



Bebauungsplan – Verbindlicher Bauleitplan
Gemeinde Altendorf
„Südlich Egloffsteiner Ring“

Begründung zum Bebauungsplan

Inhaltsangabe

1.0. Angaben zur Gemeinde

- 1.1. Lage im Raum
- 1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche
- 1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

2.0. Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes

3.0. Überörtliche Planungen

- 3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

4.0. Örtliche Planungen

- 4.1. Flächennutzungsplan
- 4.2. Städtebaulicher Rahmenplan
- 4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

5.0. Angaben zum Plangebiet

- 5.1. Lage im Gemeindegebiet
- 5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches
- 5.3. Topografie
- 5.4. Klimatische Verhältnisse
- 5.5. Hydrologie
- 5.6. Vegetation
- 5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten
- 5.8. Grundstücke und vorhandene Bebauung

6.0. Städtebaulicher Entwurf

- 6.1. Flächen
- 6.2. Bauliches Konzept

7.0. Verkehrserschließung

8.0. Grün- und Freiflächenkonzept

- 8.1. Geländeverlauf
- 8.2. Freiflächen, Bepflanzung

9.0. Erschließung

- 9.1. Entwässerung
- 9.2. Trink-/ Löschwasser
- 9.3. Strom
- 9.4. Gas
- 9.5. Telefon, Internet
- 9.6. Müllentsorgung

10.0. Immissionsschutz

11.0. Umweltbericht

12.0. Entwurfsverfasser

1.0. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Altendorf liegt südlich des Landkreises Bamberg, etwa 15 Kilometer von der kreisfreien Stadt Bamberg entfernt. Das Stadtzentrum liegt auf einer Höhe von rund 250 Metern über NN. Die Gemeinde besteht weiterhin aus dem Kirchdorf Altendorf und dem Pfarrdorf Seußling.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche der Gemeinde Altendorf umfasst 8,65 km², die Bevölkerungszahl stieg von 1.274 Personen im Jahre 1970 auf 2.012 in 2013. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 233 Einwohnern pro km² (Landkreis Bamberg 124, Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 179).

Die Gemeinde versucht, die relativ stabile Bevölkerungsentwicklung mit der behutsamen Ausweisung neuer Baugebiete und mit aktiver Wohnbaupolitik zu sichern.

1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

Altendorf ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn und des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) angeschlossen, (Bahnstrecke 5900 Nürnberg – Bamberg, das Plangebiet liegt etwa auf Höhe Bahn-km 48,0). Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen Gemeindeteilen.

Wichtigste Verkehrsanbindung ist die Bundesautobahn 73 Suhl – Nürnberg (Frankenschnellweg). Altendorf ist über die Anschlussstelle Buttenheim an diese Autobahn angebunden.

Weitere wichtige Straßen sind die Staatsstraßen

St 2244 Markt Erlbach – Emskirchen – Herzogenaurach – Erlangen – Forchheim – Hirschaid – Bamberg und

St 2260 Würzburg – Schlüsselfeld – Hirschaid – Ebermannstadt – Obertrubach sowie die Kreisstraße BA 3 St 2260 – Seußling – Landkreisgrenze.

2.0. Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In den letzten Jahren sind die bebauten Bereiche des Ortes Altendorf durch verschiedene Erweiterungen und die Ausweisung neuer Baugebiete bis an das östliche Ufer des Rhein-Main-Donau-Kanals herangerückt. Lediglich einige Restgrundstücke bzw. Bereiche sind noch ungenutzt bzw. unbebaut. Aus Gründen der sparsamen Verwendung von Grund und Boden ist die innerörtliche Bebauung von noch zur Verfügung stehenden Bauparzellen grundsätzlich der Ausweisung von neuen externen Baugebieten vorzuziehen

Der Gemeinderat Altendorf hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Egloffsteiner Ring“ beschlossen.

3.0. Überörtliche Planungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) gehört die Gemeinde Altendorf zum Verdichtungsraum Bamberg. Die Verdichtungsräume sollen unter anderem so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch vertretbare Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten und Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirkt wird.

Weiterhin ist in den Verdichtungsräumen die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr zu konzentrieren.

Gemäß Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) liegt Altendorf auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Bamberg über Forchheim und Erlangen nach Nürnberg führt.

