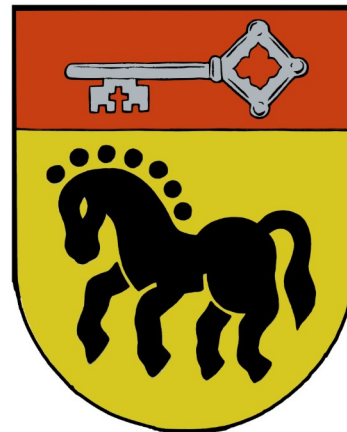


# BEBAUUNGSPLAN

# Haidwiesen

**GEMEINDE ALTENDORF**  
**LANDKREIS BAMBERG**



# BEGRÜNDUNG



**BFS+ GmbH**  
Büro für Städtebau & Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393  
Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de



**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



## **1. Grundlagen und Planungsverlauf**

Der Gemeinderat von Altendorf hat in seiner Sitzung vom 29.10.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan in Altendorf gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 BauGB aufzustellen. Der Plan erhält den Namen "Bebauungsplan Haidwiesen". Eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses wurde in der Sitzung des Gemeinderates Altendorf am 29.06.2023 beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Altendorf im Bereich zwischen bestehender Ortsbebauung an der Germanenstraße und der Bundesautobahn A73.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Westen und Süden von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Norden und Osten an die freie Flur. Es sollen Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO, in geringem Umfang "Kleinsiedlungsgebiete" (WS) gemäß § 2 BauNVO sowie eine großzügige öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Letztere dient u.a. für die Umsetzung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

Für die vorgesehene Planung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei müssen bisher dargestellte landwirtschaftliche Flächen bzw. gemischte Bauflächen u.a. in Wohnbauflächen (ca. 2,81 ha) umgewidmet werden.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Altendorf liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 457, 667, 667/1, 667/4 und 681

Flurnummern teilweise: 448, 449, 449/1, 456, 690, 716/3 und 851/3

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Der grünordnerische Fachbeitrag wurde vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg eingearbeitet.

Der Geltungsbereich umfasst Außenbereichsflächen als Ortsabrundung, die unmittelbar an den bebauten Ortsrand des Siedlungsgebietes von Altendorf anschließen und ermöglicht eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gemäß § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13b BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang

bebaute Ortsteile anschließen. Die hierbei anzurechnende Grundfläche in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß der Ausweisungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes rechnerisch wie folgt (Ca.-Werte, jeweils aufgerundet):

1 Grundstück mit GRZ 0,5:	2.288 m <sup>2</sup> x 0,5	= 1.144 m <sup>2</sup>
21 Grundstücke mit GRZ 0,4:	11.755 m <sup>2</sup> x 0,4	= 4.702 m <sup>2</sup>
10 Grundstücke mit GRZ 0,35:	5.610 m <sup>2</sup> x 0,35	= 1.964 m <sup>2</sup>
9 Grundstücke mit GRZ 0,3:	6.455 m <sup>2</sup> x 0,3	= 1.937 m <sup>2</sup>
1 Grundstück mit GRZ 0,25:	560 m <sup>2</sup> x 0,25	= 140 m <sup>2</sup>
Gesamt: 42 Grundstücke	(26.485 m <sup>2</sup> )	9.887 m <sup>2</sup>

Bei der Ermittlung der Grundfläche wird dabei der Grundstücksteil berücksichtigt, der durch bauliche Anlagen überdeckt wird/werden darf. Hierzu gehören gemäß § 19 Abs. 4 1) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 und 3) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden darf.

Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 % durch 1), 2) und 3)) bleiben jedoch unberücksichtigt. Demnach können bei der Ermittlung der für die Anwendung des § 13b BauGB zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, außer Acht gelassen werden. (vgl. Umweltbundesamt 2019: Qualitative Stichprobenuntersuchung zur kommunalen Anwendung des § 13b BauGB; Umweltforschungsplan des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, Dessau-Roßlau, verfügbar: <[https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/texte\\_93-2020\\_baugb-novellen.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/texte_93-2020_baugb-novellen.pdf)>).

Daher ergeben sich für die Ermittlung der vorliegenden Grundflächen folgende Werte:

1 Grundstück mit GRZ 0,5:	= 1.050 m <sup>2</sup>
21 Grundstücke mit GRZ 0,4:	= 3.295 m <sup>2</sup>
10 Grundstücke mit GRZ 0,35:	= 1.396 m <sup>2</sup>
9 Grundstücke mit GRZ 0,3:	= 1.235 m <sup>2</sup>
1 Grundstück mit GRZ 0,25:	= 115 m <sup>2</sup>
Gesamt: 42 Grundstücke	(26.485 m <sup>2</sup> ) 7.091 m <sup>2</sup> ≤ 10.000 m <sup>2</sup>

Es wird daher lediglich eine Fläche von ca. 7.100 m<sup>2</sup> mit baulichen Anlagen (Hauptgebäuden) überdeckt werden. Der genannte Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> wird somit nicht erreicht. Weitere Ausführungen zur geplanten Nutzung mit entsprechenden Ausweisungen finden sich in Kap. 4 der Begründung.

Durch die angestrebte Planung ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Zudem gibt es ebenfalls keine Anhaltspunkte für schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet. Die Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet.

Im Dezember 2019 wurden insgesamt 3 städtebauliche Vorentwürfe erstellt, die in der Gemeinde Altendorf diskutiert wurden. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf geht

aus der Änderung des Vorentwurfes 1 hervor, aufgrund dessen der Beschluss im Januar 2020 zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gefasst wurde.

Die Öffentlichkeit wurde vom 24.02.2020 bis 09.03.2020 über die Grundzüge der Planung unterrichtet. In diesem Zeitraum wurde die Planung zudem auf der Homepage der Gemeinde Altendorf veröffentlicht.

Vom 21.09.2020 bis 21.10.2020 wurde die Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB). In diesem Zeitraum wurde die Planung zudem auf der Homepage der Gemeinde Altendorf veröffentlicht.

## **2. Flächenmanagement der Gemeinde Altendorf**

Die Gemeinde Altendorf ist Mitglied der Interkommunalen Allianz Regnitz-Aisch. Dazu zählen weiterhin die Gemeinde Hallerndorf sowie die Marktgemeinden Buttenheim und Eggolsheim.

Um das Potential der Innenentwicklung auszuschöpfen, betreibt die Gemeinde Altendorf ein Baulückenmanagement. Hierzu hat die Gemeinde Altendorf im Jahr 2017 einen Vitalitätscheck (VC 2.0) erstellen lassen, aktualisiert das Leerstandskataster regelmäßig und schreibt regelmäßig (etwa alle 2 Jahre) die Eigentümer der Leerstandsobjekte bzw. Baulücken an, um diese Flächen einer wohnlichen Nutzung zuzuführen.

Im Rahmen des Vitalitätschecks 2017 wurde für die Gemeinde Altendorf mit Hilfe des Tools "Flächenmanagementdatenbank" des Bayerischen Landesamtes für Statistik der künftige Wohnbaulandbedarf bis 2034 vorausberechnet. Bis 2034 wird dementsprechend ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum von 78 WE prognostiziert, bei einem Wohnbaulandbedarf von 6,2 ha. Ausgangslage für die Berechnungen war die Einwohnerzahl von 2014 mit 2.025 EW. Nähere Erläuterungen sind dem Vitalitätscheck 2.0 für die Gemeinde Altendorf zu entnehmen.

Auf Grundlage aktuellerer Daten des Statistischen Landesamtes mit der prognostizierten Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Altendorf sowie weiteren Daten wie die Anzahl der Wohngebäude der Kommune, Gebäude- und Freifläche sowie errechneten Werten zu Wohnungen je 1000 Einwohner, Wohneinheitendichte und Auflockerungsbedarf wurde mit Hilfe der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt der Bedarf an Wohneinheiten und daraus resultierend der Wohnbauflächenbedarf ermittelt.

<b>Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:</b>			
<b>Bevölkerung:</b>			
Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2019:	2.111		
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	3,7		
		für einen Zeitraum von: 14	Jahren
<b>Wohnungen:</b>			
Wohnungen je 1000 Einwohner:	450		
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,222		
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	19		
			* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

<b>Weitere Prognosegrundlagen:</b>	
Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: <b>0,3</b>	Prognosezeitraum (Jahre): <b>14</b>

<b>Prognoseergebnis für das Jahr 2033:</b>		
Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="79"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="36"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="42"/>	aus der Auflockerung
<b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b>	<input type="text" value="78"/>	
<b>Wohnbaulandbedarf:</b>	<input type="text" value="4,2 ha"/>	

Basierend auf der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen Jahre (Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik) wird bei der Langfristprognose ein künftiger Bedarf an **4,2 ha Wohnbaufläche** errechnet.

