

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 09.11.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	18.01.2024	öffentlich

**TAGESORDNUNG:**

**Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Am Lehmberg", Ortsteil Hagenhausen - Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

---

In der Sitzung des Stadtrates vom 12.12.2019 wurde die Einleitung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“, Ortsteil Hagenhausen, im Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Auf die Sitzungsunterlagen dieser Sitzung wird hingewiesen und Bezug genommen.

Die förmliche Beteiligung wurde im Zeitraum vom 15.12.2022 – 20.01.2023 durchgeführt.

Aufgrund des Urteils des BVerwG, im welchen festgestellt wurde, dass der §13b BauGB nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist, wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 26.10.2023 ein geänderter Aufstellungsbeschluss für ein Verfahren nach §13a BauGB gefasst. Auf die Sitzungsunterlagen wird Bezug genommen und verwiesen.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit aus dem Verfahren nach §13b BauGB werden für das Verfahren nach §13a BauGB übernommen.

In der beigefügten Zusammenstellung (siehe Anlage" sind die Stellungnahmen der Behörden/T.ö.B. mit der vorgeschlagenen Abwägung und dem Beschlussvorschlag aufgeführt. Auf diese Tabelle wird Bezug genommen und verwiesen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von folgenden Behörden und Personen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“ eingebracht:

1. Gemeinde Berg
2. Gemeinde Offenhausen
3. Markt Feucht
4. Landratsamt Nürnberger Land
5. Planungsverband Region Nürnberg
6. Regierung von Mittelfranken
7. Regierung von Oberfranken
8. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
9. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth Weißenburg
11. Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken

12. Deutsche Telekom Technik GmbH
13. N-ERGIE Netz GmbH
14. PLEDOC GmbH
15. Stadtwerke Altdorf GmbH
16. TenneT TSO GmbH
17. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
18. Bodendenkmalpfleger Herr Dr. Mühldorfer
19. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
20. Evang. Luth. Kirchengemeinde Altdorf
21. IHK Nürnberg für Mittelfranken
22. Immobilien Freistaat Bayern
23. Katholisches Pfarramt Altdorf
24. Kreisbrandrat des Landkreises Nürnberger Land
25. Polizeiinspektion Altdorf b. Nürnberg
26. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
27. Anonym 1

Beschlussvorschläge:

#### **Beschluss 1 Gemeinde Berg**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Berg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

#### **Beschluss 2 Gemeinde Offenhausen**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Offenhausen wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

#### **Beschluss 3 Markt Feucht**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme des Marktes Feucht wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

#### **Beschluss 4 Landratsamt Nürnberger Land**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme des Marktes Feucht wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

#### **Planungsrecht**

Die erbetene Konkretisierung der Einliegerwohnung wird aufgenommen. Diese wird auf max. 30% der Grundfläche der Hauptwohnung begrenzt. Die Maßgabe erfolgt im Zuge der Konkretisierung der bereits getroffenen Festsetzung und stellt keinen Eingriff in die Grundzüge der Planung dar. Die getroffene Festsetzung I+S wird unter Beachtung der Empfehlung des Einwendungsgebers entsprechend umformuliert. An der beabsichtigten Festsetzung an sich ergibt sich hieraus keine Veränderung, so dass keine erneute Auslegung erforderlich ist. Es

wird ein Hinweis ergänzt, dass das DG kein Vollgeschoss sein darf. Dies ergibt sich aber bereits aus der getroffenen Festsetzung selbst und bedarf keiner gesonderten Festsetzung.

### Bodenschutz

Die Hinweise der Abteilung Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich hieraus keine Veranlassung.

### Immissionsschutz

Bzgl. der bestehenden Wehr-/Stauanlage östlich der überplanten Flächen wurde nochmal eine Überprüfung des Sachverhalts vorgenommen. Es handelt sich um eine historisch genehmigte Stauanlage zur Energieproduktion mittels Wasserrad. Die Energieproduktion ist eingestellt. Eine Wiederaufnahme unter Beachtung der Maßgaben der Altgenehmigung ist nicht zu erwarten. Als auf das Planungsgebiet einwirkende „Immissionen“ sind daher u.U. noch die Wassergeräusche an der Wehranlage in der Abwägung zu beachten.

