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb sowie von auftretenden Emissionen bei der Erhaltung der Bahnanlagen wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen. Kenntnisnahme. Die Deutsche Bahn AG wurde als Trägerin öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden (§§ 3,4 Abs. 2 BauGB) ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme mit Hinweisen auf einen weiterhin sicherzustellenden Bahnbetrieb abgegeben. Auf den entsprechenden Textvorschlag zur Abwägung wird verwiesen: 1) zu 1,3,4,10,11,12,13,14,15,16,18,28,34,36,40,47: Kenntnisnahme 2) zu 5: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt 3) zu 6: Der Hinweis auf eine Berücksichtigung von sämtlichen übernommenen Verpflichtungen und Verzichten zu Gunsten der Unternehmen des DB-Konzerns –auch soweit diese nicht dinglich gesichert sind, wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu berücksichtigen. 4) Zu 7: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 5) Zu 8: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 6) Zu 9: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 7) Zu 17: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanver-

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 07.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg Eilgutstraße 2 90443 Nürnberg Stellungnahme vom 07.08.2026 - Fortsetzung –		fahren wird fortgeführt. 8) Zu 19: Der Vorhabensträger wird angehalten, die Pflicht der Unterhaltung für Bepflanzungen wahrzunehmen. 9) Zu 21: Der Hinweis zur Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und Einhaltung der Sicherheitsvorschriften wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen. 10) Zu 22: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 11) Zu 24: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 12) Zu 25: Der Hinweis für das Tragen der Kosten der Einfriedung wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu beachten. 13) Zu 26: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 14) Zu 27: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 15) Zu 29: Der Hinweis zu Bauauführungen unter Einsatz von Bau- und Hubgeräten wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf bzw. bei der späteren Bauausführung entsprechend zu beachten. 16) Zu 30: Der Vorhabensträger wird angehalten, bei einem Überschwenken der Betriebsanlagen der DB durch Kraneinsatz mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung eine schriftliche Kranvereinbarung mit der DB InfraGO AG abzuschließen. Der Antrag ist entsprechend mit einem maßstäblichen Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. 17) Zu 31: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 18) Zu 32: Auf Bahngelände wird aufgrund des ausreichenden Abstandes während der gesamten Bauarbeiten nicht zugegriffen, so dass Bauarbeiten sich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnver-

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 07.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg Eilgutstraße 2 90443 Nürnberg Stellungnahme vom 07.08.2026 - Fortsetzung –		kehrslasten (Stützbereich) befinden. 19) Zu 33: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 20) Zu 35: Im Bereich der Signale, Oberleistungsmasten und Gleise werden durch das vorliegende Bauvorhaben keine Grabungs- und Rammarbeiten durchgeführt. Der Hinweis zu Rammarbeiten für eine Baugrubensicherung wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu beachten. 21) Zu 37: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 22) Zu 38: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 23) Zu 39: Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt. 24) Zu 41: Der Hinweis zu Grenzsteinen und Kabelmerksteinen wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten. 25) Zu 42: Für die Lagerung von Baumaterial und Bauschutt wird kein Bahngelände genutzt. Weiterhin wird der Hinweis zur Lagerung von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten. 26) Zu 44: Der Hinweis zu Mindestpflanzabständen für Neupflanzungen gemäß der DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu beachten. 27) Zu 45: Der Vorhabensträger wird angehalten, entsprechende Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) zur Einhaltung der genannten Sicherheitsabstände für Bepflanzungen zu ergreifen. 28) Zu 46: Der Hinweis auf einen sicherzustellenden Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 07.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg Eilgutstraße 2 90443 Nürnberg Stellungnahme vom 07.08.2026 - Fortsetzung –	12. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die östlich des Planungsbereiches verlaufende Strecke Teil der Ausbaustrecke zum Vorhaben „ABS Nürnberg – Marktredwitz – Hof/Grenze D/CZ“ ist, wobei es sich um ein Projekt des Bedarfsplans für Bundesschienenwege handelt (Anlage zu § 1 BSWAG, Abschnitt 2, Unterabschnitt 1, lfd. Nr. 17). 13. Bzgl. der weiteren Planungsinhalte und -details wird gebeten, sich direkt an die DB InfraGO AG, Bahnausbau Nordostbayern, Äußere Cramer-Klett-Str. 3, 90489 Nürnberg, als Vorhabenträgerin zu wenden. Weitere Informationen ebenso im Internet: https://bahnausbau-nordbayern.deutschebahn.com/startseite.html	von diesem entsprechend zu gewährleisten. Weiterhin wird der Vorhabensträger angehalten, die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise, stets zu gewährleisten. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme
- 2) Kenntnisnahme
- 3) Kenntnisnahme
- 4) Der Hinweis auf die Beachtung der Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes sowie auf einen weiterhin zu gewährleistenden uneingeschränkten Betrieb wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten.
- 5) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 6) Der Hinweis zu blendfreien Errichtung von Photovoltaikanlagen wird entsprechend an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf zu beachten.
- 7) Der Vorhabensträger wird angehalten, notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes weder zu verhindern noch zu erschweren.
- 8) Der Vorhabensträger wird angehalten, bei einem Einsatz von Kränen und der Überschwenkung von Bahnanlagen gemäß Hinweis den Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen vom Vorhabensträger mit der DB InfraGO AG abzustimmen.
- 9) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 10) Der Hinweis zu auftretenden Emissionen durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb sowie von auftretenden Emissionen bei der Erhaltung der Bahnanlagen wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.
- 11) Auf die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB-Immobilien und den entsprechenden Textvorschlag zur Abwägung wird verwiesen.
- 12) Kenntnisnahme
- 13) Kenntnisnahme