Brachflächen und Leerstände, die wieder für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden könnten, befinden sich in Altendorf und im Ortsteil Seußling jedoch kaum. Einzelne leerstehende Gebäude befinden sich im Privatbesitz. Die Gemeinde wirkt auf die privaten Grundstückseigentümer ein, diese Gebäude wieder einer wohnlichen Nutzung zuzuführen, hat aber letztlich keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Objekte. Eine Nachverdichtung innerhalb des Bestandes ist in der Regel nur bei größeren Wohnanlagen, besonders im Geschosswohnungsbau, möglich. Die Struktur in Altendorf und seinem Ortsteil Seußling ist jedoch vorrangig durch eine Bebauung mit Einzel- und teilweise auch Doppelhäusern und Reihenhäusern geprägt, weshalb eine Nachverdichtung kaum umgesetzt werden kann.

### **3. Derzeitige örtliche Gegebenheiten**

Die Gemeinde Altendorf liegt an der Südgrenze des Landkreises Bamberg zum Landkreis Forchheim und gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken. Altendorf gehört zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg innerhalb der Planungsregion Oberfranken-West (4). Altendorf zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) zum Verdichtungsraum mit dem Oberzentrum Bamberg.

Naturräumlich liegt Altendorf im Mittelfränkischen Becken (Regnitz-Tal) bzw. Albvorland sowie in der Nördlichen Frankenalb.

Durch Altendorf verläuft die Staatsstraße 2244 (Bamberg-Forchheim). Über die St 2260 (Jurastraße) besteht die Anbindung an Buttenheim und somit über die St 2960 eine Anbindung an die Bundesautobahn A73 Bamberg-Nürnberg.

Altendorf ist somit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Entfernung nach Bamberg beträgt ca. 13 km.

Durch die Gemeinde verläuft die Bahnlinie Nürnberg-Bamberg bzw. die fertiggestellte ICE-Ausbaustrecke Nürnberg-Ebensfeld (im weiteren Verlauf Neubaustrecke Richtung

Erfurt). Der Bahnhof mit Zughalt für regionale Zugverbindungen befindet sich im Ortszentrum von Altendorf.

Die Gemeinde Altendorf wird außerdem vom Main-Donau-Kanal durchquert.

Die Einwohnerzahl in Altendorf ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich gestiegen. Waren es im Jahr 2009 noch 2.026 Einwohner, so liegt die Zahl im Juni 2020 bereits bei 2.220 Einwohnern.

In der Gemeinde sind verschiedene Unternehmen angesiedelt. Derzeit sind etwa 14 Gewerbebetriebe in Altendorf gelistet. Diese Anzahl verteilt sich auf 5 große Unternehmen, 1 mittelständischen Gewerbebetrieb und 8 kleinbetriebliche Unternehmen. Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe liegt bei 2 Betrieben im Vollerwerb und 6 im Nebenerwerb.

Die erforderlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind vorhanden. Dazu zählen u. a. der Jugendtreff Altendorf sowie die Gemeindebücherei. Des Weiteren verfügt die Gemeinde über ein Seniorenhaus für hilfsbedürftige und ältere Menschen. Die medizinische Versorgung kann durch die vorhandenen Praxen in den Nachbargemeinden Buttenheim (ca. 2 km Entfernung), Hirschaid (ca. 4 km Entfernung) und Eggolsheim (ca. 6 km Entfernung) gewährleistet werden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser sind das Klinikum am Bruderwald in Bamberg (ca. 16 km Entfernung) und das Klinikum Forchheim-Fränkische Schweiz (ca. 12 km Entfernung).

Die Gemeinde Altendorf ist Mitglied eines Schulverbandes mit dem Markt Buttenheim. Eine 1. Klasse und eine 2. Klasse befinden sich vor Ort in Altendorf. Weiterführende Schulen werden in Buttenheim, Hirschaid, Forchheim und Bamberg besucht. Darüber hinaus verfügt Altendorf über eine Kindertagesstätte mit 4 Kindergartengruppen, 2 Kinderkrippengruppen und einer Schulkinderbetreuung. Aufgrund des hohen Bedarfes ist derzeit die Errichtung einer weiteren Kita in Planung mit 2 Kindergartengruppen und 1 Kinderkrippengruppe.

Im Gemeindegebiet Altendorf gibt es insgesamt 3 Spielplätze, davon 1 im Gemeindeteil Seußling. Die Einrichtung eines weiteren Spielplatzes ist aktuell in Planung. Zudem gibt es einen öffentlichen Fußballplatz mit Socceranlage.

Einrichtungen der Freiwilligen Feuerwehr existieren in Altendorf sowie im Ortsteil Seußling.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Bamberg.

#### **4. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes**

Die Gemeinde Altendorf liegt im Regnitztal zwischen Bamberg und Forchheim mit hohem Siedlungsdruck (Wohnen und Gewerbe).

Der Hauptort Altendorf ist von den Hauptverkehrsachsen Bundesautobahn A 73, Bahnstrecke Bamberg-Nürnberg (wird als viergleisige ICE-Strecke derzeit ausgebaut), Staatsstraße 2244, Main-Donau-Kanal und dem Fluss Regnitz in Nord-Süd-Richtung, sowie durch die St 2260 in Ost-West-Richtung durchzogen.

Im Norden des Hauptortes ist durch die enge Lage der Hauptverkehrsachsen Autobahn A 73, ICE-Bahntrasse und Staatsstraße St 2244 und die damit verbundenen Immissionen eine Siedlungsentwicklung nicht möglich. Im Osten wird das Gemeindegebiete durch die A 73, einer parallel hierzu verbauten 110-kV-Hochspannungsfreileitung und einer Erdgas-Haupttrasse begrenzt, sodass keine städtebauliche Entwicklung in diese

Richtung mehr möglich ist. Im Westen ist der Ort durch den Main-Donau-Kanal begrenzt. Eine Entwicklung zwischen dem Main-Donau-Kanal und dem Fluss Regnitz ist wegen den dortigen Baggerseen, einem Sportgelände, dem großflächigen Überschwemmungsgebiet des Flusses Regnitz und einer dort befindlichen Abwasserkläranlage ausgeschlossen. Im Süden grenzt die bestehende Wohnbebauung an das Gewerbegebiet "Elmen", einem Betonwerk mit Brecheranlage für Betonwiederverwertung, eine Biogasanlage und einem großen landwirtschaftlichen Betrieb an und lässt eine städtebauliche Siedlungsentwicklung ebenfalls nicht zu.

Eine Siedlungsentwicklung im Ortsteil Seußling ist durch die Regnitz und die teilweise sehr steile Hanglage äußerst eingeschränkt.

Einzig das im nord-östlichen Bereich des Hauptortes Altendorf gelegene Baugebiet "Haidwiesen" bietet noch die Möglichkeit einer Siedlungsentwicklung. Diese Fläche rundet den Ort zudem zu einer homogenen Dorfstruktur städtebaulich ab.

Das neu auszuweisende Baugebiet "Haidwiesen" grenzt unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung "Altendorf Ost" an und rundet das Dorfbild städtebaulich zu einem geschlossenen Ortsbild ab.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Haidwiesen" liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Altendorf im Bereich zwischen der Germanenstraße und der Bundesautobahn A 73.

Es wird durch die Planstraße A erschlossen, die der Wegführung des bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges folgt. Sie beginnt im Süden an der Staatsstraße 2260 (Jurastraße) und mündet im weiteren Verlauf am nördlichen Rand des Geltungsbereiches in den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg im Bestand. Auf Höhe der geplanten Stellplatzanlagen knickt die Planstraße A nach Westen ab und führt als Planstraße B schließlich in die Germanenstraße am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet ist im Westen und Süden von der bebauten Ortslage an der Germanenstraße umgeben. Im Norden grenzt es an die freie Flur und im Osten an die Bundesautobahn A 73. Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Baggersee "Neubertsee Hirschaid".

Die Querung des Deichselbaches von Buttenheim kommend unter der Autobahn A 73 ist aktuell nicht für den ankommenden Abfluss ausgelegt. Nähere Ausführungen zum Hochwasserschutz und zu den geplanten Maßnahmen befinden sich im Kapitel 9 der Begründung.

Das Plangebiet ist nahezu eben und befindet sich auf einem Niveau von ca. 254 m ü. NN.

Aufgrund vorhandener Verkehrslärmquellen – Bundesautobahn A 73 ca. 80 m bis 110 m östlich des Plangebietes, Bahnlinie Nürnberg-Erfurt bzw. Nürnberg-Bamberg ca. 240 m westlich des Plangebietes – erfolgte eine schalltechnische Untersuchung. Auf die entsprechenden Festlegungen in Pkt. 15.2 der Verbindlichen Festsetzungen in Verbindung mit Kapitel 8.1 zum Verkehrslärm und der explizit vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom 31.05.2022 wird verwiesen.

Außerdem wurde eine von Norden nach Süden verlaufende 110-kV-Freileitung der Deutschen Bahn AG in die Planunterlagen eingetragen. Der eigentliche Schutzstreifen dieser Leitung beträgt 30,00 m beidseits der Leitungsachse. Gemäß ersten Abstimmungen mit der DB AG können geplante Gebäude bis zum Ausschwingbereich der Freileitung heranreichen. Dieser beträgt 21,40 m beidseits der Leitungsachse.

Weiterhin ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesautobahn A 73 auf die Vorgaben der Autobahn GmbH des Bundes (ehem. Autobahndirektion Nordbayern) bei künftigen Planungen hinzuweisen. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist ein Abstand von 40,00 m (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) als Bauverbotszone



in den Planunterlagen eingetragen. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen u.a. keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Zudem wurde die Baubeschränkungszone im Abstand von 100,00 m (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) gemäß § 9 Abs. 2 FStrG in die Planunterlagen übernommen. Die Vorgaben der Autobahn GmbH des Bundes für die Bauverbots und die Baubeschränkungszone sind zu beachten.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft zudem die Trasse einer Ferngasleitung der Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG) mit beidseitigem Schutzstreifen von je 4,00 m, gemessen von der Leitungsachse.

In unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes befindet sich ein größeres Bodendenkmal im Bereich der bestehenden Ortslage von Altendorf. Aufgrund der archäologischen Relevanz wurde daher bereits im Vorfeld (2018) das gesamte Plangebiet westlich der Planstraße A durch Sondierungsgrabungen archäologisch untersucht. Die Ergebnisse der Sondagen sind der Gemeinde im Detail bekannt. Nach Sicherung der archäologischen Funde erfolgte eine Freigabe zur Durchführung der weiteren Planungen für diesen Teilbereich. Aufgrund der räumlichen Nähe besteht eine Denkmalvermutung auch für den östlichen Teilbereich zwischen Planstraße A und Bundesautobahn A73. Dieser Teilbereich (öffentliche Grünfläche u.a. mit Stellplatzanlagen) wurde noch nicht bodendenkmalpflegerisch untersucht. Hier wird explizit auf die Vorgaben zur denkmalpflegerischen Erlaubnis und Meldepflicht im Zuge der späteren Bauarbeiten hingewiesen.

Entlang des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges parallel zur Bundesautobahn A73 befindet sich auf Höhe des Plangebietes eine eingetragene Biotopfläche der Bayer. Biotopkartierung ("Hochstaudensaum an Graben nordöstlich Altendorf"), das gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützt ist. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel 6 im Abschnitt "Eingriffsregelung" zu entnehmen.

Altlasten sind nicht bekannt.

## **5. Geplante bauliche Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 4,995 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
<b>ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)</b>	<b>2,806</b>	<b>56,2</b>
<b>DAVON:</b>		
<b>STELLPLÄTZE</b>	<b>0,078</b>	
<b>KITA/SENIORENTAGESPFLEGE</b>	<b>0,229</b>	
<b>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>0,074</b>	
<b>KLEINSIEDLUNGSGEBIET (WS)</b>	<b>0,076</b>	<b>1,5</b>
<b>ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN</b>	<b>0,925</b>	<b>18,5</b>
<b>DAVON:</b>		
<b>PARKPLÄTZE</b>	<b>0,045</b>	
<b>FUSS- UND/ODER RADWEG</b>	<b>0,149</b>	
<b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>1,153</b>	<b>23,1</b>
<b>DAVON FLUTMULDE</b>	<b>0,192</b>	

<b>AUSGLEICHSFLÄCHE</b>	<b>0,016</b>	<b>0,3</b>
<b>FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN</b>	<b>0,019</b>	<b>0,4</b>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>4,995</b>	<b>100,0</b>

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlagen für die Ausweisung von 42 Wohnbaugrundstücken. Im aktuellen Entwurf sind derzeit 31 Einzelhäuser, 4 Doppelhäuser, 5 Reihenhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser geplant. Für die Kindertagesstätte mit Seniorentagespflege wird eine Grundstücksgröße von ca. 2.290 m<sup>2</sup> veranschlagt, dieses Grundstück befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches an der Planstraße A. Vorgesehen ist eine dreigruppige Kindertagesstätte, mit zwei Kindergartengruppe und einer Krippengruppe. Diese Nutzung befindet sich im nördlichen Flügel des neugeplanten Gebäudes. Das Angebot wird im südlichen Flügel der Kindertagesstätte durch die Einrichtung einer Seniorengruppe (Tagespflege) ergänzt. Die Fläche beinhaltet außerdem ein Geh- und Leitungsrecht (ca. 70 m<sup>2</sup>) als Verlängerung des Gehwegs der Planstraße A, da dieser als Gehweg am geplanten Gebäude entlang führen soll (6 Stellplätze der Kindertagesstätte/Seniorentagespflege sind in diesem Bereich Bestandteil des Allgemeinen Wohngebiets).

Östlich der Erschließungsstraße (Planstraße A) wird zum einen ein öffentlicher Parkplatz hergestellt, der den Stellplatznachweis für die Kindertagesstätte mit Seniorentagespflege sichert. Zum anderen schließt südlich davon ein Teil der erforderlichen Bewohnerstellplätze für die beiden mehrgeschossigen Wohnhäuser an.

Für den östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches bis hin zur Bundesautobahn A 73 ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Deichselbaches, der südlich des Geltungsbereiches von Osten nach Westen (von Buttenheim kommend) unter der Bundesautobahn A73 verläuft. Die beplanten Flächen liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100) am Deichselbach. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zu Ergreifung und Umsetzung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz, um das Baugebiet "Haidwiesen" für wohnbauliche Zwecke nutzen zu können.

Für den Bereich "Haidwiesen" erfolgten intensive Untersuchungen zum Hochwasserschutz, deren Ergebnisse zusammen mit entsprechenden Maßnahmen in einem Erläuterungsbericht des für die Berechnungen beauftragten Ingenieurbüros vom 21.12.2022 zum "Hochwasserschutz Haidwiesen / Flutmulde, Deichselbach, Gewässer III. Ordnung" dargestellt sind. Der Erläuterungsbericht liegt den Planunterlagen bei, eine Zusammenfassung findet sich in Begründungskapitel 9.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der geplanten Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung von der geplanten Flutmulde berührt. Diese wurde im östlichen Bereich des Plangebietes in der erforderlichen Breite als Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche entsprechend festgesetzt. Zusätzlich ist ein erforderlicher Erdwall als Drosselbauwerk in seinem nördlichen Bereich im Geltungsbereich ausgewiesen (ebenefalls als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche).

In Zusammenhang mit der zu errichtenden Flutmulde und dem erforderlichen Erdwall (Drosselbauwerk) ist im Bebauungsplan eine zeitlich gestaffelte Festsetzung im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie einer aufschiebenden Wirkung erforderlich. Daher wird folgendes festgesetzt:

**Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist eine Bebauung im Plangebiet bis zur Fertigstellung der Flutmulde (mit Drosselbauwerk) unzulässig. Dies gilt auch für die Inbetriebnahme der Kindertagesstätte und Seniorentagespflege.**

Die Festsetzungen sind unter Pkt A 1.5 sowie unter C 6.3 in Zusammenhang mit den Festlegungen zur Flutmulde (A 10 der Verbindlichen Festsetzungen) enthalten.

Die Ausweisung des Plangebietes entspricht weiterhin einer geordneten baulichen Entwicklung in diesem Siedlungsbereich der Gemeinde Altendorf.

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen bzw. in einem kleinen nördlichen Teilbereich als Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt:

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Für das Kleinsiedlungsgebiet (WS) gilt:

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 2 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, nicht störende Gewerbebetriebe) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue Konflikte schaffen würden.

Im Kleinsiedlungsgebiet wurde auf die Ausweisung einer Baugrenze verzichtet. Hinsichtlich der Errichtung möglicher Gebäude ist die BayBO zu beachten. Genauere Abstimmungen sind aufgrund der Lage in den Schutzstreifen der 110kV-Freileitung mit der Deutschen Bahn AG erforderlich.

Im Bebauungsplan wird eine Beschränkung der Wohneinheiten vorgeschrieben: Im Falle der Bebauung mit zwei Vollgeschossen können maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude errichtet werden. Für die beiden Bereiche mit III Vollgeschossen können bis zu 20 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude errichtet werden. In diesem Fall gilt zu beachten: je mehr Wohneinheiten entstehen, desto kleiner werden die Wohnungsgrößen.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise.

Es ist eine Einzelhausbebauung bzw. eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung oder eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen möglich.