Zur Bewertung der potenziellen Immissionsbelastungen im Plangebiet wurde durch eine Fachgutachter eine örtliche Messung der Belastungen vorgenommen, da keine standardisierten anerkannten rechnerischen Verfahren vorliegen zur Ermittlung der Immissionsbelastungen aus Wehranlagen vorliegen. Auf Basis der örtlichen Messung erfolgt die Ermittlung von Beurteilungspegeln gem. TA-Lärm. Es zeigten sich im Plangebiet Beurteilungspegel von ca. 46 dB(A) tags und ca. 42 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sehen für allgemeine Wohngebieten Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor. Entsprechend der rechnerischen Ermittlungen des Gutachters ist im Beurteilungszeitraum tags nicht mit Überschreitungen zu rechnen. Im Beurteilungszeitraum nachts können im Erdgeschoss der Gebäude Überschreitungen  $\leq 1$  dB(A) und im Obergeschoss  $\leq 3$  dB(A) auftreten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen hierbei das anzustrebende Schutzniveau dar und sind einer Abwägung zugänglich. Für die Abwägung ist daher zu prüfen, ob die Überschreitungen eine Unverträglichkeit für die geplanten Nutzungen zur Folge haben oder ggf. allgemein noch als vertretbar anzusehen oder ggf. durch Aufnahme konkretisierender Maßgaben zum Immissionsschutz als vertretbar zu erachten sind.

In der allgemeinen Bewertung ist festzustellen, dass auch in einem Mischgebiet nach BauNVO allgemein von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen auszugehen ist. In einem Mischgebiet sind grundsätzlich jeweils tags/nachts 5 dB höhere Immissionsrichtwerte zulässig. Somit kann bereits aus diesem Sachverhalt zu einem gewissen Grad von einer Verträglichkeit der festgestellten Belastungen ausgegangen werden, da die Richtwerte für ein Mischgebiet sicher unterschritten werden.

Geprüft wurde zudem, durch welche Möglichkeiten schalltechnischen Maßnahmen u.U. eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet herbeigeführt werden kann. Als Maßnahme an der Quelle (Ausgangspunkt der Immissionen) wäre theoretisch die Anbringung einer Schallschürze an der Wehranlage denkbar. Dies ist fachlich als unrealistisch zu erachten, da es weder technisch noch angemessen vertretbar für die beachtenswerten weiteren Schutzgüter entlang des Bachlaufes (z.B. Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, etc.) umsetzbar wäre. Zudem bedürfte es der Zustimmung des dortigen Eigentümers, welche nicht zu erwarten ist. Theoretisch denkbar wäre auch ein Rückbau der Wehranlage, da der mit der Altgenehmigung zugelassene Nutzungszweck nicht mehr ausgeübt wird und nicht absehbar ist, dass eine Wiederaufnahme in der genehmigten Form nicht zu erwarten ist. Ein Rückbau bedürfte aber eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens, welches zeitnah nicht zu erwarten ist und zudem mit Widerspruch des bisherigen Rechteeigentümers zu rechnen wäre. Diese Lösung war daher aktuell ebenfalls zu verwerfen.

Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg wären theoretisch in Form der Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen denkbar. Die aufgrund des topografischen Unterschiedes erforderlichen Höhen solcher Anlagen wären aber erheblich ( $> 5$  m). Dies wäre städtebaulich nicht vertretbar und hätte unverhältnismäßige negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Gem. Aussage des Fachgutachters sind solche Maßnahmen zudem nur dann effektiv, wenn diese nahe an der Schallquelle oder den Immissionsorten ausgeführt werden. An der Schallquelle ist eine Anbringung aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich. An den Immissionsorten wären voraussichtlich sehr großen Lärmschutzeinrichtungen

nötig. Daher scheiden aus planerischer Sicht nach sorgsamer Abwägung Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg aus.