08. Bergamt Nordbayern

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 24.07.2026	1. Bezüglich des o.g. Vorhaben werden von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- keine Einwände erhoben. Da im Gebiet von Pegnitz hier nicht risskundige Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden können wird gebeten bei der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.	Kenntnisnahme. Der Hinweis auf risskundige Grubenbaue und Anzeichen alten Bergbaus wird redaktionell unter Kap. V „HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN“ in den Planteil sowie die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Hinweis auf risskundige Grubenbaue und Anzeichen alten Bergbaus wird redaktionell in den Planteil sowie die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

09. Luftamt Nordbayern

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 06.07.2026	1. Belange des Luftamtes Nordbayern sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme.

10. Wasserwirtschaftsamt Hof

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
10.	Wasserwirtschaftsamt Hof Jahnstraße 4 95030 Hof Stellungnahme vom 13.08.2026	1. Zu o.g. Verfahren nimmt das WWA wie folgt aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung: 2. Im unmittelbaren Bereich des o.g. Vorhabens sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im nahen Umfeld sind allerdings Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Auswirkungen davon auf die Flächen des Bebauungsplangebietes können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Bodeneingriffen organoleptisch auffälliges Material vorgefunden werden oder anderweitige Hinweise auf Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen auftreten, sind die zuständigen Rechts- und Fachbehörden zu informieren. Außerdem wird hinsichtlich Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. Bay-BodSchVwV) ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Bayreuth empfohlen. 3. Grundwasserschutz Aufgrund der Lage des Vorhabensbereiches in der Talaue der Fichtenohe/der Pegnitz, die vor der Begradigung zudem mäandrierend verlief, ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Nach der Baugrunduntersuchung „Pegnitz Nord I“ (Dr. G. Pedall v. 29.01.2021) wurden vom 23.11 bis 26.11.2020 acht Rammkernsondierungen (bis max. 5 m u. GOK) und 8 schwere Rammsondierungen (bis 5 m u. GOK) durchgeführt. Der Wasserstand lag zwischen 1 m u. GOK / 419,90 m NN (RKS 6) und 2,84 m u. GOK / 420,06 m NN (RKS1) bzw. 1,7 m u. GOK / 420,50 m NN (RKS 2), bis auf RKS 7 u. 8 wurde in allen Sondierungen gemäß Gutachten Grundwasser angetroffen. Die Herleitung eines Bemessungswasserstandes fehlt. Die Empfehlungen bzgl. Bauwerkserstellung im Grundwasser und Bauwasserhaltung sind allgemein gehalten und nicht auf den konkreten Eingriff durch das Vorhaben abgestimmt.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Ein Hinweis auf die Nichtvorlage von Altlasten im Plangebiet ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Weiterhin wird der Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen und Bodenveränderungen redaktionell unter Kap. V „HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN“ in den Planteil sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Von Seiten des Landratsamtes Bayreuth FB 40-Bodenschutzrecht wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Einwände gegen die vorliegende Planung vorgetragen, so dass kein weiterer Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster erforderlich ist. Kenntnisnahme. Die Baugrunduntersuchung „Pegnitz Nord I“ (Dr. G. Pedall v. 29.01.2021) wurde speziell von Seiten des Vorhabensträger für das Bauvorhaben der Hochschule für den öffentlichen Dienst (HföD) in Auftrag gegeben. In Kap. 6 „Wasserhaltung“ sind entsprechende Empfehlungen bzgl. Bauwerkserstellung im Grundwasser und Bauwasserhaltung aufgeführt. Es wird weiterhin in Kap.7 „Zusätzliche Hinweise und Bemerkungen“ angegeben, dass die durchgeführten geotechnischen Untersuchungen, sowie die resultierenden Bewertungen für den Untersuchungsbereich als repräsentativ und somit übertragbar auf das konkrete Vorhaben angesehen werden können. Somit ist eine Übertragung entsprechend sichergestellt.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 10.	Wasserwirtschaftsamt Hof Jahnstraße 4 95030 Hof Stellungnahme vom 13.08.2026 - Fortsetzung -	4. Aus fachlicher Sicht handelt es sich hier grundsätzlich um Grundwasser. Es wird darauf hingewiesen, dass nördlich des Vorhabensbereiches eine 11,5 m tiefe Grundwassermessstelle GWM 1/22 der DB Netz AG (Nr. 6235BG015176) liegt. Des Weiteren scheint der Grundwasserstand mit der Fichtenohe, der Pegnitzquelle und der Pegnitz zu korrelieren. Es ist davon auszugehen, dass der Umlaufberg der Altstadt Pegnitz vom Grundwasser nach Süden durchströmt wird und die Pegnitz unterstromig die regionale Vorflut bildet. 5. Ein Eingriff in das Grundwasser (z.B. Gründung, Errichtung einer Tiefgarage) durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln. Durch das geplante Bauvorhaben wird auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Einbringen von Stoffen, Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Absenkung von Grundwasser nicht positiv beurteilbar ist. Hinsichtlich der erforderlichen temporären Bauwasserhaltung (Entnahme, Einleitung) bittet das WWA, sich an die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft am Landratsamt Bayreuth zu wenden. 