Insgesamt sollen im Plangebiet bis zu 42 neue Baurechte entstehen. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 595 m<sup>2</sup> (ohne Berücksichtigung des Grundstücks für die Kinderbetreuung/Seniorentagespflege).

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse liegt zum einen bei maximal 2 Vollgeschossen. Dies ermöglicht bei einer kleinteiligen Bebauung mit Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen z. B. eine zweigeschossige Bebauung mit einer niedrigen Dachneigung als auch z. B. eine erdgeschossige Bebauung mit einer steilen Dachneigung – hier würde das zweite Vollgeschoss im Dachbereich liegen. Zum anderen wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für die beiden großen Baufelder an der Kreuzung der Planstraßen A und B auf maximal 3 Vollgeschosse begrenzt. Somit wird eine

Errichtung von mehrgeschossigen Einzelgebäuden ermöglicht, für beispielsweise die Schaffung von Mietwohnraum.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden außerdem die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben (gemessen jeweils ab EFOK). Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die maximal zulässig Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß BauNVO wird dabei mit Ausnahme des Bereiches der Kindertagesstätte/Seniorentagespflege eingehalten bzw. unterschritten.

Im Bereich der Kindertagesstätte/Seniorentagespflege wurde im "Allgemeinen Wohngebiet" eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Dabei wird der Orientierungswert für ein WA von 0,4 gemäß § 17 BauNVO aufgrund der städtebaulich erforderlichen Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (benötigten Platzangebot für eine Kindertagesstätte und einer Seniorentagespflegeeinrichtung) überschritten.

Festlegungen zu Dachformen, Dachneigungen, Kniestöcken und Firstrichtungen wurden nicht getroffen. Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise zu Dacheindeckungen, Dachaufbauten, etc.

Zu den geplanten Gebäuden sind Standorte für Garagen oder Stellplätze/Carports in den Plan eingetragen. Diese können wie folgt auf den Grundstücken errichtet werden: Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für jede Wohneinheit bis 156 m<sup>2</sup> insgesamt 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Für eine Wohneinheiten ab 156 m<sup>2</sup> ist ein weiterer PKW-Stellplatz auf dem Grundstück erforderlich. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die beiden geplanten Baurechte mit 3 Vollgeschossen sind die Bewohnerstellplätze gegenüber, östlich der Planstraße A, angeordnet. Der Stellplatznachweis für die Kita/Seniorentagespflege kann teilweise auf dem vorgesehenen Grundstück selbst erbracht werden (6 explizit eingetragene Stellplätze) sowie auf dem gegenüberliegenden öffentlichen Parkplatz (18 weitere Stellplätze).

Die zulässige Anzahl an Wohneinheiten wurde in Abhängigkeit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Pro Wohngebäude mit II Vollgeschossen sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Wohngebäude mit III Vollgeschossen sind maximal 20 Wohneinheiten zulässig.

Ohne Berücksichtigung des Gebäudes für die Kinderbetreuung/Seniorentagespflege ergeben sich daraus für das Baugebiet "Haidwiesen" folgende Ausnutzungswerte (Grundlage: Belegungsdichte gemäß Statistischem Landesamt von 2,466 Einwohner je Wohneinheit) - bezogen auf die

minimale (bei II → 1 WE, bei III → 6 WE) und  
maximale (bei II → 2 WE, bei III → 20 WE) Ausnutzung:

	minimal	maximal
41 Wohngebäude	51 WE	118 WE
Einwohner	126 EW	291 EW
Netto-Wohndichte	45 EW/ha	102 EW/ha
Brutto-Wohndichte	24 EW/ha	55 EW/ha
Netto-Wohnungsdichte	20 WE/ha	47 WE/ha
Brutto-Wohnungsdichte	11 WE/ha	25 WE/ha

Nach Realisierung dürfte das Baugebiet aufgrund von Erfahrungswerten für etwa 100 Einwohner ausgelegt sein.

Neben einem festgesetzten Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände östlich entlang der Haupteinfahrtsstraße Planstraße A, werden Aussagen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Pflanzgeboten getroffen. Durch den Eingriff in die nach § 30 BNatSchG streng geschützte Biotopfläche werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Näheres ist im nachfolgenden Kapitel 6 beschrieben.

## **6. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung**

### **6.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,9 ha, liegt im Norden der Gemeinde Altendorf und beinhaltet überwiegend brach liegende oder intensiv genutzte Ackerfläche sowie einen bestehenden Wirtschaftsweg und dessen begleitende Entwässerungsgräben und abschnittsweise Gehölzstreifen. Als Vorbelastung ist eine 110-kV-Freileitung im Osten des Geltungsbereiches zu werten.

Ökologisch wertvolle Bestände sind nur im östlich des Flurweges verlaufenden Graben vorhanden. Der nach Bayer. Biotopkartierung erfasste "feuchte Hochstaudensaum" (Biotop-Nr. 6132-1224-000) liegt abweichend von der Biotopflächenabgrenzung ausschließlich im Böschungsbereich des nördlichen Grabenlaufs bis zum südöstlich gelegenen Hauptzufluss des Grabens über Fl. Nr. 452, Gmkg. Altendorf. Im Osten des Geltungsbereiches hat sich zudem, aufgrund einer Geländemulde und der ausfallenden Bewirtschaftung, ein Teilbereich der landwirtschaftlichen Flur zum Feuchtkomplex entwickelt, was ebenfalls als feuchte Hochstaudenflur zu werten ist.

Der Biotopabschnitt südlich der Fl. Nr. 452 stellt nach aktueller Bestandserfassung und Artenzusammensetzung abweichend von der amtlichen Biotopkartierung kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG dar.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes, die Regelung der Eingrünung des Ortsrandes sowie der Bauflächen und der schonende Umgang mit Natur und Landschaft. Auf Grund dessen sind mehrere grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Unter anderem wird festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen gärtnerisch bzw. naturnah zu gestalten und, sofern mit dem Nutzungszweck bzw. dem Erhaltungsziel vertretbar (Beeinträchtigungen des feuchten Hochstaudensaums durch Gehölze ist zu vermeiden), mit Strauch- und Baumpflanzungen (Artenauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen sowie dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind.

Ergänzend wird für den Bereich der Hochwasserflutmulde auf öffentlichem Grün festgesetzt, dass dieser mit einer autochthonen Saatgutmischung für wechselfeuchte Bereiche einzusäen und extensiv (1 - 2mal jährliche Mahd) zu pflegen ist. Der Beckenbereich ist zum Erhalt der Funktion von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Wasserdurchlässige Erschließungswege (z.B. Schotterrassen) für Wartungsarbeiten und Befestigungen zur Flutsicherung (Bspw. durch Einbau von Wasserbausteinen) sind zulässig.

Um die landschaftsbildliche Wirkung der nordöstlichen Stellplatzflächen zu mindern, sind die anschließenden öffentlichen Grünflächen durch Strauchpflanzungen (Artenauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten. Auf die notwendigen Sicherheitsabstände bzgl. Erd- und Freileitungen ist zu achten und ggf. Rücksprache mit dem Leitungsbetreiber zu treffen.

Für die privaten Grünflächen im Umfeld der Stellplatzflächen gelten die gleichen Festsetzungen wie für die öffentlichen Grünflächen, dass diese durch Strauchpflanzungen (Artenauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind.

Zur allg. Begründung des Baugebietes wird zudem festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen zu begrünen (Artenauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) und dauerhaft zu unterhalten sind. Innerhalb des Geltungsbereiches ist dabei pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen (siehe Pflanzgebot für Bäume). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Zur ökologischen Gestaltung der Baukörper sind Fassaden- und Wandbegrünung zulässig. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist im Umfang von bis zu 10 % der Grundstücksfläche ebenfalls zulässig.

Ergänzend zur Durchgrünung des Geltungsbereiches ist als Pflanzgebot festgesetzt, dass hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit folgender Mindestqualität zu pflanzen sind: Hochstamm, 3xv (3 mal verpflanzt), Stammumfang StU 16-18 cm, mit Ballen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig). Die Plandarstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend. Die Pflanzstandorte sind jedoch zur Eingrünung des Baukörpers zum öffentlichen Straßenraum zu orientieren. Auf die notwendigen Sicherheitsabstände bzgl. Erd- und Freileitungen ist zu achten und ggf. Rücksprache mit dem Leitungsbetreiber zu treffen.