Denkbar sind weiterhin noch Maßnahmen am Immissionsort selbst. Dies kann in Form von lärmorientierten Grundrissausbildungen oder TA-Lärm konforme Schallschutzmaßnahmen realisiert werden. Nach Ansicht des Gutachters können solche Maßnahmen aber zu baulichen Einschränkungen der geplanten Nutzungen führen. Es war daher zu prüfen, ob solche Einschränkungen erforderlich und vertretbar sind. Hier war in der Gesamtabwägung aber auch auf die bereits dargelegte allgemeine Verträglichkeit der festgestellten Immissionsbelastungen bei Mischgebietsnutzungen abzustellen, so dass im Ergebnis der Abwägung festzustellen ist, dass auch ohne verpflichtende Maßnahmen zum Immissionsschutz ein ausreichender Schutz der Nutzungen auch im Zeitraum Nacht gegeben ist. Von verbindlichen Festsetzungen wurde daher nach sorgsamer Prüfung abgesehen. Es werden aber auf dem Planblatt Hinweise auf die bestehenden Immissionsbelastungen aufgenommen, sowie in der Begründung Aussagen und Empfehlungen zum Immissionsschutz ergänzt. Die Ermittlungen des Fachgutachters werden als Teil der Begründung beigelegt.

Die Aussagen zur Hofstelle werden zur Kenntnis genommen und entsprechen dem Kenntnisstand der Stadt Altdorf. Es ergeben sich hieraus keine Veranlassungen.

Die Hinweise zu Wehranlagen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung der Hinweise ist vorstehend erfolgt.

#### Wasserrecht

Die Hinweise der Abteilung Wasserrecht werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Anlagengenehmigung obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger.

Das WWA Nürnberg wurde gesondert beteiligt. Die Abwägung der dortigen Stellungnahme erfolgt gesondert.

1. Ein entsprechender Hinweis bzgl. der Nutzung der Erdwärme ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.
2. Ein entsprechender Hinweis bzgl. der Nutzung der Erdwärme ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.
3. Ein Hinweis auf wasserrechtliche Genehmigungstatbestände von Grundwasserabsenkungen (Bauwasserhaltungen) ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.
4. Die Einhaltung der a.a.R.d.T. ergibt sich bereits per se und ist auch in der Entwässerungssatzung der Stadt Altdorf hinterlegt.
5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine ordnungsgemäße Entwässerung kann aller Voraussicht nach sichergestellt werden.
6. Auf die Beachtung der Maßgaben der NWFreiV sowie der TRENGW wird in der Begründung des Bebauungsplans bereits hingewiesen.
7. Hierauf wird in der Begründung bereits hingewiesen.

#### Naturschutz

Der Schreibfehler in der Formulierung bzgl. insektenfreundlichen Leuchtmitteln wird korrigiert. Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur ohne Auswirkung auf die Planung selbst.

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen, es ergibt sich hieraus keine weitere Veranlassung.

### Tiefbau

Die Aussagen der Abteilung Tiefbau werden zur Kenntnis genommen. Veranlassungen ergeben sich hieraus nicht.

### **Beschluss 5 Planungsverband Region Nürnberg**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme des Planungsverbandes Region Nürnberg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

### **Beschluss 6 Regierung von Mittelfranken**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

### **Beschluss 7 Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern- wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

### **Beschluss 8 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

### Entwässerung

Der Vorrang der örtlichen Versickerung sowie der Ableitung vor der Einleitung ist bei der Planung bereits festgesetzt.

Die weitergehende Beachtung obliegt den jeweiligen Vorhabenträgern. Dies beinhaltet auch die weiteren konkretisierten Hinweise zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit. Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer ist dort aber mit umfangreichen Lehmschichten zu rechnen, so dass auch weiterhin nicht von einer wesentlichen Versickerungsfähigkeit ausgegangen wird.

Eine Untersuchung auf mögliche Bodenbelastungen kann im Zuge der Sickerversuche mit erfolgen und obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger.

Hinweise auf Starkregenereignisse sowie den Umgang selbigen sind in Abschnitt 10 der Begründung bereits enthalten. Dort wird noch eine Karte mit Fließwegen des wild abfließenden Niederschlagswassers ergänzt.