6. Es wird gebeten folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen: • Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Ein Höchstgrundwasserstand ist durch entsprechende Erkundungen zu ermitteln. • Ist das geplante Bauvorhaben mit Maßnahmen verbunden, die in das Grundwasser eingreifen, ist rechtzeitig vor deren Durchführung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. • Als Grundlage hierfür ist ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die qualitative und quantitative Beeinflussung des Grundwassers während der Bauphase und im Endzustand ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Zur Sicherstellung einer hochwasserangepassten Bauweise sind Eingriffe in das Gelände erforderlich. Von Seiten des Fachbereichs FB 43 – Wasserrecht und Wasserwirtschaft des Landratsamtes Bayreuth wurde ebenfalls mit Stellungnahme vom 10.08.2026 im Rahmen der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) auf Eingriffe in das Grundwasser hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis zu Bauwasserhaltungen und einer erforderlichen Antragsstellung auf beschränkte Erlaubnis gem. Art. 15 Abs. 2 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayWG bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth 3 Monate im Voraus ist bereits im Planteil unter Ziff. V „HINWEISE“ 10.0 „Bauwasserhaltungen“ sowie in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Somit wird dem vorgebrachten Belang entsprochen. Kenntnisnahme. Die nachfolgenden Festsetzungen des Wasserwirtschaftsamtes Hof zum Grundwasserschutz werden redaktionell unter Kap. V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN in den Planteil sowie die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 10.	Wasserwirtschaftsamt Hof Jahnstraße 4 95030 Hof Stellungnahme vom 13.08.2026 - Fortsetzung -	vorschlägt, um negative Einflüsse ausschließen zu können. Die Ergebnisse des vorliegenden Baugrundgutachtens sind hierzu nicht ausreichend. Es wird hierzu ergänzend auf das Infoblatt des WWA (https://www.wwa-ho.bayern.de/service/an-traege/doc/ib_bauen_gw_bwh.pdf) verwiesen. • Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden oder es ist auf eine Unterkellerung zu verzichten. 7. Bodenschutz Der Planungsbereich ist anthropogen überprägt, gemäß Baugrundgutachten wurden auch anthropogene Auffüllungen angetroffen. Sofern abfallrechtlich relevantes Aushubmaterial angetroffen wird ist dieses zu untersuchen, abfallrechtlich zu bewerten und anschließend entsprechend den Ergebnissen zu verwerten oder zu beseitigen. Sofern eine Verwertung im Planungsbereich vorgesehen ist, sind die Standortvoraussetzungen (z.B. Abstand zum höchsten Grundwasserstand) der einschlägigen Regelwerke zu beachten. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. EBV sowie DepV) maßgeblich. 8. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan ist im Planungsbereich der ZV-Wasserversorgung „Juragruppe“ zuständig. Welcher Wasserbedarf durch die Planung zu erwarten ist und ob die Wassermenge und der ausreichende Versorgungsdruck durch den Wasserversorger zu Verfügung gestellt werden kann, ist dort zu erfragen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben bei der zukünftigen Wasserbedarfsplanung der Stadt Pegnitz zu berücksichtigen ist.	Kenntnisnahme. Der Hinweis auf die Belange des Bodenschutzes wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten. Weiterhin wird der Hinweis redaktionell unter Kap. V „HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN“ in den Planteil sowie die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme. Das Bauvorhaben wird nach Auskunft der Stadt Pegnitz bei der zukünftigen Wasserbedarfsplanung berücksichtigt. Gemäß Brandschutznachweis des Ingenieurbüro Mund (23.01.2026), welcher der Begründung als Anlage 7 beiliegt, ergibt sich für das Plangebiet nach Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser) ein Bedarf von 96 m³/h bzw. 1600 l/min über zwei Stunden. Dieser ist gewährleistet, so dass sich keine weiteren Veranlassungen ergeben.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 10.	Wasserwirtschaftsamt Hof Jahnstraße 4 95030 Hof Stellungnahme vom 13.08.2026 - Fortsetzung -	9. Abwasserentsorgung und Gewässerschutz <u>Schmutzwasserentsorgung:</u> Die Erschließung im Trennsystem wird vor dem Hintergrund des § 55 Abs. 2 WHG begrüßt. Die Hausanschlüsse werden an das öffentliche Mischsystem angeschlossen. Die geplanten Gebäude können grundsätzlich an die zentrale Kläranlage Pegnitz angeschlossen werden, wenn es sich um eine häusliche Abwassereigenschaft handelt und die Reinigungskapazitäten für die neu anzuschließenden Einwohnerwerte ausreichen. Gegebenenfalls ist die Einleitung von Sonderabwasser (z. B. Fett aus der Mensa) mit dem Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage abzustimmen. Die Vorgaben der Entwässerungssatzung sind zu beachten. Die maßgebenden Bemessungsgrößen der Mischwasserbauwerke sowie die der betreffenden Kanalabschnitte dürfen im Zuge der Nachverdichtung nicht überschritten werden. Die Stadt Pegnitz ist durch aktuellen Wasserrechtsbescheid vom 25.10.2022, zuletzt geändert am 29.04.2026, ohnehin dazu aufgefordert, die Ordnungsmäßigkeit ihrer Mischwasserbehandlungsanlagen herzustellen. Bei den teilweise bereits laufenden Sanierungsplanungen muss das Vorhaben des Geltungsbereichs – sofern es im Einzugsgebiet liegt – berücksichtigt werden. Sollte im Zuge weiterer Planungen beabsichtigt werden, auch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen sowie Notwasserwege über die Mischwasserkanalisation einzuleiten, so ist die Leistungsfähigkeit von Kanalnetz und Kläranlage nachzuweisen. Das WWA möchte zudem auf die Notwendigkeit eines ordnungsgemäßen Hausanschlusses hinweisen, um eine kostenträchtige bzw. unerlaubte Fremdwassereinleitung auszuschließen.	Kenntnisnahme. Das Entwässerungskonzept für das Bauvorhaben umfasst die Ableitung des Schmutzwassers von den einzelnen Gebäuden über entsprechende Hausanschlüsse zu bestehenden Mischwasserkanälen. Anfallendes Sonderabwasser ist hier entsprechend berücksichtigt. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie der Dichtheit der Kanalisation wird hier durch den Nachweis eines wasserrechtlichen Genehmigungsantrags der Mischwasserbehandlung von September 2022 sowie einem wasserrechtlichen Genehmigungsantrag der Kläranlage der Stadt Pegnitz vom Dezember 2021 nachgewiesen. Dabei wird das Vorhaben entsprechend berücksichtigt. Im Zuge der aktuellen Planung wird nicht beabsichtigt, auch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen sowie Notwasserwege über die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Ein Nachweis ist entsprechend im Zuge nachgelagerter Planungen zu erbringen.

Zu 10.	Wasserwirtschaftsamt Hof Jahnstraße 4 95030 Hof Stellungnahme vom 13.08.2026 - Fortsetzung -	<u>10. Niederschlagswasserentsorgung:</u> Die versiegelten Flächen sollten so gering wie möglich gehalten werden und die Möglichkeiten des dezentralen Rückhalts oder Regenwasserzisternen ausgeschöpft werden. Aufgrund des inhomogenen Untergrunds ist für die Dimensionierung der jeweiligen Versickerungsanlage der Durchlässigkeitsbeiwert fundiert zu ermitteln. Dies sollte mittels Sickertest nach DWA-A 138-1, Anhang A, an repräsentativen Stellen erfolgen. Zudem muss sichergestellt werden, dass kein unzulässiger Zutritt von Niederschlagswasser benachbarter Flächen - beispielsweise das Niederschlagswasser des Bahndamms - auf die Versickerungsmulde des Geltungsbereichs tritt. Auf die Mindestabstände zwischen Bebauung und Versickerungsanlage wird hingewiesen. Die gekennzeichneten Flächen für die Muldenversickerung sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten und bereits während der Bauzeit vor Verdichtung zu schützen. Sollten im weiteren Verlauf Altlastenflächen bekannt werden, ist eine Versickerung über ebendiese unzulässig. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte gemäß DWA-A 138-1 mindestens 1 m betragen. Es ist derzeit noch unklar, ob ein 5-jähriges Regenereignis im Bereich der öffentlichen Tiefgarage ein ausreichendes Schutzniveau für Sicherheit und Gesundheit darstellt. Für das ggfs. erlaubnispflichtige Einleiten von Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen in den Mülhgraben ist die Qualität und Quantität an der Einleitstelle nachzuweisen. 11. Aufgrund konkreter Planungen der Deutschen Bahn im Bahnhofsbereich empfiehlt es sich die Verlegung der Tiefenentwässerung zeitlich priorisiert zu behandeln.	Kenntnisnahme. Im Plangebiet werden dezentrale Rückhalteeinrichtungen für anfallendes Niederschlagswasser über Mulden und Rigolen geplant. Die Versickerungsanlagen werden dabei im Entwässerungskonzept gemäß dem Regelwerk DWA-A138-1 für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen. Ebenfalls wurde ein fundierter Durchlässigkeitsbeiwert (k_f-Wert) für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen bemessen. Bei den Mulden handelt es sich um flache Rasenmulden mit einer Tiefe von ca. 30 cm. Die Böschungsneigungen liegen in der Regel im Bereich von 1:1,5 bis 1:3. Zudem wird durch den Abstand zwischen Bahndamm und den Versickerungsanlagen sichergestellt, dass kein unzulässiger Zutritt von Niederschlagswasser - beispielsweise das Niederschlagswasser des Bahndamms - auf die Versickerungsmulde des Geltungsbereichs tritt. Die gekennzeichneten Flächen für die Muldenversickerung werden von Seiten des Vorhabensträgers für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freigehalten und bereits während der Bauzeit vor Verdichtung geschützt. Altlastenflächen sind für das vorliegende Vorhaben nicht bekannt, so dass sich diesbezüglich keine weiteren Veranlassungen ergeben. Die Mächtigkeit des Sickerraums wurde gemäß DWA-A 138-1 auf mindestens 1 m bemessen. Das 5-jährige Regenereignis wurde gemäß den Vorgaben des DWA-A-138-1 als standardmäßiger Bemessungswert für die Versickerungsmulde im Bereich der Tiefgarage verwendet und somit den aktuellen Anforderungen an ein ausreichendes Schutzniveau entsprochen. Die Qualität und Quantität des erlaubnispflichtigen Einleiten von Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen in den Mülhgraben werden im Rahmen der weiterführenden Planungen entsprechend nachgewiesen. Kenntnisnahme.
-------------------	---	--	---

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 10.	Wasserwirtschaftsamt Hof Jahnstraße 4 95030 Hof Stellungnahme vom 13.08.2026 - Fortsetzung -	12. <u>Abwasserentsorgungssicherheit:</u> Die Abwasserentsorgung kann unter Berücksichtigung o. g. Punkte als gesichert angesehen werden. Es ist zu gewährleisten, dass durch den geplanten Anschluss weiterhin alle erforderlichen Nachweise für die Kanalisation, die nachfolgenden Mischwasserbehandlungsanlagen und die Kläranlage erbracht werden können. 13. <u>Oberflächengewässer und Hochwasser</u> Der Vorhabenumgriff liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fichtenohe/Pegnitz, einem Gewässer zweiter Ordnung und der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Es wird auf die jeweiligen Schutzvorschriften nach den §§ 78 bis 78d WGH und das damit verbundene Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung verwiesen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise (DWA-Regelwerk DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen"; Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) wird hingewiesen. Weiterhin liegt der Geltungsbereich teilweise im wassersensiblen Bereich. Auch hier wird auf die Hinweise für wassersensibles Planen und Bauen (z.B. https://www.bauindustrie-bayern.de/wassersensibles-planen-und-bauen) verwiesen.	Kenntnisnahme. Die erforderlichen Nachweise für die Kanalisation, Mischwasserbehandlungsanlagen und die Kläranlage können durch die Stadt Pegnitz bzw. dem Eigenbetrieb Abwasserwerk der Stadt Pegnitz erbracht werden. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie der Dichtheit der Kanalisation wird hier durch den Nachweis eines wasserrechtlichen Genehmigungsantrags der Mischwasserbehandlung von September 2022 sowie einem wasserrechtlichen Genehmigungsantrag der Kläranlage der Stadt Pegnitz vom Dezember 2021 nachgewiesen. Kenntnisnahme. Die vorgebrachten Hinweise zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet, auf eine hochwasserangepasste Bauweise gemäß dem entsprechenden Regelwerk (DWA-Regelwerk DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen"; Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) sowie auf die Lage im wassersensiblen Bereich werden an den Vorhabensträger weitergegeben und sind von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten. Ein Hinweis auf den § 78 WHG mit der Festsetzung entsprechender Schutzvorschriften ist bereits unter V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Ziff 4.0 Retentionsraumausgleich im Planteil sowie in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Durch einen Verlust von natürlichem Rückhalteraum im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Fichtenohe“ ist ein Retentionsraumausgleich als zwingende Ausgleichsmaßnahme zu erbringen. Es ist eine oberflächliche Retention auf den vorhandenen Grundstücksflächen (Fl. Nr. 1386/1, 1387/1, jeweils teilweise) durch die zeichnerisch festgesetzte „Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Mulde zum Retentionsausgleich“ vorgesehen. Weiterhin wurde für die geplante Bebauung im Überschwemmungsgebiet bereits von Seiten des Vorhabensträgers ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt; dieser befindet sich derzeit in Bearbeitung. Die weitere Ausführungsplanung des Vorhabens erfolgt unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorgaben und einer hochwasserangepassten Bauweise.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 10.	Wasserwirtschaftsamt Hof Jahnstraße 4 95030 Hof Stellungnahme vom 13.08.2026 - Fortsetzung -	14. Nordöstlich tangiert der Mühlgraben, ein Gewässer dritter Ordnung, den Vorhabenbereich. Wesentliche Änderungen des Gewässers oder seines Ufers unterliegen nach § 67 Abs. 2 WHG dem Gewässerausbau, welcher nach § 68 WHG einer Planfeststellung oder Plangenehmigung bedarf. Infolge von Starkregenereignissen kann es jedoch auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Dies sollte bei der weiteren Planung grundsätzlich Berücksichtigung finden. Durch die geänderte Landnutzung kann es zu Änderungen im Oberflächenabfluss und eventuell gesteigerter Erosionsgefahr kommen. Es ist zu beachten, dass hierdurch, insbesondere infolge von Starkregenereignissen, keine Verschärfung der Abflusssituation und keine negativen Auswirkungen auf Dritte, als auch auf die eigene Bebauung eintreten dürfen. Ebenso dürfen Gegenmaßnahmen die Situation für Dritte nicht verschlechtern.	Kenntnisnahme. Der Mühlgraben wird im Zuge des Bauvorhabens nicht in seiner Form verändert. Es wird gemäß des Entwässerungskonzepts nur das anfallende Niederschlagswasser eines Teils der Dach-Hofflächen aufgrund keiner möglichen örtlichen Versickerung in den Mühlgraben eingeleitet, so dass die Belastung des Gewässers minimiert wird. Zur Berücksichtigung etwaiger Überflutungen infolge von Starkregenereignissen findet eine hochwasserangepasste Bauweise von Seiten des Vorhabensträger statt. Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof vom 03.09.2025 ergibt sich daraus keine signifikante Verschärfung der Hochwassersituation. Die Gebäudeeinstellung erfolgt aufgrund der Lage des Wasserspiegels im Hochwassergebiet (420,94 m ü. NHN i. M.) mit Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) auf 421,5 m ü. NHN für die primären Nutzungsbereiche. Als wasserwirtschaftliche Maßnahme zur Rückhaltung und Ausgleich des anfallenden Oberflächenwassers wird weiterhin im vorliegenden Fall durch baulichen Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Pegnitz wird ein Retentionsraumausgleich erforderlich. Ziel ist es, die Hochwasserwelle zu dämpfen und Abflussspitzen nicht zu verschärfen. Die Rückhaltung auf den vorhandenen Grundstücksflächen wird in diesem Fall durch eine festgesetzte Mulde zum Retentionsausgleich erbracht. Zuletzt wird durch eine Begrünung nicht versiegelter Grundstücksflächen, Pflanzgebote sowie Erhaltungsgebote und einer Dachbegrünung im Plangebiet eine zusätzliche Speicherung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlags erreicht. Somit ergibt sich keine Verschärfung der Abflusssituation und keine negativen Auswirkungen auf Dritte, als auch auf die eigene Bebauung.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 10.	Wasserwirtschaftsamt Hof Jahnstraße 4 95030 Hof Stellungnahme vom 13.08.2026 - Fortsetzung -	15. Eine planmäßige Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke ist nicht gestattet. Aufgrund der Größe des Grundstücks bzw. der möglichen Bebauung wird auf die Erforderlichkeit eines Überflutungsnachweises hingewiesen. Dieser muss den Vorgaben der DIN 1986-100 entsprechen. Während des Baubetriebs ist ein Abschwemmen von Feinteilen in umliegende Flächen und in Gewässer zu verhindern.	Kenntnisnahme. Eine planmäßige Ableitung von Oberflächenwasser erfolgt im Plangebiet gemäß Entwässerungskonzept über entsprechend dimensionierte Mulden. Wo eine Versickerung über Mulden aus Flächengründen nicht möglich ist, wird nach Konzept eine Versickerung über Rigolen bzw. eine Einleitung in den benachbarten Mühlgraben vorgesehen. So wird gewährleistet, dass Oberflächenwasser nicht in Nachbargrundstücke abgeleitet wird. Weiterhin werden die Belange des Starkregen- und Überflutungsschutzes im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt und ein entsprechender Überflutungsnachweis von Seiten des Vorhabensträgers gemäß den Vorgaben der DIN 1986-100 erstellt.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme
- 2) Der Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen und Bodenveränderungen wird redaktionell in den Planteil sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Von Seiten des Landratsamtes Bayreuth FB 40-Bodenschutzrecht wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Einwände gegen die vorliegende Planung vorgetragen, so dass kein weiterer Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster erforderlich ist.
- 3) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 4) Kenntnisnahme
- 5) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 6) Die Festsetzungen des Wasserwirtschaftsamtes Hof zum Grundwasserschutz werden redaktionell in den Planteil sowie die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- 7) Der Hinweis auf die Belange des Bodenschutzes wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten. Weiterhin wird der Hinweis redaktionell in den Planteil sowie die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- 8) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 9) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 10) Die Qualität und Quantität des erlaubnispflichtigen Einleiten von Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen in den Mühlgraben werden im Rahmen der weiterführenden Planungen entsprechend nachgewiesen.
- 11) Kenntnisnahme
- 12) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 13) Die vorgebrachten Hinweise zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet, auf eine hochwasserangepasste Bauweise gemäß dem entsprechenden Regelwerk (DWA-Regelwerk DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen"; Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) sowie auf die Lage im wassersensiblen Bereich werden an den Vorhabensträger weitergegeben und sind von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten.
- 14) Keine Veranlassungen. Das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.
- 15) Ein entsprechender Überflutungsnachweis ist von Seiten des Vorhabensträgers gemäß den Vorgaben der DIN 1986-100 für das Plangebiet zu erstellen.