Des Weiteren sind zur Minimierung der Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches für Stellplätze und Wege wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Folgende Artenauswahl standortheimischer Gehölze wird für die Pflanzmaßnahmen vorgeschlagen (Ergänzungen sind zulässig):

**Artenliste standortheimischer Gehölze:**

\*bedingt/nicht für kindgerechte Bepflanzung geeignet

Großbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Birke (*Betula pendula*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)\*  
Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)\*  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)\*  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)\*  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*  
Hundsrose (*Rosa canina*)\*  
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)\*

## **6.2 Artenschutz und Erhaltungsmaßnahmen**

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich liegt im Westen und Süden angrenzend an bestehende Wohnbebauung, schließt bzw. beinhaltet im Norden und Osten bestehende Wirtschaftswege mit wegbegleitenden Gräben und Gehölzstreifen und wird aktuell überwiegend von intensiver bzw. brachliegender Ackernutzung geprägt. Aufgrund der teils intensiven Nutzung der Flächen, die direkte Lage am bestehenden Ortsrand (Spaziergänger mit Hund, freilaufende Katzen) und der bestehenden Wirtschaftswege ist nur mit störungstoleranten Arten innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante Wohngebiet auszuschließen ist.

Gewässer und thermophil beeinflusste Bereiche sind nur in Form von wegbegleitenden Gräben und einer Feuchtmulde im Osten des Geltungsbereiches betroffen. Ein Teilbereich des östlich des Flurweges verlaufenden Grabens ist dabei nach Bay. Biotopkartierung als "feuchter Hochstaudensaum" erfasst (Biotop-Nr. 6132-1224-000) und nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Die Biotopabgrenzung (die als Hinweis im Bebauungsplan dargestellt wird) ist jedoch aufgrund des Erfassungsstandes (2002) nicht mehr flächenscharf und weicht, beispielsweise im nördlichen Geltungsbereich, deutlich vom tatsächlichen Zustand vor Ort ab. Daher ist der südlich der Fl. Nr. 452 gelegenen Biotopabschnitt nach aktueller Bestandserfassung und Artenzusammensetzung kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG mehr. Ebenso abweichend von der Biotopkartierung hat sich östlich des biotopkartierten Grabenlaufes eine als feuchte Hochstaudenflur einzustufende Feuchtmulde entwickelt. Die Hochstaudenflächen weisen unter anderem einen flächigen Bestand des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) auf. Durch die angrenzende überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung ist jedoch ein Vorkommen der notwendigen Wirtsameisen für den Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling und somit dessen Vorkommen auszuschließen.

Eingriffe in die nach § 30 BNatSchG geschützten Flächen werden jedoch durch Anpassung der Planung auf ein notwendiges Minimum (zwei Straßenquerungen sowie eine fußläufige Überführung auf die östlich geplanten Stellplatzflächen) reduziert. Die unvermeidbaren Eingriffe werden im nachfolgenden Kapitel behandelt. Die übrige Biotopfläche wird zusätzlich flächenscharf durch ein festgesetztes Erhaltungsgebot und zudem durch öffentliche Grünflächen als Pufferbereich vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt.

Durch den geplanten Ausbau der Wirtschaftswege wurde die Entfernung der wegbegleitenden Gehölzstrukturen (schmaler, 1-reihiger Heckenstreifen) erforderlich. Dies erfolgte bereits außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr 2019/2020. Beeinträchtigungen von hecken- und baumbrütenden Vogelarten waren jedoch aufgrund der Lage der Gehölzstreifen (zwischen intensiv genutztem Acker und Wirtschaftsweg) und dem eingehaltenen Rodungszeitraum nicht zu erwarten. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung potenziell bodenbrütender Vogelarten im Bereich der landwirtschaftlichen Flur wird jedoch festgesetzt, dass die Baufeldberäumung ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit (also nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) zu erfolgen hat.

Um die Lockwirkung auf Insekten, besonders im Hinblick auf die zu erhaltende feuchte Hochstaudenflur im Geltungsbereich, zu minimieren, sind für Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden.

Ausgehend von den festgesetzten Erhaltungsgeboten sowie Maßnahmen bzgl. Artenschutz sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Projekt auszuschließen.

### **6.3 Eingriffsregelung gem. BauGB**

Die Planung dient der Entwicklung von allg. Wohnbauland. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13b BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB in Verbindung mit dem § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach § 13a als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die geplante verkehrliche und fußläufige Erschließung der nordöstlichen Stellplatzflächen erfolgen jedoch kleinflächige Eingriffe (insg. ca. 50 m<sup>2</sup> durch zwei Grabenquerungen/Zufahrten sowie eine Fußgängerüberquerung, siehe Bebauungsplan) in den nach § 30 BNatSchG geschützten Grabenlauf mit feuchtem Hochstaudensaum. Die Durchgängigkeit des Grabenlaufes wird beibehalten, jedoch gehen die Böschungsgebiete mit feuchter Hochstaudenflur durch die Überbauung in diesem Bereich verloren.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Bamberg kann entsprechend § 30 Abs. 3 BNatSchG durch Kompensation der beeinträchtigten Biotopfläche eine Ausnahme zugelassen werden. Als Kompensation werden daher zwei Teilbereiche von insg. ca. 160 m<sup>2</sup> der Fl. Nr. 449, Gmkg. Altendorf mit dem Entwicklungsziel "feuchte Hochstaudenflur" festgesetzt. Die Bereiche schließen direkt östlich und nördlich an eine zu erhaltende Feuchtmulde an, wodurch diese in Ihrer Ausdehnung erweitert wird und für die Teilbereiche eine verbesserte Ausgangssituation besteht.

Bestand:	intensiv genutzte Ackerfläche
Entwicklungsziel:	feuchte Hochstaudenflur
Maßnahmen:	Erweiterung der bestehenden Feuchtmulde (Fläche zum Erhalt) auf den östlichen Ausgleichstreifen durch Anlage einer mähbaren flachen Böschung (1:6 bis 1:10) mittels Bodenabtrag;
Maßnahmen:	Weitere Entwicklung über Sukzession, ggf. Mähgutübertragung von bestehender Feuchtmulde; Da die Erdarbeiten nahe einer bestehenden Freileitung (110-kV-Bahnstromleitung) erfolgen, sind diese mit dem zuständigen Leitungsbetreiber abzustimmen. Auf die notwendigen Sicherheitsabstände bzgl. Erd- und Freileitungen ist zu achten.
Pflege:	Mahd alle 3-5 Jahre im Herbst/Winter-Halbjahr (bevorzugt mit Balkenmäher) mit Mähgutabfuhr. Die Pflegemaßnahmen sind möglichst auf die Flächen zum Erhalt auszuweiten.



## **7. Vorgesehene Erschließung**

### **7.1 Verkehr**

Das Plangebiet wird von Süden her über die Anbindung an die bestehende Staatsstraße 2260 (Jurastraße) erschlossen. Die Bauverbotszone (20 m ab Fahrbahnrand) ist im Bebauungsplan eingetragen. Zu dem erforderlichen Kreuzungsausbau wurden im Herbst 2019 Vorabstimmungen mit dem Straßenbaulastträger – Staatliches Bauamt Bamberg – geführt. Von Nordwesten aus erfolgt eine Anbindung des Plangebietes über die bestehende Ortstraße "Germanenstraße". Über diese beiden Anbindungen entstehen die Haupterschließungsstraßen (= Planstraße A / Planstraße B), die durch das komplette Plangebiet verlaufen. Weiterhin dienen zwei Stichstraßen (= Planstraße D und Planstraße E) sowie eine Verbindungsstraße (Planstraße C) zwischen den Planstraßen A und B der Erschließung des neuen Wohngebietes; somit werden alle Grundstücke erschlossen. Im Bereich der Einmündungsbereiche wurden Sichtdreiecke in den Plan eingetragen. Diese sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

Die Haupterschließungsstraßen (Planstraßen A und B) haben je eine Gesamtfahrbahnbreite von 5,5 Metern. Hinzu kommen ein begleitender Gehweg auf der Westseite (Planstraße A; im Norden im Bereich der Kindertagesstätte/Seniorentagespflege Weiterführung als Geh-/Leitungsrecht am Gebäude) bzw. auf der Südseite (Planstraße B) von je 1,5 Metern Breite. Die Abzweigung (Planstraße C) zur Erschließung der Grundstücke im Westen hat eine Gesamtbreite von 4,5 Metern und wird durch einen begleitenden Fußweg auf der Ostseite von 1,5 Metern ergänzt. Die Stichstraße mit Wendeanlage im Nordwesten des Plangebiets hat eine Gesamtbreite von 6,0 Metern (Planstraße D). Die Wendeanlage ist mit einem Radius von 8,0 Metern geplant. Diese Stichstraße kann nach Bedarf nach Norden hin weitergeführt werden – in der Planung sind dazu ein Fußweg von 2,0 Metern Breite und eine öffentliche Grünfläche von 4,0 Metern eingetragen. Die zweite Stickerschließung (Planstraße E) bindet die Baufelder im Zentrum des Plangebiets westlich der Planstraße A an. Ab der Hälfte wird sie als eigenständiger 2,0 Meter breiter Fußweg weiter bis zur Planstraße C geführt und stellt somit eine fußläufige Querverbindung her. Eine weitere fußläufige Verbindung führt auf Höhe der geplanten Kita/Seniorentagespflege östlich der Planstraße A auf den angrenzenden öffentlichen Parkplatz. Somit kann eine verkehrssichere Wegeführung zwischen Kita/Seniorentagespflege und Parkplatz geschaffen werden.