### Grundwasser- und Bodenschutz

Die fehlerhafte Nummerierung der Festsetzungen wird korrigiert. Unter der neuen Ziffer 3.7 wird ein Hinweis auf die Anzeigepflicht beim Landratsamt eingefügt. Mit der getroffenen Festsetzung soll eine städtebaulich erforderliche Begrenzung der Veränderungen des natürlichen Geländes erreicht werden. Sie steht nicht im Widerspruch zu den Hinweisen der Fachbehörde.

Die 60 m Linie parallel des Gewässers wird als Hinweis in das Planblatt ergänzt und ein

Hinweis auf die Genehmigungspflicht aufgenommen.

### **Beschluss 9 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird zur Kenntnis genommen. Die erbetene Übersendung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

### **Beschluss 10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth Weißenburg**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth Weißenburg wird zur Kenntnis genommen, und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

2.1 bis 2.5

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

#### Stellungnahme Bereich Landwirtschaft

Die Aussage bezüglich der Erreichbarkeit von Nutzstellen und Hofstellen wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Ein Hinweis auf die Duldung der regelmäßigen zulässigen Emissionen aus der Landwirtschaft ist in der Begründung des Bebauungsplans bereits enthalten.

Die Aussage bezüglich der Raumansprüche wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Die Mitteilungen zum Eingriffsausgleich werden zur Kenntnis genommen, sind aber aufgrund des gewählten Verfahrens nicht einschlägig.

#### Stellungnahme Bereich Forsten

##### 1. Waldbetroffenheit

Im Vorfeld der Planungen wurde durch das Planungsbüro eine Abstimmung bzgl. der Fragestellung der Einstufung des Planungsgebietes als Wald vorgenommen. Es erfolgte eine Abstimmung mit dem Bereichsleiter Forsten Hr. Dr. Taeger. Dieser hat dem Planungsbüro am 16.02.2022 telefonisch mitgeteilt, dass die überplanten Flächen NICHT als Wald einzustufen sind, sondern lediglich als mit Bäumen besetzte Siedlungsflächen. Unter Berücksichtigung dieser Abstimmung wurde die Planung erarbeitet. Die nun mitgeteilte Stellungnahme steht im Widerspruch zur bisherigen Abstimmung. Auch in der Waldfunktionskartierung sind die überplanten Flächen nicht entsprechend erfasst.

##### 2. Rodung

Es erfolgte daher eine erneute Abstimmung mit der Forstbehörde. Diese hat nun am 10.01.2024 telefonisch mitgeteilt, dass die ursprüngliche Aussage des Bereichsleiters vom 16.02.2022 weiterhin Gültigkeit besitzt und die überplanten Flächen NICHT als Wald eingestuft werden. Die im Rahmen der Stellungnahme vom 16.01.2023 übermittelten Aussagen zur Waldeinstufung sind nichtig und müssen nicht berücksichtigt werden. Eine Ersatzaufforstung ist nicht notwendig. An der Planung wird daher festgehalten.

##### 3. Baumfallzone

Die Aussagen zur Baumfallzone der angrenzenden Waldflächen wird zur Kenntnis genommen. Die dargestellten Baumfallzonen werden um den Bereich der Fl. Nr. 21 ergänzt. Hieraus ergibt sich kein erheblicher anderweitiger Planungszustand als bisher vorgesehen. Ein Baumfallabstand zum Flurstück Nr. 966 erscheint nicht nötig, da sich dieses Östlich des

Raschbaches befindet und nur in Teilen am Rand mit Baumbesatz versehen ist. Im Bebauungsplan ist die Einhaltung der Baumfallzone bereits festgeschrieben. Eine Unterschreitung der Baumfallzone innerhalb des festgesetzten Baufensters ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Bauweise nachgewiesen wird, dass keine Gefahren für die dortigen Bewohner bestehen. Dies ist als ausreichend zu erachten. An der Planung wird daher im Weiteren festgehalten.