11. Bayerisches Landesamt für Umwelt

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.

12. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken

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.

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg

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 Stellungnahme vom 16.07.2026	1. Es wird keine Äußerung vorgebracht.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme.

14. Bayerischer Bauernverband

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
14.	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Bayreuth Adolf-Wächter-Straße 1a 95447 Bayreuth Stellungnahme vom 03.08.2026	1. Da es sich um innerörtlichen Bereich handelt geht der Bayerische Bauernverband davon aus, dass landwirtschaftliche Interessen nicht berührt sind. Auf eine weitere Stellungnahme kann deshalb verzichtet werden.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme.

15. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth

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.

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 Fontainengraben 200 53123 Bonn Stellungnahme vom 06.07.2026	1. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme.

17. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
17.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Hofgraben 4 80539 München Stellungnahme vom 11.08.2026	1. Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden bereits vollständig berücksichtigt.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme.

18. Bayernwerk Netz GmbH

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 28.07.2026	1. Gegen das Planvorhaben bestehen grundsätzlich keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. 2. In dem überplanten Bereich befinden sich betriebene Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. 3. Kabel: Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. 4. Kabelplanungen: Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Nieder- und Mittelspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. 5. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. 6. Transformatorenstation: Die vorhandene Transformatorenstation soll, wie im Entwurf des Bebauungsplanes eingezeichnet, versetzt werden. Für die Hochschule selbst wird es einen Mittelspannungsanschluss geben. 7. Gasanlagen: Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Hinweis wird redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme. Der Hinweis auf Kabelplanungen und deren Verlegung wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend im weiteren Planungsverlauf zu beachten. Weiterhin wird der Hinweis redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger wird der Vorhabensträger angehalten, der Bayernwerk Netz GmbH den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) mitzuteilen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Der Hinweis wird redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 18.	Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Kulmbach Hermann-Limmer-Straße 9 95326 Kulmbach Stellungnahme vom 28.07.2026 - Fortsetzung -	8. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. 9. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. 10. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft hat. 11. Auskünfte zur Lage der betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. 12. Die Bayernwerk Netz GmbH bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und steht für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Es wird gebeten, die Bayernwerk Netz GmbH bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Der Hinweis auf eine jederzeit mögliche Befahrung der Trasse für Kontrollen wird an den Vorhabens-träger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungs-verlauf entsprechend zu beachten und der Bayernwerk Netz GmbH eine Zugänglichkeit zu gewährleisten. Der Hinweis wird weiterhin redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis für geplante Tiefbaumaßnahmen wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungs-verlauf entsprechend zu beachten und vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für Leitungen sind im Zuge der weiteren Planungen festzulegen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Bayernwerk Netz GmbH wird als Träger öffentlicher Belange auch weiterhin am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme
- 2) Kenntnisnahme
- 3) Der Hinweis zum Schutzzonenbereich für Kabel wird redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- 4) Der Hinweis auf Kabelplanungen und deren Verlegung wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem entsprechend im weiteren Planungs-verlauf zu beachten. Weiterhin wird der Hinweis redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- 5) Der Vorhabensträger wird angehalten, der Bayernwerk Netz GmbH für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau-träger und anderer Versorgungsträger den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) mitzuteilen.
- 6) Kenntnisnahme.
- 7) Der Hinweis auf einen Schutzstreifen der Erdgasleitung wird redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

- 8) Der Hinweis auf eine jederzeit mögliche Befahrung der Trasse für Kontrollen wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten und der Bayernwerk Netz GmbH eine Zugänglichkeit zu gewährleisten. Der Hinweis wird weiterhin redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- 9) Der Hinweis für geplante Tiefbaumaßnahmen wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten und vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für Leitungen sind im Zuge der weiteren Planungen festzulegen.
- 10) Kenntnisnahme
- 11) Kenntnisnahme
- 12) Die Bayernwerk Netz GmbH wird als Träger öffentlicher Belange auch weiterhin am Bauleitplanverfahren beteiligt.

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.