In den verbindlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass die Straßenraumgestaltung nur als Hinweis dient und im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden kann.

### **7.2 Abwasserentsorgung**

#### **Schmutzwasser**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Altendorf-Buttenheim. Das Plangebiet ist an die zentrale Verbandskläranlage im Gemeindeteil Seußling angeschlossen. Im Gemeindegebiet wird sowohl im Misch- als auch im Trennsystem entwässert; im Plangebiet soll aus ökologischen Gründen und aufgrund der hydraulischen Auslastung des Anschlussnetzes die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Pumpstation an das Kanalsystem (Trennsystem) in der Jurastraße (St 2260) angebunden. Über ein Dükerbauwerk unter dem Main-Donau-Kanal wird das Schmutzwasser zur Kläranlage geleitet und aufbereitet. Die Regnitz dient dabei als Vorfluter für geklärtes Abwasser. Eine gehobene Erlaubnis für die Kläranlage Altendorf/Buttenheim mit Bescheid vom 15.04.2022 durch das Landratsamt Bamberg liegt vor.

### **Oberflächenwasser**

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird über einen Kanal in den "Neubertsee Hirschaid" eingeleitet. Die Nutzung des bestehenden Grabensystems, mit Einleitung in den Lindlesgraben, ist aus topografischen Gründen nicht möglich. Für die Einleitung in den Neubertsee wurde eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Das Landratsamt Bamberg hat mit dem Bescheid vom 25.02.2022 der Einleitung zugestimmt. Die Eigentümer des Neubertsees haben der Einleitung ebenfalls zugestimmt.

Das anfallende Regenwasser der Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) wird über Bankette und Böschungen in den bestehenden namenlosen Graben und damit weiter in den Lindlesgraben eingeleitet werden. Das Landratsamt Bamberg hat mit dem Bescheid vom 25.02.2022 der Einleitung zugestimmt.

Von den Parkplatzflächen abfließendes Niederschlagswasser wird im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) örtlich versickert. Das Landratsamt Bamberg hat mit dem Bescheid vom 25.02.2022 der Einleitung zugestimmt.

Eine Kellerentwässerung im Freispiegel ist nicht möglich. Zur Ableitung des Abwassers im Kellergeschoss ist die Einrichtung einer privaten Abwasserhebeanlage notwendig. Als Rückstauenebene ist die Höhe der Straßenoberkante maßgebend.

Eventuell sind erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung). Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen. Weiterhin ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht bekannt. Den jeweiligen Bauherren wird daher empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Es wird zudem vorgeschrieben, dass anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden ist. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers werden Zisternen mit Überlauf ebenfalls vorgeschrieben. Die Größe der Auffangbehälter darf 3 m<sup>3</sup> pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche nicht unterschreiten.

## **7.3 Wasserversorgung**

### **Trinkwasser**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband der Eggolsheimer Gruppe; Druck und Dargebot sind ausreichend. Die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung in der Germanen- und Jurastraße ist möglich. Dabei ist ein Ringschluss anzustreben.

### **Löschwasser**

Über den Anschlusspunkt in der Germanenstraße kann durch den Zweckverband der Eggolsheimer Gruppe eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden gewährleistet werden.

## **7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Altendorf wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom, sowie über Vodafone Kabel Deutschland an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen. Zudem verfügt die Gemeinde Altendorf über ein eigenes Glasfasernetz – BürgerNet Altendorf.

Derzeit wird der Ausbau des Breitbandnetzes für die Gemeinden Altendorf und Pettstadt sowie den Markt Buttenheim über das Projekt BürgerNet der Stadtwerke Bamberg weiter vorangetrieben. Eine Versorgung des Gebiets durch Erdwärme mittels Erdsonden auf jedem Grundstück ist vorgesehen und wird geprüft.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde an der Planstraße C eine geplante Trafostation als Bestandteil einer "Fläche für Versorgungsanlagen" in die Planungen integriert. In dieser Fläche ist ebenso ein Containerstellplatz (für Altglas etc.) vorgesehen und entsprechend dargestellt.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine bestehende Ferngasleitung. Zu beiden Seiten ist ein Schutzstreifen von je 4,00 m eingetragen. Die Vorgaben des Leitungsträgers – Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG) – für den Schutzstreifen sind einzuhalten.

Eine bestehende 110-kV-Bahnstromleitung (Freileitung) verläuft parallel zur geplanten Haupterschließungsstraße (Planstraße A) in Nord-Süd-Richtung. Im Ausschwingbereich (21,40 m zu beiden Seiten) dieser Freileitung ist eine Bebauung ausgeschlossen. Zudem müssen die Vorgaben der DB Energie GmbH für den Schutzstreifen (30,00 m zu beiden Seiten) eingehalten werden (u. a. zu Baumpflanzungen etc.).

Weitere Abstimmungen im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen sind rechtzeitig mit der DB zu treffen.

## **8. Immissionsschutz**

### **8.1 Verkehrslärm**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die gleichzeitig Bestandteil der Begründung ist (Stand 27.07.2023). Zum Immissionsschutz wurden im Herbst 2019 Vorabstimmungen mit dem Landratsamt Bamberg geführt. Die nachfolgende Beschreibung im Kapitel 8.1 sowie die damit verbundenen getroffenen Festsetzungen gehen aus diesem Gutachten hervor.

Das Plangebiet wird schalltechnisch einerseits durch die Bundesautobahn A 73, die etwa 80 m bis 110 m östlich des künftigen Plangebietes verläuft, beeinflusst. Die Autobahn ist durch einen bestehenden Lärmschutzwall abgeschirmt. Die Abschirmung wird künftig durch eine Lärmschutzwand im Zuge der "Nachträglichen Lärmvorsorge A73" durch die Autobahndirektion Nordbayern noch erhöht. Diese Voraussetzungen wurden mit in die vorgenommenen Prognoseberechnungen (für das Jahr 2030) einbezogen. Das Planfeststellungsverfahren ist abgeschlossen, eine bauliche Umsetzung steht noch aus.

Andererseits verläuft die Bahnlinie Nürnberg-Erfurt bzw. Nürnberg-Bamberg ca. 240 m westlich des Plangebietes. Obwohl das künftige Plangebiet durch die bestehende Ortslage von Altendorf gegenüber der Bahnlinie abgeschirmt wird, liegen durch die derzeitigen und künftigen Zugzahlen relevante lärmtechnische Auswirkungen auf das künftige Plangebiet vor. Die Prognoseberechnungen erfolgen hier für einen ähnlichen Zeithorizont – 2025 gemäß Angaben der Deutschen Bahn.

Darüber hinaus verläuft circa 300 m südlich die Staatsstraße 2260 (Jurastraße), die ebenfalls bei den Untersuchungen berücksichtigt wurde. Aufgrund der Abschirmung durch die bestehende Bebauung und der Entfernung zum Plangebiet ist diese jedoch nur von untergeordneter Auswirkung.

Die Staatsstraße 2244 westlich der Bahnlinie besitzt keine schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet und wird daher nicht berücksichtigt.

Insgesamt liegen durch die bestehenden Verkehrslärmquellen Autobahn und Bahnlinie – trotz Erhöhung bzw. Neuerrichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen – Lärmbelastungen vor, die über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen.

Die Überschreitungen im Nachtzeitraum betreffen dabei allerdings nicht nur das mögliche Plangebiet, sondern die gesamte bebaute Ortslage von Altendorf.

Zur Bewältigung der Lärmproblematik in einem möglichen neuen Baugebiet im Nordosten von Altendorf werden weitere Erhöhungen oder Erweiterungen des aktiven Schallschutzes in Form einer zusätzlichen Erhöhung oder Erweiterung der Lärmschutzwände an der Autobahn (über das Maß des Planfeststellungsverfahrens der A73 hinaus) nicht empfohlen, da sie nicht den erhofften Effekt – eine deutliche Dezimierung der Schallpegel – erzielen würden.

Die Bewältigung kann daher nur über die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen erfolgen.

Um gesunde Wohn- und Ruheverhältnisse in den Innenräumen zu erzielen, müssen alle Bauteile bei allen neuen Wohngebäuden ein ausreichendes Schalldämmmaß aufweisen. Alle Bauteile der von den Überschreitungen betroffenen Fassaden müssen folgende Schalldämmmaße für Fenster ( $R_{w,R}$ ) und Fassadenbereiche ( $R'_{w}$ ) aufweisen:

	<b>Schalldämmmaß</b>
Teilfläche	<b><math>R_{w,R}/R'_{w}</math></b>
TF 1 (Bereich Kita/Seniorentagespflege), Nordwest- und Nordostfassade	<b>30 dB</b>
TF 2 (dreigeschossige Gebäude), Nordwest- und Nordostfassade Südwest- und Südostfassade	<b>40 dB</b> <b>35 dB</b>
TF 3 (übriges Plangebiet)	<b>35 dB</b>

Da im Nordosten von Altendorf die Autobahn als dominanteste Schallquelle festgestellt werden konnte, sind im Sinne einer Grundrissoptimierung zudem alle Wohn- und Schlafräume möglichst an der Autobahnlärm-abgewandten West- bzw. Südwestseite der Gebäude anzuordnen.

Zusätzlich wird bei allen Schlaf- und Ruheräumen der Einbau von kontrollierten mechanischen Lüftungen für alle Geschosse vorgeschrieben.

Alle genannten Maßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Der passive Lärmschutz ist gemäß den Forderungen der DIN 4109 entsprechend nachzuweisen.

## **8.2 Parkplatzlärm**

Im Nordosten des Plangebietes sollen 2 größere zusammenhängende Parkplätze östlich der Planstraße A entstehen. Zum einen sollen 18 öffentliche Parkplätze im Bereich der geplanten Kindertagesstätte/Seniorentagespflege ausgewiesen werden. Für den Bereich der dreigeschossigen Wohnanlagen ist die Errichtung einer größeren

Stellplatzanlage für insgesamt 26 PKW vorgesehen. Die entstehenden Emissionen werden anschließend im Rahmen einer schalltechnische Untersuchung zum Parkplatzlärm betrachtet.

Die Beurteilung des Parkplatzlärms erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz gemäß TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm".

Gemäß TA Lärm gelten folgende Immissionsrichtwerte:

Allgemeines Wohngebiet (WA): tags: 55 dB(A) nachts: 40 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte dürfen durch einzelne Geräuschspitzen um nicht mehr als 30 dB(A) tags sowie 20 dB(A) nachts überschritten werden.

Gemäß TA Lärm gelten folgende Zeiträume:

Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr

Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr (Maßgebend für die Beurteilung ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt = ungünstigste Nachtstunde)



Übersichtslageplan im Schallschutzprogramm - Parkplatzbereiche mit geplanter Bebauung

Aufgrund der Nutzung der Kita/Seniorentagespflege sind die Emissionen des öffentlichen Parkplatzes (18 Stellplätze) nur tagsüber relevant.

An den nächstliegenden möglichen Immissionspunkten an der Nordwest- und der Nordostfassade des südlich der Kita geplanten dreigeschossigen Gebäudes treten tagsüber Schallpegel hinsichtlich der 18 öffentlichen Parkplätze (Kita/Seniorentagespflege) von ca. 43,1 dB(A) auf.

Im Gegenzug liegen Schallpegel am Gebäude der Kita (Südwest- bzw. Südostfassade) hinsichtlich der Emissionen der 26 Stellplätze umfassenden Stellplatzanlage von tagsüber ca. 34 dB(A), am nächstliegenden Einfamilienhaus (Haus 20) von ca. 37 dB(A) auf.

Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden somit eingehalten. Auch im Falle möglicher Geräuschspitzen (hier: Türenschiagen PKW) liegen keine unzulässigen Richtwertüberschreitungen vor – es werden Spitzenpegel von ca. 61 dB(A) am dreigeschossigen Gebäude sowie ca. 49,5 dB(A) am Gebäude Kita/Seniorentagespflege bzw. 51,5 dB(A) am Haus 20 erreicht.

Verwiesen wird jedoch hinsichtlich des Spitzenpegels auf die Sozialadäquanz des Parkverkehrs in Wohngebieten, wonach gemäß gültiger Rechtsprechung von einer Anwendung des Spitzenpegelkriteriums abgesehen werden kann, da mögliche Lärmbeeinträchtigungen durch Einzelereignisse (z. B. Türenschiagen) in Wohngebieten verbreitet sind und in der Regel hinzunehmen sind.

### **8.3 Immissionen durch die Landwirtschaft**

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen. Ein entsprechender Hinweis ist zugleich Bestandteil der "Textlichen Festsetzungen".

### **8.4 Immissionen durch haustechnische Anlagen**

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren oder Betreiber der Anlage und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C.

## **9. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in Nähe des Deichselbaches, der südlich des Geltungsberreiches von Osten nach Westen (von Buttenheim kommend) unter der Bundesautobahn A73 verläuft. Die beplanten Flächen liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ<sub>100</sub>) am Deichselbach.

Das Überschwemmungsgebiet des Deichselbaches wurde im Rahmen eines Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzepts für die Gemeinden Buttenheim und Altendorf im Jahr 2015-2017 durch das hierfür beauftragte Ingenieurbüro aquasoli, Siegsdorf, ermittelt (Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Deichselbach, Markt Buttenheim und Gemeinde Altendorf, aquasoli Ingenieurbüro, 22.10.2019) und im Rahmen des zweiten Umsetzungszyklus zur Ermittlung von Hochwassergefahrenflächen in Bayern im Auftrag des LfU durch ein Ingenieurbüro überarbeitet und aktualisiert.

Zunächst wurde in einem Hydrotechnischen Gutachten vom Ingenieurbüro aquasoli vom 16.12.2021 untersucht, ob durch die geplanten Maßnahmen negative Auswirkungen auf Dritte im Hochwasserfall entstehen und wie das geplante Baugebiet hochwassersicher gestaltet werden kann. In der Untersuchung wurden wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen konzeptioniert, durch die die Auswirkungen reduziert werden konnten.

Hinsichtlich der erforderlichen Flutmulde sind mittlerweile weitere Untersuchungen und Berechnungen des Ingenieurbüros aquasoli erfolgt. Der dementsprechend erstellte Erläuterungsbericht vom 21.12.2022 zum "Hochwasserschutz Haidwiesen / Flutmulde, Deichselbach, Gewässer III. Ordnung" liegt den relevanten Planunterlagen bei. Als Ergebnis der Untersuchungen ergab sich eine neue Abgrenzung der Flutmulde (westlicher Bereich), die im Bereich des Plangebietes zusammen mit einem erforderlichen Erdwall (Drosselbauwerk "Erdwall Hirschaider Weg" gem. Kap. 4.3.4 des Erläuterungsberichtes) in den Bebauungsplan und die Verbindlichen Festsetzungen übernommen wurde. Der Nachweis zur nicht entstehenden Benachteiligung Dritter wird im Gutachten ebenfalls erbracht.

Detaillierte Informationen zur Ermittlung und Beurteilung des Überschwemmungsgebietes können dem Erläuterungsbericht zum "Hochwasserschutz Haidwiesen / Flutmulde, Deichselbach, Gewässer III. Ordnung" vom 21.12.2022 entnommen werden.

Verwiesen wird dabei vor allem auf folgende Kapitel des Erläuterungsberichtes:

- Kap. 3 - Bestehende Verhältnisse, mit:
  - 3.11 - Hydraulische Verhältnisse Ist-Zustand
- Kap. 4 - Art und Umfang des Vorhabens, mit:
  - 4.2 - Geplante Maßnahme
  - 4.3 - Konstruktive Gestaltung
  - 4.4 - Hydraulische Situation Planungszustand
- Kap. 5 - Auswirkung des Vorhabens, mit:
  - 4.2 - Geplante Maßnahme
  - 4.3 - Konstruktive Gestaltung
  - 4.4 - Hydraulische Situation Planungszustand

### Zusammenfassung / Ergebnis:

Durch die geplante Maßnahme wird das Bebauungsgebiet Haidwiesen nicht mehr überflutet. Ein Teil des Abflusses fließt über den straßenparallelen Graben entlang des Hirschaider Wegs. Im südlichen Bereich des Grabens tritt eine kleinräumige

Ausuferung des Abflusses innerhalb einer Geländesenke auf. Diese stellt eine natürliche Retentionsfläche dar und ist im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot der Vegetation gekennzeichnet. Der weitaus größere Teil des Abflusses schöpft an der Überlaufschwelle an der rechten Böschung aus dem Graben aus und fließt entlang der Flutmulde Richtung Norden. Im Auslaufbereich der Flutmulde strömt der Abfluss breitflächig über die Gemeindestraße und die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Kreuzungsbereich wird der Abfluss durch den Erdwall „Straßenrampe“ gebündelt und Richtung Einlaufbereich Rohrdurchlass geleitet. Von dort aus wird der Abfluss durch das Rohr in den Baggersee geleitet.

Durch die geplante Hochwasserschutzmaßnahme kann das Bebauungsgebiet Haidwiesen bis zu einem Schutzgrad HQ100 hochwassersicher gestaltet werden. Durch die Maßnahmen werden die Bebauungsplanflächen geschützt und landwirtschaftliche Flächen bereichsweise entlastet. Die Fließtiefen reduzieren sich im Bebauungsgebiet um bis zu 0,4 m. Der Abfluss wird stattdessen über die Flutmulde Richtung Norden abgeführt. Flächen innerhalb der Flutmulde und im Ausströmbereich werden mit einem größeren Abflussanteil beschickt und weisen dadurch im Planungszustand höhere Fließtiefen auf.

Die Fließtiefen reduzieren sich durch die Ableitung des Hochwasserabflusses über die Flutmulde um 0,13 m im Bereich des Durchlasses. Die Hochwasserschutzmaßnahme wirkt damit positiv auf die Ober- und Hinterlieger.



## **10. Beteiligte Fachstellen**

10.1	Regierung von Oberfranken	95444 Bayreuth
10.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
10.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
10.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
10.5	Autobahndirektion Nordbayern	90402 Nürnberg
10.6	Staatliches Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
10.7	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
10.8	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg	90443 Nürnberg
10.9	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
10.10	Amt für Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
10.11	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
10.12	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
10.13	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
10.14	BürgerNET Altendorf	96146 Altendorf
10.15	Kabel Deutschland GmbH	90492 Nürnberg
10.16	Open Grid Europe GmbH (OGE)	96052 Bamberg
10.17	Zweckverband Wasserversorgung Eggolsheimer Gruppe	91330 Eggolsheim
10.18	Abwasserzweckverband Buttenheim/Altendorf	96155 Buttenheim
10.19	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
10.20	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
10.21	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
10.22	Markt Hirschaid	96114 Hirschaid
10.23	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
10.24	Markt Eggolsheim	91330 Eggolsheim
10.25	Gemeinde Hallerndorf	91352 Hallerndorf
10.26	Gemeinde Altendorf	96146 Altendorf
10.27	SRP Schneider & Partner Ingenieur-Consult GmbH	96047 Bamberg
10.28	Team 4	90419 Nürnberg
10.29	BFS+ GmbH	96049 Bamberg
10.30	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96103 Hallstadt

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 30.07.2020

Geändert: Bamberg, 31.05.2022

Geändert: Bamberg, 27.07.2023

**BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



## **1. NACHTRAG**

### **zum Bebauungsplan "Haidwiesen", Gemeinde Altendorf**

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Altendorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bereich der geplanten Kita mit Seniorentagespflege von Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) in ein "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) inkl. Anpassung der Planunterlagen (Planzeichnung, Festsetzungen, Begründung).
- Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bereich der geplanten Sport- und Freizeitfläche von Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) in eine öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) inkl. Anpassung der Planunterlagen (Planzeichnung, Festsetzungen, Begründung).
- Ergänzung der Begründung um nähere Ausführungen zur Wahl der Verfahrensart nach § 13b BauGB.
- Anpassung und Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung.
- Ergänzung der textlichen Hinweise unter Punkt C 11 bzgl. eines Zusatzes zum Schutz vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen und einer ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials.
- Ergänzung der textlichen Hinweise unter Punkt C 13 bzgl. einer Empfehlung zur Durchführung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn.
- Ergänzung der Hinweise (Punkt C 13) zur hochwasserangepassten Bauweise.
- Anpassung der Begründung bzgl. der Wasserversorgung (Kapitel 7.3).
- Ergänzung und Anpassung der Begründung hinsichtlich des Hochwasserfreilegungsmaßnahmen im Kapitel 9 zum Hochwasserschutz.
- Ergänzung und Anpassung der Planung durch Eintragung der geplanten Flutmulde.
- Ergänzung der Planzeichnung bzgl. der Bauverbotszone und Baubeschränkungszone durch die Bundesautobahn A73 als nachrichtliche Übernahme sowie Ergänzung der Begründung bzgl. der zu beachtenden Auflagen.
- Anpassung der Planung hinsichtlich des östlichen Schenkels des Sichtdreieckes (Richtung Buttenheim).
- Ergänzung der Begründung (Kapitel 7.4) um Hinweise und Auflagen durch die 110-kV-Freileitung.
- Ergänzung der Begründung um die Vorgaben im Bereich des Schutzstreifens parallel zur Ferngasleitung.
- Ergänzung der Begründung (Kapitel 4) um weitere Ausführungen zum Denkmalschutz und der Denkmalvermutung auf der östlichen Teilfläche mit den sich daraus ergebenden Anforderungen (Meldepflicht und Erlaubnis).
- Ergänzung der Begründung um Ausführungen zum Stellplatznachweis für Kita mit Seniorentagespflege.
- Zeichnerische Anpassung der Parkplätze (öffentlich und Bewohnerparkplatz) auf der östlichen Teilfläche aufgrund der Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung.
- Anpassung der Planung im Bereich der geplanten Kita mit Seniorentagespflege (Straßenführung und Grundstückszuschnitt sowie Baufenster).
- Anpassung des geplanten Einmündungsbereiches in die Staatsstraße (Jurastraße) ohne Überplanung des Fl. Nr. 455.
- Anpassung der Festsetzung B 1.4 zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie.

- Anpassung der Planunterlagen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes (Kita und Seniorentagespflege) durch Verlagerung der Zufahrt nach Süden und Ergänzung eines Fußweges auf Höhe der ursprünglichen Zufahrt.
- Ergänzung der Festsetzung B 2.1 bzgl. der Zulässigkeit von Flachdachgaragen.
- Ergänzung der Festsetzung A 15.3 um Ausführungen zur Freihaltung der Sichtbereiche.

Der Plan ist vom Gemeinderat von Altendorf im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat von Altendorf beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 31.05.2022 mit der Begründung vom 31.05.2022 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 31.05.2022

**BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

Info@bfs-plus.de



## **2. NACHTRAG**

### **zum Bebauungsplan "Haidwiesen", Gemeinde Altendorf**

Grundlage des Nachtrages ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 BauGB) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Altendorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Aufnahme einer Festlegung zur zeitlichen Abfolge hinsichtlich der Errichtung der Flutmulde; Anpassung der Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung inkl. Kap. 9 Hochwasserschutz
- Überarbeitung des Kap. 2 der Begründung - Flächenmanagement - und Anpassung der Ausführungen in Kap. 5 / Ausnutzungswerte
- Überarbeitung der Ausführungen zum Schallschutz hinsichtlich der erforderlichen passiven Lärmschutzvorkehrungen; Anpassung von Verbindlichen Festsetzungen und Begründung sowie Klarstellung Schallschutzbericht; Ergänzung der Auflagen zu haustechnischen Anlagen in den Verbindlichen Festsetzungen
- Anpassung der Flutmulde und Ausweisung eines erforderlichen Erdwalls; Anpassung der Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung
- Anpassung der grünordnerischen Ausführungen in der Begründung im Bereich der Ausgleichsfläche mit Hinweis auf die Biotopabgrenzung
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Berechnungen des Schwellenwertes der Gesamt-Grundfläche des Plangebietes
- Ergänzung der Bauverbotszone der Staatsstraße; Anpassung Verbindliche Festsetzungen und Begründung
- Übernahme der Bestandhöhen / Höhenlinien
- Hinweis zu erforderlichen Abstimmungen mit der DB in die Begründung (Kap. 7.4)
- Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen am Südrand der Planstraße C; gleichzeitig Ausweisung einer privaten Grünfläche anstelle eines Baurechts in diesem Bereich; Neuaufteilung der vorgesehenen Grundstücke; Anpassung der Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung
- Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes am Nordostrand des Geltungsbereiches; Erweiterung des Geltungsbereiches inkl. Aufnahme weiterer Flurnummern (Ergänzung Aufstellungsbeschluss); Anpassung der Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung; Verschiebung und Neuordnung der Parkplatz- und Stellplatzbereiche; Überarbeitung der schalltechnischen Ausführungen zum Parkplatzlärm in der Begründung (Kap. 8.2)
- Erhöhung der Grundflächenzahl im Bereich der Kindertagesstätte/Seniorentagespflege von 0,4 auf 0,5; Beschreibung in der Begründung
- Teilweise Überarbeitung der WA-Grundstücke hinsichtlich einer Reduzierung der Grund- und Geschossflächenzahlen
- Begradigung der Planstraße A im nördlichen Bereich; Weiterführung des Gehwegs als Geh- und Leitungsrecht entlang des geplanten Gebäudes Kindertagesstätte/Seniorentagespflege inkl. Anpassung der Stellplatzbereiche; Überarbeitung Verbindliche Festsetzungen und Begründung hierzu

Der Plan ist vom Gemeinderat von Altendorf im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat von Altendorf beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 27.07.2023 mit der Begründung vom 27.07.2023 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des dritten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 27.07.2023

**BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