Auch in der Begründung ist bereits eine Abwägung zur Fragestellung des Baumfallrisikos enthalten. Weitergehende Erläuterungen sind aus planerischer Sicht nicht erforderlich. Die Hinweise zur Betroffenheit anderer Bebauungen im Umfeld werden zur Kenntnis genommen, sind aber für die vorliegende Planung nicht von Relevanz.

#### 4. Benachbarte WaldbesitzerInnen

Die Hinweise bzgl. der Belange der angrenzenden Waldbesitzer werden zur Kenntnis genommen. Es sind aktuell aber keine Hinweise bekannt, welche ein über das abstrakte allgemeine Risiko hinausgehendes Gefährdungs- und Haftungspotenzial erkennen lassen. Zudem ist das überplante Grundstück bereits seit Jahren als Wochenendhausgrundstück genutzt. Somit bestanden auch in der Vergangenheit für die angrenzenden Waldbesitzer die entsprechenden Pflichten.

Die Planung berücksichtigt die Belange des Waldrechtes sowie der Waldbesitzer im Umfeld angemessen. An der Planung wird festgehalten.

Der Hinweis zu offenem Feuer wird in Begründung sowie auf dem Planblatt ergänzt.

#### **Beschluss 11 Amt für ländliche Entwicklung**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

#### **Beschluss 12 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die Ausführungen und Hinweise des Versorgers werden zur Kenntnis genommen und sind durch den Vorhabenträger bei der konkreten Umsetzung zu beachten.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind für die Erschließung lediglich noch Hausanschlussleitungen herzustellen.

Auf Ebene der Bauleitplanung ergeben sich aus der Stellungnahme keine Veranlassung.

#### **Beschluss 13 N-ENERGIE Netz GmbH**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

#### **Beschluss 14 PLEDOC GmbH**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme der PLEDOC GmbH wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

#### **Beschluss 15 Stadtwerke Altdorf**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Stadtwerke Altdorf wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie Folgt behandelt.

Die Hinweise der Abteilung Wasser betreffen die konkrete Bauumsetzung und sind durch die Vorhabenträger zu beachten. Auf Ebene der Bauleitplanung kann von einer gesicherten Wasserversorgung ausgegangen werden. Es ergibt sich keine weitere Veranlassung.

Die Hinweise der Abteilung Strom betreffen die konkrete Bauumsetzung und sind durch die Vorhabenträger zu beachten. Auf Ebene der Bauleitplanung kann von einer gesicherten Wasserversorgung ausgegangen werden. Es ergibt sich keine weitere Veranlassung.

Die Hinweise zur Einweisung vor Grabarbeiten werden zur Kenntnis genommen und sind bei Baumaßnahmen durch die Vorhabenträger zu beachten.

#### **Beschluss 16 TenneT TSO GmbH**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Tennet TSO GmbH wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

#### **Beschluss 17 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die Angaben in der Planung bzgl. der Bodendenkmalsituation werden entsprechend der Mitteilungen des Landesamtes für Denkmalpflege geändert und der Denkmalvermutungsfall im Sinne des Art. 7 BayDSchG bestimmt. Die sich hieraus ergebenden Maßgaben sind durch die konkreten Vorhabenträger bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Weitere Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich nicht. Eine erneute Auslegung ist aufgrund der Anpassung nicht erforderlich, da der Forderung der Fachbehörde entsprochen ist und keine Belange Dritte hierdurch unmittelbar betroffen sind.

#### **Beschluss 18 Bodendenkmalpfleger Herr Dr. Mühldorfer**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bodendenkmalpflegers Herr Dr. Mühldorfer wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Unter Beachtung der Ausführungen des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege wird aber der Denkmalvermutungsfall im Sinne des Art. 7 BayDSchG bestimmt, so dass auch die Belange potenzieller Bodendenkmäler bestmöglich berücksichtigt sind.