20. Stadt Pegnitz Eigenbetrieb 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.

21. Deutsche Telekom Technik GmbH

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
21.	Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelte 2-4 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 24.07.2026	1. 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. 2. Gegen das Planvorhaben bestehen grundsätzlich keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Es wird gebeten, dies bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. 3. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG. Diese sind aus dem Bestandsplan ersichtlich. Der Bestandsplan ist nur für Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. 4. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. 5. Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Auslegung dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. 6. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabensträger rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800/ 330 1903 in Verbindung setzt. Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten wird um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen gebeten, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Hinweis zur erforderlichen Beachtung der Anlagen der Deutschen Telekom wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Hinweis zur erforderlichen Rücksichtnahme auf die vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sowie auf die Kabelschutzanweisung wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten. Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Der Vorhabensträger wird angehalten, sich rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline in Verbindung zu setzen und der Deutschen Telekom zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten rechtzeitig Maßnahmen mitzuteilen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 21.	Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelte 2-4 95448 Bayreuth Stellungnahme vom 24.07.2026 - Fortsetzung -	7. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013: siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Unter Kap V „HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN“ Ziff. 6.0 im Planteil sowie in der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits auf eine erforderliche Berücksichtigung der Vorgaben von Versorgungsträgern im Hinblick auf Pflanzungen hingewiesen, so dass der Einwand der Deutschen Telekom eingehalten wird. Weiterhin wird der Hinweis auf das Merkblatt hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen redaktionell unter Kap V „HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN“ Ziff. 6.0 im Planteil sowie in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme
- 2) Der Hinweis zur erforderlichen Beachtung der Anlagen der Deutschen Telekom wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten.
- 3) Kenntnisnahme.
- 4) Der Hinweis zur erforderlichen Rücksichtnahme auf die vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sowie auf die Kabelschutzanweisung wird an den Vorhabensträger weitergegeben und ist von diesem im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu beachten.
- 5) Kenntnisnahme
- 6) Der Vorhabensträger wird angehalten, sich rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline in Verbindung zu setzen und der Deutschen Telekom zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten rechtzeitig Maßnahmen mitzuteilen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.
- 7) Auf eine erforderliche Berücksichtigung der Vorgaben von Versorgungsträgern im Hinblick auf Pflanzungen wird bereits im Planteil und der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Weiterhin wird der Hinweis auf das Merkblatt hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen redaktionell im Planteil sowie in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

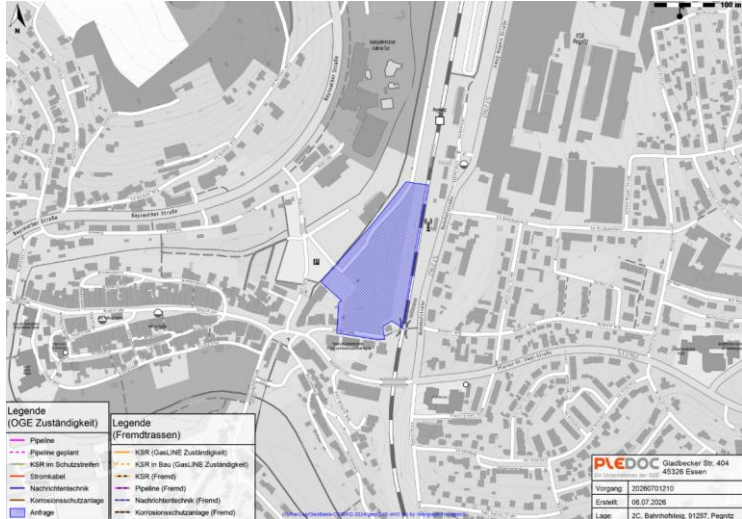
22. Vodafone Deutschland GmbH

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
22.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg	1. Der angefragte Bahnbereich enthält keine Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH.	Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

[illegible]

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
Zu 23.	PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen Stellungnahme vom 06.07.2026 - Fortsetzung -		

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme.
- 2) Kenntnisnahme.
- 3) Kenntnisnahme.

24. Verwaltungsgemeinschaft 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.

25. Stadt 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 07.08.2026	1. Die Stadt Pottenstein bedankt sich für die Beteiligung an dem Bauleitplanverfahren der Stadt Pegnitz. 2. Durch die Planung sind Belange der Stadt Pottenstein in keiner Weise berührt, es bestehen keine Einwände bzw. Bedenken. 3. Von einer Beteiligung der Stadt Pottenstein kann im Weiteren abgesehen werden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

- 1) Kenntnisnahme.
- 2) Kenntnisnahme.
- 3) Kenntnisnahme.

26. Gemeinde 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.

27. Stadt 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.

28. Markt 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.

29. Verwaltungsgemeinschaft 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.

30. Stadt Auerbach i.d.OPf.

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

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

31. BUND-Naturschutz in Bayern e.V.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
31.	BUND-Naturschutz in Bayern e.V. Dr.- Johann Maier Straße 14 93049 Regensburg		<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

32. Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
32.	Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. Eisvogelweg 1 91161 Hilpoltstein		<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

33. Landesfischereiverband Bayern e.V

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
33.	Landesfischereiverband Bayern e.V. Mittenheimer Straße 4 85764 Oberschleißheim		<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

34. Landesverband für Amphibien- und Reptilienschutz Bayern e.V

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
34.	Landesverband für Amphibien- und Reptilienschutz Bayern e.V Murschall 5 84529 Tittmoning		<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.

35. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e.V.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Stadtrat
35.	Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e.V. Schlossstraße 104 92681 Erbandorf		<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>

Beschlussvorschlag:

- 1) Keine Veranlassungen.