Nachbargemeinden sind die Märkte Hirschaid und Buttenheim, beide Landkreis Bamberg, sowie der Markt Eggolsheim und die Gemeinde Hallerndorf im Landkreis Forchheim.

4.0. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Gemeinde Altendorf existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Südlich Egloffsteiner Ring“ grenzt, durch die Auffahrt zur Brücke über den Rhein-Main-Donau-Kanal getrennt, der Bebauungsplan des Allgemeinen Wohngebiets „Mühlwiesen“ an.

5.0. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Baugebiet liegt im Süden der Gemeinde Altendorf im ungefähr von Süden nach Norden verlaufenden Tal der Regnitz. Im Westen steigt das Gelände beim Gemeindeteil Seußling an, ebenso im Osten zum Eggolsheimer bzw. Stürmiger Berg.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Baugebiet liegt im Süden der Gemeinde Altendorf angrenzend an den Rhein-Main-Donau-Kanal, von der Böschung zum Kanal getrennt durch einen öffentlichen Fußweg. Nach Norden schließt sich ein bereits bebautes Grundstück an, im Westen, bzw. Süden, der Egloffsteiner Ring als Auffahrt zu einer Brücke über den RMD-Kanal.

5.3. Topografie

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 247 und 249 Metern über NN, das Grundstück fällt von dem südwestlichen Fußweg zunächst auf den Tiefpunkt ab und steigt dann zur Zufahrt nach Nordosten an, wo sich eine bestehende Scheune befindet.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Die Temperaturmittel betragen im kältesten Monat Januar um -1 °C , im Sommermonat Juli um $+18\text{ °C}$. Der Jahrestemperaturdurchschnitt liegt bei rund $+8,5\text{ °C}$.

5.5. Hydrologie

Unmittelbar am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft der Main-Donau-Kanal, danach sich weiter westlich anschließend die Regnitz.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Aufgrund der Lage in der Talau der Regnitz ist von hohen Grundwasserständen auszugehen, Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch den Damm des Kanals geschützt, bei Starkniederschlägen und Dauerregen kann es jedoch zu nicht abfließendem Oberflächenwasser kommen, da das Grundstück eine trichterförmige Senke bildet. Im Rahmen der Baueingaben ist auf die auf Grund der besonderen Topografie erhöhte Gefahr von Überschwemmungen auf Grund von Starkregen hinzuweisen. Die Bauwerber werden aufgefordert, in eigener Verantwortung entsprechende Maßnahmen ergreifen (z.B. wasserdichte Keller).

Das Gebiet liegt im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Deichselbachs für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (Gewässer III. Ordnung). Das Überschwemmungsgebiet wurde im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes für den Deichselbach durch das Ingenieurbüro "Aquasoli" am 28.04.2017 ermittelt. Überschwemmungsgebiete sind in ihrer wichtigen Funktion als Rückhalteflächen grundsätzlich zu erhalten (§ 77 Abs. 1 Satz 1 WHG)

Dieses Erhaltungsgebot kann nur überwunden werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen und rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Im hydrotechnischen Gutachten des Büros Aquasoli vom 30.09.2021 wurden die Auswirkungen der Ausweisung des Wohngebiets und der aktuellen Planung auf die Wasserspiegellagen und Fließtiefen auf Flurstücken Dritter im Hochwasserfall untersucht. Zudem wurde geprüft, ob ein Retentionsraumverlust entsteht. Es wurde festgestellt, dass bei entsprechendem Retentionsraumausgleich keinerlei nachteilige Folgen für benachbarte Grundstücke zu befürchten sind.

Ein öffentliches Interesse besteht insbesondere bezüglich der flächensparenden Nutzung von Freiflächen innerhalb des bebauten Ortsbereichs zur Vermeidung neuer Baugebiete. Die Ausweisung der beiden Baurechte erfolgt zudem im Vorgriff auf eine geplante Hochwasserfreilegung des gesamten Überschwemmungsgebiets des Deichselbachs auf Gemarkung

der Gemeinde Altendorf. Die weiteren Planungen sollen 2022 beginnen, eine Umsetzung soll sehr zeitnah nach Fertigstellung der Planungen und Fördermittelzusage durch den Freistaat Bayern erfolgen.

Das Planungsgebiet liegt weiterhin in einem „Hochwasserrisikogebiet für Extremereignisse“, sowie in einem „wassersensiblen“ Bereich. Da die Wahrscheinlichkeit oder Häufigkeit möglicher großflächiger Überschwemmungen und daraus resultierender Schäden sich jedoch weder quantifizieren noch definieren lässt, sind Sinn und Nutzen festgelegter Maßnahmen gegen ein nicht definierbares Ereignis insbesondere unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht darstellbar. Der Erschließungsträger und folgende Bauwerber werden daher auf dieses Risiko aufmerksam gemacht und aufgefordert, das Risiko in eigener Verantwortung abzuwägen und eigenverantwortlich Maßnahmen dagegen zu ergreifen.

5.6. Vegetation

Die Fläche wird derzeit nicht, bzw. als Wiese genutzt und ist ringsum von Gehölzbeständen mit teilweise größeren Bäumen eingefasst. Grundsätzlich sollten die Gehölze in diesem Bereich möglichst erhalten und ergänzt werden, die sich nach Westen anschließenden Wohngebiete sind nur sehr spärlich durchgrünt.

Der Bewuchs und die Bäume nach Westen zum Böschungsfuß bilden einen Sichtschutz von und zur Böschung und zur dahinterliegenden teilweise höheren Bebauung. Bei den Bäumen zum Kanal handelt es sich größtenteils um Nadelbäume, zum nördlichen Nachbarn besteht eine erhaltenswerte Baumreihe aus Laubbäumen.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Altendorf und das Planungsgebiet liegen im Naturraum Mittelfränkisches Becken (113). Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich holozäner Talfüllungen, die von Auelehme bis Grobkies sortiert sind. Für die betreffenden Flächen bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG.

5.8. Grundstücke und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich für das Allgemeine Wohngebiet „Südlich Egloffsteiner Ring“ umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken der Gemarkung Altendorf: Fl.-Nr. 66, 67/8

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 66 befindet sich eine bestehende gemauerte Scheune, die als Garage weitergenutzt werden soll.

6.0. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächen

Private Zufahrt, befestigte Fläche:	247 m ²
Private Zufahrt, Grünstreifen:	185 m ²
Private Zufahrt, best. Scheune:	49 m ²
Private Zufahrt, gesamt:	481 m ²
Bauflächen, Grünstreifen mit Bindungen für Bepflanzung:	292 m ²
Bauflächen, sonstige Flächen:	1.717 m ²
Bauflächen gesamt:	2.009 m ²
Summe :	<u>2.490 m²</u>

6.2. Bauliches Konzept

Es sollen 2 Einfamilienhäuser auf zwei Parzellen entstehen (vorgeschlagen 944 m²/1065 m²). Die entstehende Bebauung soll sich grundsätzlich am alten Ortskern orientieren, nicht am sich westlich über die Straße anschließenden Allgemeinen Wohngebiet Mühlwiesen. Zelt-, Flach-, und reine Pultdächer (Wandhöhe am Pult!) werden daher ausgeschlossen, um stark abweichende unpassende Bauformen zu verhindern.

Die Firstrichtung und/oder der genaue Standort der Gebäude werden nicht festgelegt, da sich die Gebäude auf dem solitären Grundstück nicht in eine Reihe oder Gruppe einfügen müssen. Bei den dargestellten Gebäuden in der Planzeichnung handelt es sich um unverbindliche Vorschläge.

7.0. Verkehrserschließung

Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über eine private Erschließungsstraße vom Egloffsteiner Ring. Die Erschließungsstraße wird auf eine Breite von ca. vier Metern ausgebaut. Mit Begegnungsverkehr ist nicht zu rechnen, bzw. ist die Länge der Straße einsehbar. Ein besonderer Wendehammer ist nicht vorgesehen, eine Wendemöglichkeit ist jedoch auf dem Garagenvorplatz vorhanden. Sichtfelder an der Einmündung in die Ortsstraße sind in erforderlichem Umfang freizuhalten bzw. herzustellen.

8.0. Grün- und Freiflächenkonzept

8.1. Geländeverlauf

Das Gelände der Baufläche fällt von den Rändern her zunächst zu einem Tiefpunkt ab und steigt nach Norden zur Zufahrt hin an. Die Höhenlage der Gebäude orientiert sich zunächst an der höher gelegenen Zufahrt, = 248,78 NN. Die Höhe EG (+ 0,20 = 248,98) und die zulässige Firsthöhe (+ 8,5 m über OKFFB EG) ergeben sich daraus.

Der untere Teil des Grundstücks liegt wesentlich tiefer, der Fußweg zwischen Grundstück und Kanalböschung, sowie das nördliche Grundstück im unteren Bereich liegen ca. 1,0 bis 1,2 m unterhalb. Im Rahmen der geplanten Bebauung soll die Einfahrtshöhe als Terrasse bis vor die Gebäude geführt und dann abgeböschert werden. Da hierdurch ein Teil des Retentionsraumes im Fall HQ 100 rechnerisch entfällt muss dieser durch Abgrabungen wiederhergestellt werden.

Der Nachweis der notwendigen Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich des Retentionsraums entsprechend Gutachten „Aquasoli“ ist Grundlage der anstehenden Baugenehmigungsverfahren.

8.2. Freiflächen, Bepflanzung

Der Grünstreifen nach Westen zur Böschung der Auffahrt ist mit den Bäumen zu erhalten, bzw. zu ergänzen, die bestehenden Nadelbäume des Grünstreifens dürfen durch niedrigere Büsche/Bäume aus der Pflanzliste ersetzt werden, es muss jedoch eine geschlossene Buschreihe mindestens in der Höhe der Hecke des nördlichen Nachbargrundstücks entstehen. Es dürfen keine immergrünen Koniferen verwendet werden (Thujen, Zypressen usw.).

Die nicht befestigten Freiflächen der Grundstücke sind entsprechend der Festsetzungen gärtnerisch anzulegen, die Anlage von Schotterflächen mit Zierkies usw. sollte aus Gründen des Natur- und Insektenschutzes vermieden werden.

9.0. Erschließung

9.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über das gegenüberliegende Neubaugebiet Mühlwiesen dem Schmutzwasserpumpwerk in der M-H-Straße zugeleitet. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird soweit möglich auf dem Grundstück versickert

9.2. Trink-/ Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Eggolzheimer Gruppe. Das vorhandene Netz muss erweitert werden. Die Löschwasserversorgung kann über das öffentliche Netz sichergestellt werden.

9.3. Strom

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk AG angeschlossen.

9.4. Gas

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht möglich.

9.5. Telefon, Internet

Anschlussmöglichkeit an das BürgerNet. Das BürgerNet Altendorf versorgt Haushalte, Unternehmen und öffentliche Einrichtungen mit Telefon, Internet und Fernsehen.

9.6. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Landkreis Bamberg. Die Müllcontainer müssen an die Ortsstraße gebracht werden

10.0. Immissionsschutz

Hinsichtlich des Verkehrslärms auf der Gemeindeverbindungsstraße liegen keine Angaben über Verkehrsstärken vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsbelastung der Straße nach Seußling nicht so hoch ist, dass eine relevante Beeinträchtigung für das geplante Wohngebiet zu erwarten ist. Sonstige zu berücksichtigende Lärmimmissionen aus anderen Quellen sind nicht vorhanden.

Die Bahnlinie ist rund 500 Meter vom geplanten Wohngebiet entfernt, wobei die bereits bestehenden Wohngebäude näher an der Bahn liegen, als der hier überplante Bereich. Zudem erfolgt eine Abschirmung der Bahngeräusche durch bestehende Wohngebäude und vor allem bestehende Betriebsgebäude im Bereich des Gewerbegebietes Elmen. Aus diesen Gründen ist mit relevanten Beeinträchtigungen nicht zu rechnen.

Landwirtschaft: Auf Grund des sich in nordwestlicher Richtung angrenzenden landwirtschaftliche Betriebs ist mit temporären Emissionen von Lärm, Staub und Geruch auch in

den Abend- und Nachtstunden, sowie an Wochenenden und Feiertagen zu rechnen. Diese sind ersatzlos hinzunehmen.

11.0. Umweltbericht:

Aufgrund der Aufstellung des B-Planes im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4.

12.0. Entwurfsverfasser

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60

Büro2-Architektur
Losau 66
95365 Rugendorf

Telefon 0178/1536021

Aufgestellt, 24.02.2022

Michael Schneider

Michael Schneider