#### **Beschluss 19 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der**

### **Bundeswehr**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

### **Beschluss 20 Evang. Luth. Kirchengemeinde Altdorf**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Evang. Luth. Kirchengemeinde Altdorf wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

### **Beschluss 21 IHK Nürnberg für Mittelfranken**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg.

Die eingegangene Stellungnahme der IHK Nürnberg für Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

### **Beschluss 22 Immobilien Freistaat Bayern**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Immobilien Freistaat Bayern wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

### **Beschluss 23 Katholisches Pfarramt Altdorf**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Katholisches Pfarramt Altdorf wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

### **Beschluss 24 Kreisbrandrat des Landkreises Nürnberger Land**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landkreis Nürnberger Land wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die Aussagen zur Verfügbarkeit von Rettungsgerät und Rettungspersonal werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen.

Die Aussagen bzgl. der Erreichbarkeit der überplanten Flächen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die umliegenden Straßen sind als ausreichend zu erachten.

Die Erreichbarkeit im Inneren ist durch die Vorhabenträger im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen und mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Der Hinweis zu Schotterrasen ist bekannt.

Der Grundschutz bezüglich der Löschwasserversorgung kann nach aktuellem Kenntnisstand über das bestehende Wasserversorgungsnetz und die bestehenden Hydranten sichergestellt werden.

Der Hinweis zur Kennzeichnung von Gebäuden kann nur im Vollzug, d.h. bei der Umsetzung der Planung beachtet werden.

Neue Straßennamen sind voraussichtlich nicht notwendig, da keine neuen Straßen errichtet werden. Die Hausnummernzuteilung erfolgt im Vollzug der Planung und wird dann auch der örtlichen Feuerwehr übermittelt.

#### **Beschluss 25 Polizeiinspektion Altdorf b. Nürnberg**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme der Polizeiinspektion Altdorf b. Nürnberg wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Es handelt sich bei den vorliegenden Planungen um ein Baugebiet mit sehr geringen zu erwartenden Verkehrsmengen. Die sichere Erschließung und Erreichbarkeit ist auch ohne die Anlage von öffentlichen Wendeanlagen gegeben.

Der Stellplatznachweis hat nach der städtischen Satzung zu erfolgen. Dies ist als ausreichend zu erachten. Parken im öffentlichen Raum ist nur dort zulässig, wo der Straßenraum hierzu eine ausreichende Dimensionierung besitzt. Die gesetzlichen Vorgaben zu Mindeststauräumen sind als ausreichend zu erachten.

Die Hinweise der Polizeiinspektion werden zur Kenntnis genommen, an der Planung aber festgehalten.

#### **Beschluss 26 Bund Naturschutz in Bayern e.V.**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Eingriffe in den Raschbach und die dortigen biotopkartierten Strukturen sind nicht geplant. Bzgl. Rodungen in diesem Bereich liegen keine konkreten Erkenntnisse vor. Jedoch sind im Rahmen der notwendigen Gewässerpflege ggf. Pflegemaßnahmen durchzuführen, welche zur Gewährleistung der Belange der Wasserwirtschaft und des Gewässers unabdingbar sind. Der Erhalt der Habitatbäume wurden im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend beachtet. CEF-Maßnahmen für die Fledermäuse wurden in angemessenem Maße bestimmt, so dass hier aller Voraussicht nach keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bestände zu erwarten sind.

Der Biotopverbund bleibt aus planerischer Sicht mit den getroffenen Festsetzungen umfassend erhalten.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich in ein Verfahren nach § 13a BauGB umgestellt. Aus städtischer Sicht sind hierfür die Voraussetzungen gegeben. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht hier nicht. Es handelt sich hier zudem um ein Wochenendhausgrundstück. Der aktuelle Zustand hat sich aufgrund einer nur sehr geringen Nutzung in den letzten Jahren eingestellt. Eine Rückführung in den Nutzgartenzustand wäre jederzeit möglich.

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um ein sehr kleines Baugebiet mit lediglich 3 realistischen Bauplätzen. Eine gewisse Bereitstellung von Wohnraum

auch in den Ortsteilen ist auf städtischer Sicht angemessen und vertretbar. Dies kann mit der vorliegenden Planung erfolgen. Wohnraumentwicklungen im größeren Umfang werden seitens der Stadt Altdorf nur im gut angebundenen Umfeld angestrebt (siehe Planungen zum Baugebiet Altdorf Nord). Die Möglichkeiten der Stadt Altdorf auf Leerstände im Bestand einzuwirken sind weiter gering und gehen faktisch nicht über Beratungsmöglichkeiten und Angebote zur Vermittlung hinaus. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen geben hier keine ausreichenden Möglichkeiten. Zudem handelt es sich beim dem überplanten Grundstück um ein bereits für Siedlungszwecke genutztes Grundstück, welches auch im Flächennutzungsplan für eine Siedlungsentwicklung bereits dargestellt ist. Die Planungen gehen daher einher mit den im Flächennutzungsplan beabsichtigten Entwicklungsabsichten in Hagenhausen. Die pauschale Ablehnung von Einfamilienhäusern ist in der Abwägung als unangemessen zu erachten. In einer multikulturellen Gesellschaft muss es auch weiterhin möglich sein, unterschiedliche Wohnformen umsetzen zu können. Die Planung wird daher auch unter besonderer Abwägung der Bedenken der Einwendenden als vertretbar erachtet und an ihr festgehalten.

Die getroffene solare Baupflicht geht einher mit der in Artikel 44a BayBO bereits ab 2025 vorgesehenen Sollvorschrift für Wohngebäude. Auch teilverschattete Gebäudeanlagen können einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Eigenstromversorgung leisten. Eine Rodung von Bäume zu Gunsten der PV-Anlagen ist nicht zulässig.

Die maßgeblichen Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt. Die getroffene Festsetzung von 20 % berücksichtigt auch angemessen die teilverschattete Lage, so dass hier auch keine Benachteiligung der Vorhabenträger vorliegt.

Eine Ableitung von verunreinigtem Niederschlagswasser in den Raschbach ist bereits aus der Gesetzeslage heraus unzulässig. Die Einhaltung obliegt dem jeweiligen Betreiber.

Die Aussagen hinsichtlich der Vorgaben zu Bäumen und Pflanzgebot werden zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen zur Bebauung innerhalb der Baumfallzone werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan regelt dort lediglich eine Zulässigkeit von Bebauung im Sinne des angemessen verdichteten Umgangs mit Grund und Boden. Die Fragestellung welches Bauverfahren „umweltschädlich“ ist, ist subjektive Ansichtssache und kann nicht Teil einer Abwägung sein.

Die vorliegende Planung berücksichtigt angemessen die verschiedenen Schutzgüter und Interessenslagen. Eine Umsetzung ist in sinnvoller Form möglich. An der Planung wird festgehalten.

### **Beschluss 27 Anonym**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 1 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die Stellungnahme wird in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

1. Mit den vorliegenden Planungen ist eine angemessen verdichtete Bebauung des Grundstückes möglich, welche verträglich mit dem Umfeld ist. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bei der Planung berücksichtigt, die Habitatbäume zu Erhalten bestimmt und CEF-Maßnahmen festgesetzt.
2. Der Stellplatznachweis hat entsprechend der städtischen Satzung zu erfolgen. Hiermit wird eine angemessene Anzahl von Stellplätzen in Abhängigkeit von der Nutzung gewährleistet. Mögliche Fehlnutzungen der nachzuweisenden Stellplätze oder weitergehende mögliche Mobilitätsmittel können nicht auf Ebene der Bauleitplanung als Begründung für darüberhinausgehenden Stellplatznachweise herangezogen werden.

Bei den Baumaßnahmen handelt es sich um temporäre Aspekte, die nicht Teil eines Abwägungsprozesses der Bauleitplanung sind.

Grundsätzlich gilt, dass ein Parken im öffentlichen Raum nur dort zulässig ist, wo dies gem. den Vorgaben der STVO möglich ist. Insbesondere dürfen durch das Parken keine verkehrsbehindernden Zustände entstehen. Die Stadt Altdorf wird eine mögliche verkehrsrechtliche Anordnung von „absoluten Halteverboten“ gesondert durch die Verkehrsbehörde prüfen lassen und ggf. umsetzen. Dies kann aber nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgen