

**Stadt Altdorf
Landkreis Nürnberger Land**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**Nr. 12C
„Allgemeines Wohngebiet
im Professorenquartier“
in Altdorf**

- Verfahren gem. § 13a BauGB -

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

**22.07.2025
zuletzt geändert 23.10.2025**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	4
1.3	Verfahren	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
	Alternative Planungsstandorte	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Überprüfung des Wohnbauflächenbedarfs und Strukturdaten	10
3.3	Umweltprüfung in der Bauleitung	12
3.4	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	13
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	13
5.	Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	14
5.1	Allgemeines und Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf	14
5.2	Topografie	14
5.3	Verkehrerschließung	14
5.4	Ver- und Entsorgung	14
5.5	Denkmäler	14
5.6	Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	14
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	15
5.8	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	16
5.9	Oberflächennahe Geothermie	16
5.10	Immissionen	16
6.	Geplante Nutzungen und Größe des Planungsgebiets	17
6.1	Nutzungen	17
6.2	Größe des Planungsgebiets	17
6.3	Erschließungskosten	17
7.	Bebauung	17
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	21
7.3	Dachgestaltung	22
7.4	sonstige Örtliche Bauvorschriften	23
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	23
7.6	Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht	24
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	24
8.1	Erschließung und Verkehr	24
8.2	Entwässerung	28
8.3	Versorgung	29
8.4	Abfallentsorgung	30
9.	Denkmalschutz	31

10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	31
11.	Vorbeugender Brandschutz	32
12.	Immissionsschutz	34
13.	Altlasten	36
14.	Grünordnung	36
	14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	36
	14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	37
15.	Berücksichtigung der Umweltbelange	37
16.	spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung	39
17.	Hinweise	40
18.	Bestandteile des Bebauungsplanes	40

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

1.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB angewendet, da

- die zulässige Grundfläche gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt
- durch die Zulässigkeit der Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 1 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 3 BauGB).

Die vorliegenden Planungen dienen insbesondere der Nachverdichtung, der Stärkung eines bereits entwickelten Wohnquartiers in Altdorf und der Vermeidung von Brachflächen. Festzustellen ist zudem, dass die vorliegenden Planungen ggf. sogar im Rahmen des seitens der Bundesregierung vorgelegten „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ und dem dort geplanten § 246e BauGB genehmigungsfähig ist. Das hier nun vorgenommene Verfahren soll dafür Sorge tragen, dass die Würdigung und Abwägung der planungsrechtlichen Aspekte im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens mit der vorgesehenen Bürgerbeteiligung erfolgt.

1.3 Verfahren

Die Stadt Altdorf hat mit Beschluss vom 22.07.2025 zur gezielten Steuerung und Weiterentwicklung der Siedlungsentwicklung in Altdorf den Bebauungsplan Nr. 12C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Mit der vorliegenden Planung soll in einem Teilbereich eine Nachverdichtung der bestehenden Strukturen ermöglicht werden. Die nun überplanten Flächen sind bereits planungsrechtlich im Rahmen von zwei Bebauungsplänen städtebaulich geordnet worden. Das bisherige Planungsrecht ist jedoch insbesondere unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Nachverdichtung im Bestand sowie des verdichteten Bauens nicht mehr zeitgemäß und soll daher in einem Teilbereich nun überplant werden. Die Anpassung des Planungsrechtes soll in den Teilflächen erfolgen, in den im Wesentlichen eine konkrete Nachverdichtungsabsicht bekannt ist. Die Stadt Altdorf hat sich dort für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans entschlossen,

welcher das bestehende Planungsrecht der beiden bestehenden Bebauungspläne verdrängt. Die Vorgehensweise stellt unter Beachtung des Alters der beiden bestehenden Bebauungspläne sowie den Zielsetzungen des neuen Bebauungsplans die angemessene planerische Vorgehensweise dar.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen Bebauungsplan Nr. 12C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte als Aushang und auf der Homepage der Stadt Altdorf am 25.07.2025.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist zulässig, da sich die zur Überplanung vorgesehenen Flächen innerhalb der bebauten Strukturen von Altdorf befinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Möglichkeiten zur Nachverdichtung planungsrechtlich bereits überplanter Grundstücke verbessert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Der Stadtrat der Stadt Altdorf hat in seiner Sitzung am 22.07.2025 den Entwurf des Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 04.08.2025 bis einschließlich 19.09.2025 wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Planung beteiligt und ihr die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zur Planung gebeten.

Zu den im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat im Rahmen der Stadtratssitzung vom 23.10.2025 beraten. Die Stellungnahmen wurden für- und gegeneinander abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung hat der Stadtrat festgestellt, dass die öffentlichen und privaten Belange bei der Planung angemessen und sachgerecht berücksichtigt sind.

Der Stadtrat der Stadt Altdorf b. Nürnberg hat daher im Anschluss an die Abwägung den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ gefasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Stadtgebiet von Altdorf besteht durchgehend eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die Stadt Altdorf ist hierbei bemüht, den Gedanken der Innenentwicklung folgend, wo möglich und sinnvoll, durch Nachverdichtungsmöglichkeiten und Nachnutzungsentwicklungen auf die bestehende Nachfrage zu reagieren.

Insbesondere im Kernort ist die Stadt Altdorf bemüht die Entwicklung von bisher nicht genutzten Grundstücken und leerstehenden Gebäuden im Sinne der Nachverdichtung zu forcieren. Hiermit soll dafür Sorge getragen werden, dass die zusätzliche Flächeninanspruchnahme in den Randbereichen von Altdorf und das damit einhergehende Wachsen der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich gebremst wird. Gleichzeitig soll hiermit auch den in der Landes- und Regionalplanung dargelegten Zielen und Grundsätzen der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden. Gerade in der Innenentwicklung zeigen sich aber immer wieder erhebliche Herausforderungen, da gerade die Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer ein nur schwer überwindbares Hindernis in der Flächenentwicklung darstellt.

Zur geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen im Stadtgebiet bedient sich die Stadt regelmäßig der bauleitplanerischen Instrumente des BauGB in Form der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Bauleitplanung sind dabei, zu einem gewissen Grad die Schlussfolgerung der damaligen städtebaulichen Gesamtentwicklungsziele für Altdorf. Zwischenzeitlich zeigt sich aber, dass diese Entwicklungsziele teilweise einer Anpassung und Überarbeitung zugeführt werden müssen, um den neuen Herausforderungen gerecht zu werden. Klimawandel, Ansprüche an Klimaschutz und Beschränkung der Flächeninanspruchnahme, wirtschaftliche Herausforderungen, Zuwanderung, Wohnungsnot, aber auch die geopolitischen Veränderungen erfordern eine Überprüfung bisheriger planungsrechtlicher Bestimmungen für innerörtliche Bebauungspläne. Verdichtetes Bauen, Erhöhung der zulässigen Baumasse und Bauhöhe werden zunehmend zwingend erforderlich, wenn für die Bevölkerung in angemessener Weise Wohnungen angeboten werden sollen. Die Gesetzgebung hat hierzu in der jüngeren Vergangenheit bereits Schritte unternommen. Die Mindestabstandsflächen der bayerischen Bauordnung wurden reduziert. Das Ziel des Bundesgesetzgebers jährlich im Bundesgebiet 400.000 neue Wohnungen für die Bevölkerung entstehen zu lassen, ist aber aktuell nicht erreichbar.

Zu einem gewissen Grad trägt hierzu auch „altes“ Bauplanungsrecht bei, welches eine verdichtete Bebauung teilweise ausschließt. Eine „lockere“ Bebauung ist aber weder für die Eigentümer entsprechender Grundstücke sinnvoll, noch kann hiermit ein positiver Beitrag zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme und Schaffung zusätzlicher Wohnungen auf kompakter Fläche geleistet werden.

Für die Stadt Altdorf ist es daher als vertretbar zu erachten, Grundstückseigentümer, welche eine Entwicklung innerörtlicher nicht mehr genutzter oder untergenutzter Grundstücke für Wohnbauzwecke beabsichtigen, zu einem gewissen Grad zu unterstützen. Im Regelfall ist im Stadtgebiet hierfür an vielen Stellen eine Anpassung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich. Der Bebauungsplan stellt hierbei für die Stadt Altdorf das geeignete Mittel dar, die öffentlichen und privaten Belange im Zuge der sorgsam Abwägung zwischen notwendiger Verdichtung und Schaffung von Wohnraum mit dem Schutzansprüchen der Nachbarschaft zu behandeln und einen ausgewogenen Kompromiss aller Interessenslagen zu erzeugen. Das planungsrechtliche Verfahren des Bebauungsplans gibt hierbei durch die Öffentlichkeitsbeteiligung auch die angemessene Möglichkeit, dass sich diese in das Verfahren einbringen kann. Im Zuge des Diskurses kann aufbauend hierauf die sachgerechte Abwägung und städtebaulich vertretbare Gesamtentwicklung des Stadtgebietes von Altdorf positiv gesteuert werden.

Im vorliegenden Fall ist eine solche Situation gegeben. Die Stadt Altdorf stand hier vor der Frage, ob und wie die grundsätzlich zu befürwortenden Nachverdichtungsabsichten im Bestand planungsrechtlich angemessen unterstützt werden können. Hierzu wurde eine intensive Diskussion im Stadtrat geführt, in dessen Ergebnis die grundsätzliche Unterstützung der Nachverdichtungsabsichten bejaht wurde.

Im Weiteren wurde über die hierzu anzustrebende Vorgehensweise diskutiert. Im Raum standen die Optionen einer allgemeinen Änderung des Planungsrechtes der betreffenden Bebauungspläne in ihrer Gesamtheit, einer Aufhebung des Planungsrechtes oder eine Teiländerung in Bereichen, in den klare Weiterentwicklungsabsichten erkennbar oder bekannt sind.

Der Gesamtumgriff des Bebauungsplans Nr. 12b „An der Südtangente“ beträgt ca. 33,2 ha und überspannt hierbei heterogene Strukturen im Spannungsfeld von Wohnen, Gewerbe, Umgehungsstraße und Gemeinbedarfsnutzungen. Der im nördlichen Bereich mit überplante Bebauungsplan 12a umfasst eine Fläche von ca. 16,3 ha. Eine Gesamtüberplanung der beiden Bebauungspläne wurde daher nach sorgsamer Würdigung als ungeeignet erachtet. Städtebaulich ist es vielmehr als sinnvoller zu erachten, durch eine gezielte Änderung in Teilbereichen Nachverdichtungsoptionen zu eröffnen, ohne die städtebaulich vorgenommene Gesamtentwicklung insgesamt in Frage zu stellen. Eine Aufhebung des Planungsrechtes als Alternative wurde durch die Stadt Altdorf nach Prüfung ebenfalls verworfen, da hiermit die Steuerungsmöglichkeiten der Bebauung durch die Kommune nicht mehr im planerisch benötigten Maße gegeben wären. Im vorliegenden Fall sind hier im Besonderen die Fragestellungen der verträglichen Höhenentwicklung und des

ruhenden Verkehrs zu benennen, welche einer städtebaulich verträglichen Regelung bedürfen. Im Ergebnis dieser Diskussion wurde daher beschlossen, eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes nur in dem Bereich vorzunehmen, in dem das Nachverdichtungspotenzial erkennbar seitens der Eigentümer wird.

Seitens der Gremien der Stadt Altdorf wurde daher nochmals intensiv diskutiert, ob in diesem Fall tatsächlich das städtebauliche Erfordernis besteht, das bestehende Planungsrecht einer Überarbeitung im nun überplanten Teilbereich zuzuführen. Im Ergebnis wurde dies auch nach mehrmaliger Diskussion im Gremium mehrheitlich bejaht und beschlossen für diesen Teilbereiche den Bebauungsplan Nr. 12C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ aufzustellen. Die individuelle Teiländerung der beiden betroffenen Ur-Bebauungspläne wurde verworfen, da für die nun überplanten Flächen bereits ein sinnvolles städtebauliches Gesamtkonzept vorliegt.

Dieses kann sinnvoll nur im Rahmen eines neu aufzustellenden Bebauungsplans erfolgen, welcher das bestehende Planungsrecht verdrängt und durch eine sinnvolle planungsrechtliche Neuregelung die Grundlage für die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Bestand schafft.

Auch wenn hiermit mit nur in Teilflächen eine Nachverdichtung ermöglicht wird, sind die Vorteile der verträglichen Nachverdichtung auch in kleinem Rahmen als wichtige Maßnahme zur Minimierung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und Erhalt der Bevölkerungsstrukturen zu erachten.

Ein Verzicht auf die Planungen – als Alternative zur Änderung des bestehenden Planungsrechtes – ist aus Sicht der Stadt Altdorf nicht als geeignetes Entwicklungsinstrument anzusehen. Eine Umsetzung der Nachverdichtung in diesem Bereich wäre aller Voraussicht nach nicht zu erwarten. Die Grundstücke würden weiter unbebaut im Stadtgebiet verbleiben. Es würde kein zusätzlicher dringend benötigter Wohnraum entstehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus Sicht der Stadt Altdorf die Möglichkeit die Belange des Ortsbilds bei der Nachverdichtung angemessen zu berücksichtigen und gleichzeitig, aber auch aktuellen Wohntrends im verträglichen Rahmen Rechnung zu tragen.

Mit der vorliegenden Planung ist die Entwicklung von Geschosswohnungsbauten für die bestehende hohe Nachfrage nach Wohnraum in Altdorf beabsichtigt. Ziel ist es hierbei ein zusätzliches Angebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Altdorf zu entwickeln, um die hierfür bestehende Nachfrage besser befriedigen zu können. Die Lage des Plangebietes ist hierfür als gut geeignet zu erachten und bietet durch die zentrale Lage auch die Möglichkeit, durch die kurzen Wege zu möglichen Arbeitsplatz-, Nachversorgungs-, Bildungs- und Freizeitangeboten auf das Auto an vielen Stellen verzichten zu können.

Folgende in § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 5, 7a, 7c, 7e, 7f, 7j und 14 BauGB genannte Planungsleitlinien stehen hierbei im Vordergrund:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien [...], die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, [...] und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung
- Die Belange der Baukultur, [...] die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit [...] Abwässern
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes [...]
- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für Wohnbaunutzungen
- Schaffung zusätzlicher Wohnungen im Siedlungszusammenhang von Altdorf
- Eine sozialverträgliche Bodennutzung durch Schaffung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau
- Beachtung der Altersstrukturen von Altdorf
- Berücksichtigungen der Auswirkungen des Klimawandels
- Gewährleistung eines angemessenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

Alternative Planungsstandorte

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Weiterentwicklung des bestehenden Bauplanungsrechtes im Innenbereich. Die geplanten Maßnahmen erfüllen die Vorgaben des Vorrangs der Innenentwicklung, so dass von einer Prüfung alternativer Planungsstandorte abgesehen werden kann. Der Plannullfall wurde, wie dargelegt, im Abwägungsprozess geprüft, im Ergebnis aber für ungeeignet und unverhältnismäßig erachtet.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.06.2023, anzupassen. Einzelne für Altdorf relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Altdorf als Mittelzentrum im Verdichtungsraum von Nürnberg, Fürth und Erlangen definiert. Auf Ebene des Regionalplans wurde Altdorf als mögliche Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“.

Unter 2.2.7 wird als Grundsatz (G) ausgeführt, dass Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden sollen, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet ist. Zudem sollen Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt werden.

In der Begründung (B) zu 2.2.7 wird erläutert, dass Verdichtungsräume langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung zu entwickeln sind. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist u.a. ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnungsangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1.1)“.

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“

Diesen Zielen trägt die Stadt Altdorf mit den Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP7 1.1). „Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1).

Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte [...] Altdorf [...] erhalten und gestärkt werden.“ Altdorf wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.3.1.2 als mögliches Mittelzentrum bestimmt, das durch Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwachs im Rahmen des Suburbanisierungsprozesses gestärkt wurde. Im Grundsatz 2.2.3 wird ausgeführt, dass sich „in den Zentralen Orten, insbesondere in den großen zentralörtlichen Flächenkommunen, [...] der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren“ soll.

Die Siedlungsentwicklung soll sich hierbei gem. 3.1.2 „in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Zum Wohnungswesen wird ausgeführt, dass „mit der Neuerrichtung von Wohnungen [...] auf eine Verbesserung der Wohnungsverversorgung [...] hingewirkt werden soll (Vgl. RP7 3.2.2)

Gemäß 3.4.4 und 3.4.5 des Regionalplans soll „auf die Erhaltung besonders charakteristischer Beispiele dörflicher Siedlungsweise in bäuerlicher Kulturlandschaft [...] hingewirkt werden.“ In der Begründung des RP 7 zur Nr. 3.4.4 wird die Erhaltung und Bewahrung der dörflichen Strukturen und Lebensverhältnisse betont, dazu ist es jedoch notwendig, städtebauliche Missstände zu beseitigen und eine qualitätsmäßige Entwicklung unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu erreichen.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Altdorf hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die geplante Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Weitere relevante übergeordnete Planungen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

3.2 Überprüfung des Wohnbauflächenbedarfs und Strukturdaten

Die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist grundsätzlich als vorrangig zu entwickelndes Innenentwicklungspotenzial zu erachten. Neben der rechtlichen Planungserfordernis ist aber auch die faktische Planungserfordernis zu prüfen. Hierzu wurden die Strukturdaten von Altdorf auf den Bedarf für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet untersucht. Die Einwohnerzahl für Altdorf wird zum 31.12.2023 lt. der Veröffentlichung des Landesamtes für Statistik mit 15.383 Einwohnern angegeben.

Rückblickend bis in das Jahr 2013 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Altdorf als steigend zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2013 mit 15.097 angegeben. Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von ca. 2,0 %.

Der Landkreis Nürnberger Land verzeichnete zum Stichtag 31.12.2023 eine Bevölkerung von 169.193 Einwohner. Im Jahr 2013 wurden im Landkreis 165.000 Einwohner ermittelt. Auch der Landkreis Nürnberger Land zeigt somit positive Entwicklungstendenzen. Die Bevölkerungszunahme in der Vergangenheit beläuft sich auf ca. 2,5 %. Die Entwicklung der Stadt Altdorf bewegt sich somit im leicht unterdurchschnittlichen Rahmen der Gesamtentwicklung des Landkreises. Dies ist vor allem auf eine zurückhaltende Ausweisung neuer Baugebiete in der Vergangenheit zurückzuführen.

In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2043 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Nürnberger Land eine Zunahme der Bevölkerungszahlen um ca. 0,8 %. Der Anteil der älteren Bevölkerungsschichten wird hierbei deutlich zunehmen, während der Anteil der jüngeren und mittleren Altersstrukturen erkennbar zurückgehen wird. Deutlich steigend wird der Anteil der über 65-Jährigen. Insgesamt wird bis zum Jahr 2043 mit einer Bevölkerungszunahme auf ca. 170.600 Bewohner gerechnet.

Der im August 2021 veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Altdorf bis 2039 eine vom allgemeinen Trend des Landkreises abweichende Entwicklung voraus. Gem. den Ermittlungen der Statistiker soll es zu einer Stagnation der Bevölkerungsentwicklung kommen. Lt. Ermittlung der Statistiker ist von einem leichten Rückgang um 0,4 % bis 2039 auszugehen. In der Theorie der Statistiker wird davon ausgegangen, dass sich bis 2039 eine Bevölkerungsgröße von ca. 15.200 Einwohner im Stadtgebiet angesiedelt haben wird. Der „Höhepunkt“ der Bevölkerungsgröße wird für die Jahre 2023/2024 mit ca. 15.400 Einwohner angenommen.

Die Realität zeigt aber deutlich, dass diese Annahmen der Statistiker von den tatsächlichen Entwicklungen im Stadtgebiet erheblich abweichen. Zum 02.01.2025 sind im Stadtgebiet Altdorf insgesamt 15.961 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 940 Einwohner mit Nebenwohnsitz verzeichnet. Die Gesamtbevölkerung ergibt sich somit mit 16.901 Einwohnern im Januar 2025. Selbst bei ausschließlicher Annahme der mit Hauptwohnsitz in Altdorf gemeldeten Einwohner ergibt sich eine positive Abweichung von 691 Bewohnern gegenüber der Prognose des Landesamtes für Statistik. Gegenüber dem Jahr 2013 ergibt sich hieraus eine positive Bevölkerungsentwicklung von ca. 5,7 %.

Die seitens der Statistiker erwartete Stagnation der Bevölkerungsentwicklung widerspricht somit den faktisch erkennbaren Trends. Aus Sicht der Stadt Altdorf ist nicht erkennbar, dass es hier zu einer Umkehrung der aktuellen Entwicklung kommen wird. Altdorf verfügt über eine gutes Infrastrukturnetz mit sehr guter Anbindung an die überörtlichen Verkehrserschließungen, ein gutes ÖPNV-Netz und sehr gutes Arbeitsplatzangebot. Die Stadt Altdorf versucht hierbei den Anteil der wohnortfernen Arbeitsplätze weiter zu minimieren, um den Auspendleranteil der Bevölkerung weiter zu minimieren. Auch die Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung sind als gut zu erachten. Altdorf stellt insgesamt einen hochattraktiven Wohn- und Lebensort für die lokale Bevölkerung, aber auch für den Zuzug aus dem Ballungsraum und dem überregionalen Umland dar. Durch seine Funktion als Mittelzentrum stellt Altdorf zudem im zentralörtlichen System einen wichtigen regionalen Schwerpunkt dar, welcher die Attraktivität zur Ansiedlung fördert.

Im Stadtgebiet hat es, bedingt durch die geopolitischen Veränderungen und die Kriegshandlungen in der Ukraine einen erkennbaren Zuzug von Flüchtlingen gegeben. Ein Großteil wurde vorübergehend in Privathaushalten, zum Teil für die Nutzerzahlen aber auch zu kleinen Wohneinheiten untergebracht. Es ist davon auszugehen, dass ein größerer Teil dieser Bewohner auch langfristig im Stadtgebiet verbleiben wird, sich aber in ihren Wohnverhältnissen verändern müssen, so dass hieraus ein zusätzlicher Bedarf an Wohnland entsteht. Die aktuellen geopolitischen Rahmenbedingungen und aber auch der globale Klimawandel lassen auch zukünftig Wanderungsbewegungen erwarten, welche zu einem weiteren Zuzug in die sowohl wirtschaftlich als auch hinsichtlich der Lebensbedingungen und zentralen Lage attraktiven Region und somit auch im Stadtgebiet führen. Zu beachten für die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin die Entwicklung der Gewerbestrukturen und des Arbeitsplatzangebotes im Stadtgebiet. Die Bemühungen der Stadt Altdorf steigern die Attraktivität der Stadt weiter und werden zu einem weiteren Zuzug nach Altdorf führen.

Aus Sicht der Stadt Altdorf beruhen die Annahmen der Statistiker vorrangig auf der, im Verhältnis, geringen Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen zehn Jahren. Diese fußen zum Teil auf dem 2011 durchgeführten Zensus, der in Altdorf zu einer statistischen „Bevölkerungsbereinigung“ von 310 Einwohner geführt hat. Das damalige Verfahren wird bekanntermaßen in kommunalen Kreis als fragwürdig gesehen. Da diese Zahlen aber in den weiteren Zahlenwerken der Statistiker Eingang gefunden haben. Zum anderen hat die Stadt Altdorf bewusst in der Vergangenheit auf die Ausweisung neuer größerer Baugebiet verzichtet, wodurch sich schon ein faktisch kein größerer Zuzug in den Bevölkerungszahlen ergeben konnte. Ein Blick in die Entwicklungsprognosen anderer Kommunen, welche entsprechende Entwicklungen in den letzten zehn Jahren vollzogen haben, zeigt dies deutlich. Dort werden Bevölkerungszunahmen von 10 % und mehr erwartet.

Insgesamt wird somit die sehr zurückhaltende Entwicklung der Stadt Altdorf, wie von den Statistikern dargestellt, nicht für realistisch erachtet. Tatsächlich ist aus der Stadt Altdorf konservativ betrachtet von einer Bevölkerungszunahme von mindestens 2 – 3 % bis 2039 auszugehen. Optimistisch betrachtet könnte sich auch eine Zunahme von bis zu 5 % einstellen. Hieraus leitet sich grundsätzlich bereits ein erkennbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ab.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2022 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Altdorf mit durchschnittlich 1,98 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Nürnberger Land ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,01 Bewohnern. Es zeigen sich somit, im Verhältnis, bereits kleine durchschnittliche Haushaltsgrößen, welche der verdichteten Siedlungsentwicklung und Nähe zur Metropole Nürnberg geschuldet ist.

Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Dies wird sich auch in Altdorf zu einem gewissen Grad noch entsprechend weiter vollziehen.

Das Statistische Bundesamt (Destatis) geht in seiner Veröffentlichung „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“ vom 02.03.2020 davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Trendvariante auf ca. 1,92 Bewohner absenken wird. Aber auch in der Status Quo Variante wird von einer Absenkung auf ca. 1,96 Bewohner ausgegangen.

Grundsätzlich ist auch für Altdorf davon auszugehen, dass sich die Durchschnittsgröße der Haushalte weiter absenken wird. Im Vergleich der Jahre 2020 und 2017 ist festzustellen, dass sich der Bestand an Wohnungen von 2017 zu 2020 von 7.638 Wohnungen im Jahr 2017 auf 7.800 Wohnungen im Jahr 2020 leicht erhöht hat (+ 2,1 %). Der Anteil der 1 und 2 Zimmer Wohnungen hat sich hierbei von insgesamt 605 Wohnungen auf 594 Wohnungen leicht verringert. Es besteht eine Stagnation in diesem zukünftig vermehrt nachgefragten kleinen Wohnungstypus. Gerade durch die älter werdende Bevölkerung und den allgemeinen Trend hin zu kleineren Haushaltsgrößen wird somit auch in Altdorf ein zusätzlicher Bedarf an Wohnun-

gen entstehen. Aufgrund der bereits verhältnismäßig kleinen Haushaltsgröße in Altdorf sowie dem Landkreis Nürnberger Land wird davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltsgröße eher in Richtung der Trendprognose, d.h. hin zu 1,92 Bewohner je Haushalt, ergeben wird. Dieser als „Auflockerung“ der Bevölkerung bezeichnete Effekt erzeugt ebenfalls einen gewissen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf, welcher in die Gesamtbetrachtung der Wohnbauflächenentwicklung einfließt. Aus Sicht der Stadt Altdorf ist hierbei ein Auflockerungsfaktor von ca. 0,1 % pro Jahr als konservativ realistisch zu erachten. Dies entspricht einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis zum Jahr 2042 auf ca. 1,94 Bewohner. Nicht auszuschließen ist aber, dass sich insbesondere aus dem deutlich steigenden Anteil der älteren Bevölkerungsteile in Altdorf hier eine gewisse Erhöhung der Auflockerung auf bis zu 0,15 % pro Jahr entwickeln können.

Mit der konservativen Annahme einer positiven Entwicklung der Bevölkerung von 2,0 % bis 2042 sowie der Annahme eines jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,15 % wurde eine Wohnbauflächenprognose mit dem seitens des Landesamtes für Umwelt bereitgestellten Flächenmanagementprogramms durchgeführt. Die Ergebnisse sind in nebenstehender Abbildung dargestellt.

Es zeigt sich, dass für Altdorf bis 2042 mit einem zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 17,7 ha zu rechnen ist.

1. Kommune auswählen:		Altdorf b.Nürnberg	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	15.700	im Jahr:	2022
Bevölkerungsprognose in %:			2
für einen Zeitraum von Jahren:			20
Wohnungen je 1000 Einwohner:			506
Wohnbaufläche in ha*			347,0
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*			22,9
			Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 1.976
			* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,15	
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr:		2042	
Ab-/Zunahme der Einwohner:		314	
Bedarf an Wohnungen:		159	
		und 246	
Bedarf an Wohnungen gesamt:		405	
Wohnbaulandbedarf (in ha):		17,7	

Dem Bedarf gegenüberzustellen, sind die sog. Innenentwicklungspotenziale, bestehend aus bekannten Brachflächen und unbebauten Grundstücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie erkennbar untergenutzte oder leerstehende Gebäude. Weiterhin einzubeziehen, sind bereits für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die hier überplante Fläche fällt unter dieses Flächenpotenziale, so dass die vorliegende Planung grundsätzlich im Rahmen der Innenentwicklungspotenziale zu werten und entsprechend zu entwickeln ist. Ein ausreichender Bedarf ist aus Sicht der Stadt Altdorf gegeben.

Mit der vorliegenden Planung kann im Besonderen zur Befriedung des sich aus der sog. „Auflockerung“ ergebenden Flächenbedarfs beitragen werden.

3.3 Umweltprüfung in der Bauleitung

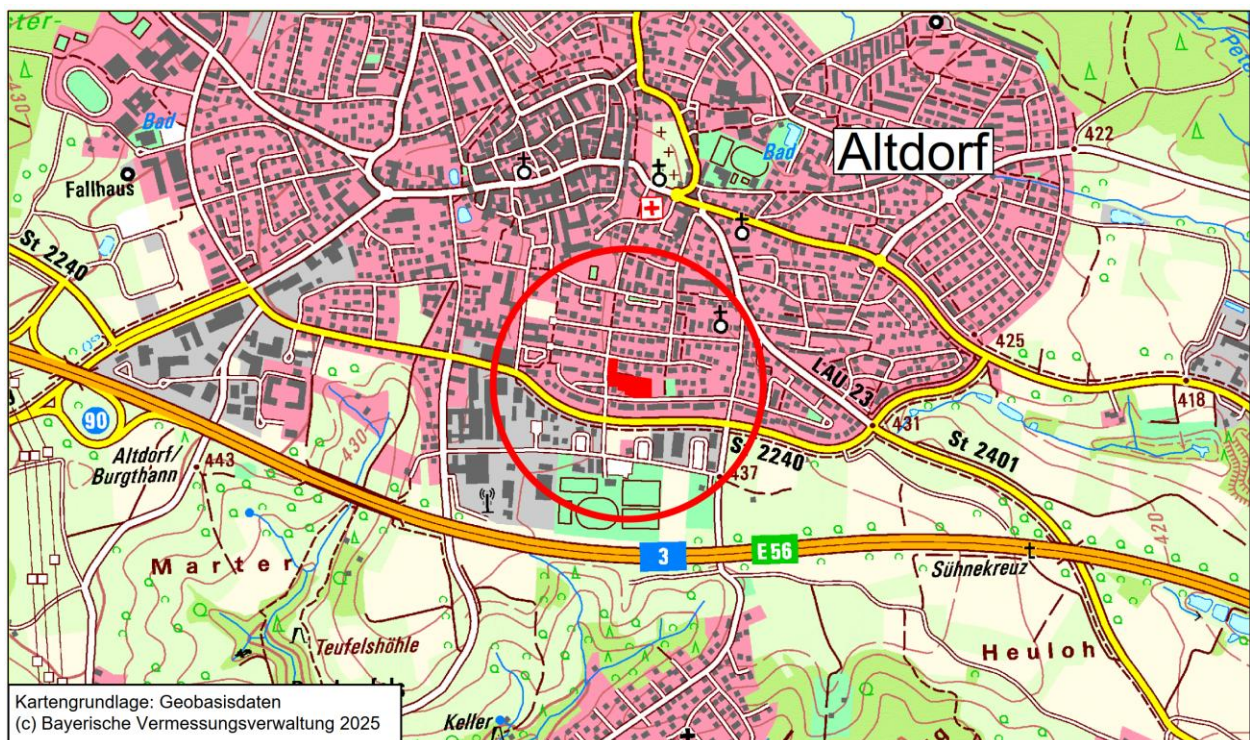
Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 16 dieser Begründung gesondert erläutert. Die Umweltbelange wurden trotz des zuvor dargelegten Entfalls einer Verpflichtung hierzu in einer zusammenfassenden Kurzform abgebildet.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gemäß den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist. Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert abgewogen.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Südrand der Wohnbaustrukturen von Altdorf im Übergang zu den Gewerbegebietsstrukturen von Altdorf.



© Kartendarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: von Wohnbauflächen sowie von der Schopperstraße
- im Osten: von Wohnbauflächen
- im Süden: von der Donellusstraße
- im Westen: von der Heisterstraße

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flurnummern 1560/03, 1560/4, 1560/7, 1560/8, 1560/9, 1560/10, 1560/11, 1560/12, 1560/13, 1560/14, 1560/35, 1560/36, 1560/37, 1560/38, 1560/39, 1560/40, 1565, 1565/1 und 1602, jeweils Gemarkung Altdorf bei Nürnberg, sowie Teilfläche der Flurstücke mit den Flur-Nrn. 1560/17 und 1576/16, jeweils Gemarkung Altdorf b. Nürnberg. Die Flächengröße des Änderungsbereichs umfasst ca. 0,52 ha. In den Geltungsbereich wurden die Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen des Bebauungsplans erforderlich sind.

5. Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines und Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell bereits als Siedlungsflächen genutzt. Sie sind teilweise bebaut, hier ist ein Rückbau der vorhandenen Gebäude vorgesehen. Weitere Flächen sind unbebaut, für sie besteht grundsätzlich Bauplanungsrecht, eine Umsetzung ist aber noch nicht erfolgt. Die zur Überplanung vorgesehene Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf als Wohnbauflächen dargestellt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

5.2 Topografie

Topographisch liegt der Änderungsbereich in einem minimal nach Südosten fallenden Gelände. Auf einer Länge von ca. 130 m fällt das Gelände um ca. 1,3 m.

5.3 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist verkehrstechnisch über die Donellusstraße am Südrand, über die Heisterstraße am Westrand und über die Schopperstraße im Norden erschlossen. Über die westlich angrenzende Heisterstraße kann die Jakob-Baier-Straße als übergeordnete Erschließung erreicht werden. Von dort ist die Anbindung in Richtung Autobahn und die weiteren Siedlungsstrukturen von Altdorf gegeben.

Gesonderte Geh- oder Radwegerschließungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Entlang der Donellusstraße, der Heisterstraße sowie der Schopperstraße ist ein straßenbegleitender Gehweg vorhanden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 350 m Luftlinie nordöstlich an der „Rascher Straße“. An der dortigen Haltestelle „Rascher Straße“ besteht Anschluss an die Buslinie 550, 551 und 557 in Richtung Altdorf, Großvoggenhof und Grünsberg.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Es bestehen entsprechende Hausanschlüsse. In der Donellusstraße verläuft ein Mischwasserkanal DN 500. Der Mischwasserkanal in der Schopperstraße wurde zwischenzeitlich saniert und vergrößert (DN600). Die überplante Fläche ist im abwassertechnischen Entwurf als im Mischsystem entwässerte Fläche mit einem für Wohnbauflächen typischen Versiegelungsgrad berücksichtigt. Die Telekommunikations- und Breitbandanbindung ist aus den bestehenden Netzen des Versorgers gewährleistet.

5.5 Denkmäler

Der BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 03.07.2025) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Das nächste Bodendenkmal befindet sich ca. 335 m nördlich und 425 m östlich, dabei handelt es sich um Körpergräber des frühen Mittelalters bzw. um eine Siedlung frühgeschichtlicher Zeitstellung.

5.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Auch das städtebauliche Umfeld ist durch die intensive Siedlungsnutzung geprägt. Naturräumlich prägende Strukturen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist der Haupteinheit dem Fränkischen Keuper-Liasland und in der Untereinheit dem Vorland der mittleren Frankenalb zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 7,0 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 450 – 500 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm.

Gemäß bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind keine gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz oder gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz biotopgeschützte Strukturen in den überplanten Flächen vorhanden. Dies gilt auch für das relevante städtebauliche Umfeld. Die potenziell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M6a Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Durch die Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenem Saatgut ist die Region 12 „Fränkisches Hügelland“. Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“. Das Planungsgebiet befinden sich außerhalb von Hochwasserretentions- oder Risikoräumen. Es befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 1,3 km südlich.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet der Posidonien-schiefer- oder Jurensismergel-Formation zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Ton- und Mergelstein, schwarzgrau bis bräunlich schwarz, feingeschichtet mit Kalksteinbänken; Mergelstein, grau, bioturbat, Fossilien führend rechnen. Die Baugrundeigenschaften werden mit leicht wechselhafter Gesteinsausbildung beschrieben. Überwiegend ist mit Ton- /Tonmergelstein bis Mergelstein, papierblättrig bis dünnplattig, lokal zu plastischem, bindigem Boden verwitternd zu rechnen. Darin können z. T. Kalk- /Kalkmergel-/Kalksandsteinbänke in Lagen oder Linsen, z. T. hart, wulstig. Lokal (in Randfazies) Sand, Sandmergel, Kalk- und Kalksandsteinbänke vorkommen. Für die Abfolge sind aus Südwest-Deutschland Probleme durch Baugrundhebung bekannt.

Die Tragfähigkeit wird mit mittel bis hoch angegeben. Oberflächennah ist der Baugrund oft stark verwittert, dann können wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich Schichten auftreten. Staunässe ist möglich, z. T. sind daher besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich.

Als Bodenart ist vorherrschend mit Pararendzina, gering verbreitet Braunerde-Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol aus (Grus-)Schluff bis Ton (Mergelstein oder Kalk(sand)stein), gering verbreitet über Kalk(sand)stein zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als hauptsächlich als Ackerland der Güte sL4V eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 56 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit im mittelfränkischen Vergleich, als überdurchschnittlich einzustufen. Es handelt sich aber um eine theoretische Einstufung, da hier sowie im großen Umfeld bereits Siedlungsnutzungen bestehen, welche eine landwirtschaftliche Nutzung ausschließen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar, aber es kann partiell Festgestein auftreten, beschrieben.

Ein Bodengutachten wurde für das Planungsgebiet bisher noch nicht erstellt. Bei den vorliegenden Verhältnissen ist eine konventionelle Gründung der Gebäude voraussichtlich denkbar. Es wird aber empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Aussagen zur Sickerfähigkeit liegen aktuell nicht vor. Es kann wahrscheinlich nicht davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung anfallenden Oberflächenwassers im Planungsgebiet möglich sein wird.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate wird mit 150 – 200 mm angegeben. Dies liegt unter dem bayerischen Durchschnitt vom 300 mm. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzung als gering einzustufen.

Hydrogeologisch ist das Plangebiet dem Lias Delta bis Lias Zeta zuzuordnen. Es ist von einem Grundwassergeringleiter auszugehen, der zusammen mit Opalinuston einen Geringleiterkomplex bildet.

5.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Nürnberger Land sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen und Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe -Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand aus geologischen und hydrogeologischen Gründen voraussichtlich möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine Tiefe von ca. 80 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 1,4 bis 2,4 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit > 150 bis 200 mm unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit wird mit 1,6– 1,6 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Nürnberger Land zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonderanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde. Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

5.10 Immissionen

Im Umfeld der Änderungsbereiche grenzen die Siedlungsstrukturen mit Wohnnutzungen an. Die das zulässige übliche Maß nicht überschreitenden Immissionen (bspw. Lärm aus Gewerbe, Freizeitnutzungen, Landwirtschaft) sind zu dulden.

Die Jakob-Baier-Straße ist als Umgehungsstraße des Kernortes entwickelt und als Staatsstraße St2240 klassifiziert. Südlich der Jakob-Baier-Straße befinden sich Gewerbegebietsstrukturen. Im weiteren Umfeld befindet sich südlich die Bundesautobahn A3 in ca. 425 m Entfernung.

6. Geplante Nutzungen und Größe des Planungsgebiets

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet wird, wie in der Bestandssituation auch, ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die grundsätzlich mögliche Siedlungsentwicklung soll somit fortgesetzt werden. Anpassungen sind lediglich am zulässigen Maß der baulichen Nutzung vorgesehen, um die zulässige Baudichte im Sinne der Nachverdichtung im Bestand städtebaulich verträglich und geordnet zu entwickeln.

Mit der geplanten Nutzung soll eine Möglichkeit zur Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen innerhalb der bereits bebauten Strukturen von Altdorf ermöglicht werden. Hiermit soll ein Beitrag zur Sicherung der Bevölkerungszahlen und der guten Durchmischung der Altersstrukturen in Altdorf geleistet werden. Es wird eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung im überplanten Bereich gewährleistet.

6.2 Größe des Planungsgebiets

Gesamtfläche	ca.	5.220 m²	100,0 %
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca.	5.220 m ²	100,0 %

Nachweis des Kriteriums festgesetzte GRZ < 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Satz BauGB:

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca.	5.220 m ²
----------------------------	-----	----------------------

Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil		0,4
--	--	-----

Tatsächlich überbaubare Grundfläche		2.088 m² < zul. 20.000 m²
--	--	---

6.3 Erschließungskosten

Der Änderungsbereich sind vollständig erschlossen. Soweit Erschließungskosten entstehen, gehen diese vollständig zu Lasten der betreffenden Grundstückseigentümer, da es sich um Ergänzungen oder Umbauten der Hausanschlüsse etc. handelt. Der Stadt Altdorf entstehen somit nach aktuellem Kenntnisstand keine Erschließungskosten aus der Planung.

7. Bebauung

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Planungsgebiets zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen, soweit notwendig die örtlichen Verkehrsflächen im Sinne der gesicherten Erschließung enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsraumes getroffen.

Das bestehende Planungsrecht der Bebauungspläne 12a und 12b entspricht hinsichtlich der notwendigen Nachverdichtungsabsichten der Stadt Altdorf nicht mehr den heutzutage sinnvollen Entwicklungsabsichten der Kommune. In diesem Zuge wurde daher beschlossen, im Rahmen des vorliegenden Verfahrens für den betreffenden Bereich neues Planungsrecht zu schaffen. D. h. frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 12b „An der Südtangente“ einschließlich der erfolgten Änderungen sowie des Bebauungsplans Nr. 12 a „Hinter der Schule“ einschließlich der erfolgten Änderungen treten für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans 12 c außer Kraft.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird auch weiterhin ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten und bestehenden Gebietscharakter entspricht sowie für die geplante Nutzung (Errichtung von Wohnhäusern) erforderlich ist.

Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

Gemäß den Möglichkeiten des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Dementsprechend sind im Planungsgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstelle auch ausnahmsweise nicht zulässig. Beide Nutzungen sind baulich als unverträglich mit den umgebenden Baustrukturen zu erachten. Unzulässig sind weiterhin auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Nur die sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Anlagen der Verwaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) werden im Planungsgebiet ausnahmsweise zugelassen. Von den unzulässigen Nutzungen ist in der Regel mit einer höheren Frequentierung mit entsprechenden Fahrbewegungen auszugehen, deshalb waren diese Nutzungen zur Vermeidung erheblicher Mehrbelastungen für das städtebauliche Umfeld auszuschließen.

Im Sinne der verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Entsprechend der Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhaus, Müllboxen, etc.) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Ein Gesamthöchstmaß von einer GRZ von 0,8 in Addition der vorgenannten Rahmenbedingungen darf nicht überschritten werden. Da der Bebauungsplan zunächst keine Grundstücksgrenzen festsetzt, hat eine festgesetzte GRZ auch keine unmittelbare Auswirkung auf eine bestimmte Größe der zulässigen Grundfläche im Einzelfall. Dies ergibt sich vielmehr erst aus der konkreten Grundstücksgröße, aus der die zulässige Grundfläche mittels der GRZ errechnet wird. In der Regel ist von unterschiedlich großen Grundflächen auf unterschiedlich großen Baugrundstücken auszugehen.

Der bisherige Bebauungsplan 12 b hat für die hier überplanten Grundstücke eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Hiermit ergab sich dort eine sehr aufgelockerte Bebauung. Das Baufenster war gleichzeitig aber relativ groß ausgelegt, so dass eine Ausnutzung des Baufensters nicht möglich war. Gleichzeitig war lt. Darstellung im Planblatt des bisherigen Bebauungsplans innerhalb der nun überplanten Flächen die Anlage einer Garagenanlage für den ruhenden Verkehr mit vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächenbereich vorgesehen. Diese Nutzungen sollen im aktualisierten Planungskonzept nun mit festgesetzten Bereichen für Garagen und Carports an anderen Stellen umgesetzt werden und hiermit gleichzeitig die Möglichkeit der verträglichen Nachverdichtung im Bestand schaffen. Die freiwerdenden Flächen sollen vielmehr nun der Schaffung zusätzlichen Wohnraums zugeführt werden.

Im Bereich des Bebauungsplans 12 a war bereits eine GRZ von 0,4 bestimmt.

Um den Anspruch an eine geeignete Nachverdichtung im Sinne der Schaffung zusätzlichen Wohnraums gerecht zu werden, war es daher erforderlich, die zulässige GRZ allgemein an den aktuellen Orientierungswert der BauNVO anzupassen. Hierbei wurden die Belange der jeweils betreffenden baulichen Umfelder mit einbezogen. Für den Änderungsbereich wurde nun allgemein eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und stellt somit eine verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeit der Baustrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftliche Lage des Änderungsbereiches sicher.

Abweichend von den Regelfestsetzungen des bereits erläuterten § 19 Abs. 4 BauNVO wurde für den Änderungsbereich eine abweichende Festsetzung über die Anrechnung der i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigenden Anlagen getroffen. Hiermit soll insbesondere die Errichtung der geplanten Garagen und Carports angemessen und städtebaulich verträglich sichergestellt werden. Hierzu wurde bestimmt, dass Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige GRZ von 0,4 für Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Gesamt – GRZ von 0,8 einschließlich Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO überschreiten dar. Die gem. Regelmaßgabe zulässig Überschreitung wird auf maximal 0,8 festgesetzt. Die hieraus sich ergebende zulässige Bodenversiegelung im Verhältnis als vertretbar zu erachten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden zudem durch die getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports, als auch der Versetzung zur versickerungsfähigen Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen hinreichend minimiert.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Der bisherige Bebauungsplan hat für das Planungsgebiet im Bereich des Bebauungsplans 12 b eine GFZ von 0,6 und im Bereich des Bebauungsplans 12a eine GFZ von 0,8 bestimmt. Im Sinne der angemessenen Nachverdichtungsmöglichkeiten war es angezeigt, auch hier eine an den aktuellen Orientierungswert der BauNVO angepasste GFZ festzusetzen. Die nun festgesetzte Geschossflächenzahl von max. 1,2 sichert eine angemessene bauliche Nachverdichtung, schließt aber auch eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen aus. Sie orientiert sich an dem in der BauNVO in aktueller Fassung beschriebenen Orientierungswert.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlage geregelt. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich gemäß Art. 8d3 Abs. 6 BayBO. Maßgeblich ist somit die Definition des Vollgeschosses gem. Art 2. Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung der BayBO. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Die bestehenden Bebauungspläne sahen im Änderungsbereich die Entwicklung von einem Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss (Bebauungsplan 12b) bzw. zwei Vollgeschosse (Bebauungsplan 12a) vor. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird nun die zulässige Entwicklung von bis zu drei Vollgeschossen zugelassen. Diese Erhöhung dient auch hier der sinnvollen Nachverdichtung durch die Schaffung von Entwicklungsoptionen in die Höhe und der Minimierung der Flächeninanspruchnahme an sich.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung des Änderungsbereiches wurden zusätzlich max. zulässige Gebäudehöhen für die baulichen Anlagen festgesetzt. Hiermit wird eine übermäßige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen vermieden. Diese wurden so eingestellt, dass die geplante Entwicklung von 3 Vollgeschossen möglich ist, gleichzeitig aber auch die Belange des Umfeldes noch angemessen bei der geplanten Verdichtung berücksichtigt sind. Als Abwägungsmaßstab waren hinsichtlich der Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke hier die in der BayBO bestimmten Abstandsflächenregeln (0,4 h, mind. 3 m) heranzuziehen. Diese sind mit den festgesetzten Baugrenzen und zulässigen Gebäudehöhen zu den angrenzenden umgebenden Nachbargrundstücken eingehalten.

Im Bereich des Baufensters WA 2 wurde bzgl. der notwendigen Abstandsflächentiefe unter Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a eine vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächentiefe von 0,3 H, jedoch mindestens 3,0 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll im Inneren des festgesetzten Baufensters eine kompakte Bauweise mit optimierten Erschließungsfunktionen realisiert werden. Die Mindestabstandsfordernungen sind dabei gewährleistet. Auch die nötigen Brandabstände sind gewahrt. Nach Außen, d.h. zu den angrenzenden bestehenden Nachbargrundstücken ergibt sich aus der Festsetzung kein Nachteil gegenüber den Mindestabstandsflächen der BayBO. Durch die festgesetzten Baugrenzen des Baufensters WA 2 wird gewährleistet, dass nach außen, d.h. zu den Nachbargrundstücken mindestens die Abstandsfläche gem. BayBO von 0,4 H eingehalten sind. Der geringste Abstand der Baugrenze zu den Nachbargrundstücken im Norden beträgt 4,0 m. D.h. die max. Wandhöhe dürfte bei 0,3 H damit 12,00 m an dieser Stelle betragen. Die max. zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach beträgt jedoch 10,0 m. Damit entspricht die tatsächlich mindestens nach Norden einzuhaltende Abstandsfläche faktisch mind. 0,4 H. Somit ist den Ansprüchen der Nachbarn an Belichtung, Belüftung und Besonnung angemessen Rechnung getragen. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich somit auf die Bestandsstrukturen aus der Reduzierung der Abstandsflächentiefe nicht. Im Inneren bleiben die Mindestansprüche an Belichtung, Belüftung und Besonnung ebenfalls gut gewahrt, da hier im Gegenüber der betreffenden Gebäudeteile, aller Voraussicht nach, nur untergeordnete Funktionen angeordnet sind.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der zentralen Lage, ist die städtebauliche Sicht zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen im Umfeld erforderlich, Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Planungsgebiet wurden unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes maximal zulässige Gebäudehöhen in Abhängigkeit der jeweils zulässigen Dachform festgesetzt. Hiermit ist eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung des Planungsgebietes unter Beachtung des Umfeldes und des Ortsbildes gewährleistet.

Der Bebauungsplan 12A nördlich und östlich der überplanten Flächen lässt im Anschluss an die hier überplanten Flächen eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Traufhöhe von 6,80 m zu. Darüber darf ein Dach mit einer Dachneigung von bis zu 38° entstehen. D.h. bei einer angenommenen Haustiefe von ca. 11 m wäre dort nach dem bestehenden Planungsrecht eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von ca. 11,0 m Gesamthöhe mit Dach zulässig. Die Baufenster sind dort grundsätzlich so groß, dass sogar theoretisch tiefere Bebauungen mit dementsprechend höheren Dächern denkbar wären. Eine Begrenzung der Gesamthöhe durch eine festgesetzte Firsthöhe ist nicht erfolgt. Für den städtebauliche „Einfügemarßstab“ ist nach Norden daher die gewählte Höhenentwicklung als vertretbar zu erachten. Festzustellen ist, dass für die Abwägung nicht auf die aktuell ausgeführte Höhe abzustellen ist, sondern auf die planungsrechtlich zulässigen Bebauungen abzustellen.

Im überwiegenden Änderungsbereich selbst ist auf Basis des bestehenden Planungsrechtes eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ I Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnützung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Im Sinne der Nachverdichtung soll die mögliche Bebauung im Plangebiet nun mit max. drei Vollgeschossen ermöglicht werden. Um die Verträglichkeit mit dem Umfeld zu gewährleisten, wird als Dachform die Ausführung neuer baulicher Anlagen mit Flachdach festgesetzt. Hiermit können die Belange der Nachbarschaft gewahrt und gleichzeitig die verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Für die baulichen Anlagen mit Flachdach wurde daher eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m bestimmt. Diese Festsetzung sichert eine angemessene Entwicklung der Gebäudehöhen im städtebaulichen Umfeld und berücksichtigt zudem die bisherigen Festsetzungen zur Höhenentwicklung. Negative Auswirkungen auf das Umfeld aus der Zulassung von Gebäuden mit Flachdach sind daher auch nicht zu erwarten.

Bei Gebäuden mit Flachdach und Attika ist die Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt der Attika zu ermitteln. Bei Flachdachgebäuden ohne Attika ist zulässige Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt der Dachendeckung zu ermitteln. Als Gebäude mit Flachdach werden hierbei Gebäude mit einer Dachneigung von 0 - 5° verstanden oder Gebäude, bei denen eine umlaufende Attika die Dachhaut vollständig überragt.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind dabei gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als maßgeblicher Bezugspunkte wurden im zeichnerischen Teil Höhen über Normalhöhennull festgesetzt. Diese orientieren sich am Gehsteigniveau der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße. Mit diesem unteren Bezugspunkt wird sichergestellt, dass sich die zulässigen Gebäudehöhen angemessen in das Umfeld einfügen.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster innerhalb derer die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Das bisherige Planungsrecht sah bisher mehrere kleinteilige Baufenster vor. Teilflächen wurde durch die Festsetzung von Flächen für Garagen sowie öffentlichen Verkehrsflächen einer Bebauung entzogen.

Im Sinne der Nachverdichtungsmöglichkeiten wurde eine Neuordnung der Baufenster vorgenommen, welche einerseits die sinnvolle Nachverdichtung in moderner Bauweise ermöglicht, gleichzeitig den Belangen der bestehenden Nachbargrundstücke Rechnung trägt und zudem ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr mit vorsieht. Die Baufenster wurden so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden und berücksichtigen die dortigen Ansprüche an Belichtung, Belüftung und Besonnung.

Für Hauseingangsüberdachungen wurde eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,00 m zugelassen, da hiervon keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden. Dies entspricht auch der bereits im größeren Umfeld insbesondere hinsichtlich der Anlage von Stellplätzen vollzogenen Vorgehensweise. Garagen und Carports sind explizit hiervon nicht erfasst, diese dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Hiermit soll insbesondere ein Mindestmaß an nicht bebauten Flächen sichergestellt werden.

Da durch die verdichtete Bauweise mit gewissen Geländebewegungen zu rechnen ist, wurde festgesetzt, dass das Gelände neu festgesetzt wird. Maßgeblich ist die für die Bebauung relevante Erschließungsan-

lage (hier die jeweils angrenzende Straße) und die ausgehend hiervon neu angelegte Geländefläche. Erheblich negative Auswirkungen auf das Umfeld werden hieraus nicht erwartet. Durch die innerörtliche Lage im bebauten Umfeld sind die Möglichkeiten zur Veränderung des natürlichen Geländes bereits beschränkt. Zudem sind bei Veränderungen die Belange der Nachbarschaft zu beachten. Es werden somit nur sehr geringe Auswirkungen auf potenziellen Geländeänderungen erwartet. Grundsätzlich gilt, dass Veränderungen des natürlichen Geländes auf das notwendige Maß zu beschränken sind.

Um eine angemessen verdichtete Bauweise sicherstellen zu können wird für die überplanten Flächen eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind Gebäude in der maximalen Längenausdehnung des jeweiligen Baufensters zulässig. Negative Auswirkungen auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargrundstücke sind aufgrund der Abstände nicht zu erwarten.

7.3 Dachgestaltung

Das Umfeld des überplanten Bereiches ist durch Gebäude mit Satteldach gekennzeichnet. Diese Dachform stellt die auch im bisherigen Planungsrecht vorwiegend festgesetzte Dachform dar. Zwischenzeitlich zeigt sich jedoch, dass gerade für die Nachverdichtung und kompakte Bauweise eine Umsetzung von Gebäuden mit Flachdach bevorzugt wird. Zum einen kann hiermit eine wirtschaftlichere Bauausführung sowie besser Gebäudenutzung ermöglicht werden und zum anderen kann durch die Ausführung von Gründächern auch besser auf die Notwendigkeit einer Regenwasserrückhaltung reagiert werden. Die zusätzliche Zulassung von Flachdächern war daher unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zur Höhenbegrenzung als städtebaulich vertretbar zu erachten und hat keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf den Bestand. Andere Dachformen (Zeltdächer, Tonnendach und Pulldach) sind aufgrund der bestehenden städtebaulichen Strukturen im Umfeld im vorliegenden Fall als ungeeignete Gestaltungsmöglichkeiten zu erachten und waren daher auszuschließen.

Für das Plangebiet wurde nach sorgsamer Würdigung eine Beschränkung auf die Dachform Flachdach vorgenommen. Mit der Festlegung auf die Dachform „Flachdach“ wird eine Beschränkung der Höhenentwicklung trotz der zulässigen Nachverdichtung sichergestellt werden und hiermit den Belangen der Nachbarschaft Rechnung getragen werden. Mit der Bestimmung des Flachdaches kann dort zudem durch die gleichzeitige Festlegung des Gründaches ein Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung geleistet werden. Durch die Verdunstungsfunktion des Gründaches kann zudem positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse eingewirkt werden. Geschlossene Garagen sind ebenfalls mit Flachdach zu errichten, um hier abflussmindernd der zu erwartenden Versiegelung entgegenzuwirken.

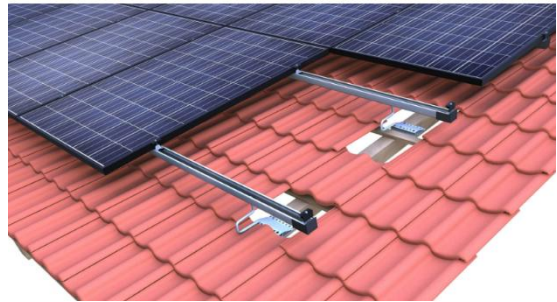
Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO findet die zuvor genannte Regelung über die Dachform keine Anwendung. Dies ist aus städtebaulicher Sicht verträglich, da mit der geplanten Festsetzung die städtebauliche Grundstruktur der Hauptbaukörper geregelt werden soll.

Um die Klimaauswirkungen der baulichen Anlagen auf das Umfeld zu minimieren sowie gleichzeitig auch die Rückhaltemöglichkeiten für Niederschlagswasser auf der Oberfläche zu erhöhen, wurde festgesetzt, dass mit Flachdach ausgeführte Hauptgebäude mit Gründach auszuführen sind. Es wurden Mindestqualitäten für die Ausführung der Gründächer bestimmt. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Für geschlossene Garagen wurde aus gleichen Gründen ebenfalls eine Begrünungsverpflichtung getroffen. Auch diese sind als extensives Gründach auszuführen, hier ist allerdings eine Substratschicht von ca. 6 cm bestimmt. Dies reduzierte Aufbauhöhe ergibt sich aus den im Regelfall bei den Systemgaragen begrenzten Aufbauhöhe und Statik der Garage an sich.

Mit der Festsetzung zum Gründach wird zum einen durch die auf Gründächern mögliche Verdunstung auf die Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse hingewirkt und zudem ein Ausgleich für die durch baulichen Nebenanlagen, Garagen und Carports höhere Versiegelung geschaffen.

Vorstehend erläuterte Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen u. ä. sowie Terrassen und versickerungsoffene Wegeflächen belegt sind. Bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist die Errichtung von Anlagen ohne erhebliche Mehraufwendungen auch auf Gründächern möglich ist. Es sind vielfältige Systeme hierfür auf dem Markt verfügbar. Gründächer können einen guten Beitrag zur Minimierung der Klimaauswirkungen leisten. Sie können die lokale Aufheizung reduzieren und durch die Verdunstungsmöglichkeiten positiv auf das Kleinklima wirken.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind aber flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen. Als aufgeständerte Bauweise werden hierbei die technischen Unterkonstruktionen der Systemhersteller verstanden. Beispielhaft nebenstehend abgebildet:



Bei Gebäuden mit Flachdach ist auch eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 1,00 m über der Dachhaut begrenzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe darf über die aufgeständerten Module überschritten werden, sofern diese um mind. 1,00 m von der Außenhaut zurückversetzt sind. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

7.4 sonstige Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften werden Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedungen im Sinne der städtebaulich geordneten Gestaltung getroffen. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine maximale Höhe von 1,25 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten. Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücksflächen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m über dem Gelände nicht überschreiten. Einfriedungen mit Hecken sind in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig. Dabei sind Sockel von Einfriedungen im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere mindestens alle 10 m in einer Breite von mindestens 0,30 m zu unterbrechen. Unzulässig sind Ausführungen mit tiergruppenschädigenden Bauteilen, wie z.B. Stacheldraht. Hiermit soll insbesondere das Ortsbild im Übergang zwischen den öffentlichen Bereichen und den privaten Bereichen angemessen entwickelt werden. Ein Verzicht auf die Errichtung von Einfriedungssockeln und die Schaffung eines durchgehenden Abstandes von 15 cm zwischen Oberkante Gelände und Unterkante der Einfriedung wird empfohlen. Mit den Festsetzungen soll die städtebaulich verträgliche Entwicklung der Einfriedungen im bebauten Umfeld sichergestellt werden.

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher zunächst entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechselmengen. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Die Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Dies wurde als Festsetzung aufgenommen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

7.6 Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 12C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ werden die städtebaulichen Entwicklungsziele für das Planungsgebiet neu definiert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen, des Ur-Bebauungsplans einschl. der rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 12b „An der Südtangente“ und des Bebauungsplans Nr. 12a „Hinter der Schule“, treten zu diesem Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans für den Geltungsbereich außer Kraft.

Das mit der vorliegenden Planung geschaffene Planungsrecht verdrängt für diesen Geltungsbereich die Maßgaben der bisherigen Bebauungspläne. Der BVerwG hat diese Vorgehensweise bereits 1990 so bestätigt (Vgl. Urteil v. 10.08.1990 4 C 3.90, juris Rdnr. 21). „Es gilt auch für Bebauungspläne der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt; denn das gewünschte und auch gebotene Ergebnis der Widerspruchsfreiheit planerischer Festsetzungen wird durch die Rechtsfolge dieser ungeschriebenen Rechtsregel (lex posterior derogat legi priori) erreicht.“ (Zitat aus einem Urteil des Hessischen VGH v. 08.05.2018 - 4 C 1041/16.N).

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die bestehenden Straßen im Umfeld der Planungsgebiets umfassend gegeben. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich. Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem Planungsgebiet können hinreichend sicher unkritisch von den bestehenden Straßen aufgenommen werden und sind unbedeutend. Die bestehenden Straßen besitzen eine ausreichende Breite, so dass diese sowohl für Pkw als auch für typische Rettungsfahrzeuge im Zweifelsfall befahrbar sind.

Weitergehende äußere Erschließungen sind nicht erforderlich. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bleiben somit hinreichend gewahrt, die vorhandenen Erschließungsanlagen sind in Abwägung aller Belange als ausreichend anzusehen. Aufgrund bereits während der Vorplanungsphase aus Teilen der Bevölkerung im Umfeld der überplanten Flächen geäußerten Bedenken bzgl. nicht verträglicher zusätzlicher Verkehrsbelastungen in der Donellusstraße wurde im Rahmen der Planungen am Knotenpunkt Heisterstraße / Donellusstraße / Konrad-Lengenfelder-Straße eine 24 h Verkehrszählung durchgeführt, um für die Abwägung der Auswirkungen aus den Planungen eine Erfassung der tatsächlichen Verkehrsbelastungen zu erhalten. Die Zählung wurde an einem Dienstag vorgenommen, welcher ein typisches durchschnittliches Verkehrsverhalten und Verkehrsmengen widerspiegelt.

Die Gesamtverkehrsbelastungen pro 24 h zeigen für keine der betreffenden Straßen im Umfeld übermäßige Verkehrsbelastungen, welche bereits im Bestand eine Überlastung darstellen. Die Hauptbelastungen verlaufen mit ca. 800 – 1.000 Fahrzeugen pro 24 h auf der Heisterstraße in Nord-Süd-Richtung. Konrad-Lengenfelder-Straße sowie Donellusstraße sind demgegenüber mit ca. 130 – 150 bzw. 180 – 200 Fahrzeugen deutlich untergeordnet. Der Schwerverkehrsanteil beträgt ca. 1,7 % als höchste Belastung.

Die für die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Straße maßgebliche höchste Spitzenstundenbelastung ist mit ca. 100 Fahrzeugen pro Stunde auf der Heisterstraße, bis zu 20 Fahrzeugen pro Stunde auf der Donellusstraße sowie bis zu 15 Fahrzeugen pro Stunde auf der Konrad-Lengenfelder-Straße im Maximum als gering zu betrachten. Nachfolgende Tabelle beschreibt die gem. der maßgeblichen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) typischerweise bei Neuplanung von Straße als verträglich einzustufende Verkehrsbelastungen unterschiedlicher Straßentypen:

Entwurfssituation nach RAST 06	Typische Belastungsbereiche [Kfz/h]	Belastungsbereiche DTV [Kfz/24h]
Wohnstraße	Unter 400	Unter 4.000
Sammelstraße	400 bis 800	4.000 bis 8.000
Örtliche Einfahrtsstraße	400 bis 1.800	4.000 bis 18.000
Anbaufreie Straße	800 bis 2.600	8.000 bis 26.000

Donellus- und Konrad-Lengenfelder Straße sind jeweils als typische Wohnstraße und die Heisterstraße als Sammelstraße einzustufen. Gem. vorstehender Tabelle zeigt sich somit objektiv, dass im Bestand keine erheblichen Verkehrsbelastungen vorliegen, welche an der Leistungsfähigkeit der Straße zweifeln lassen. Die Bestandsbelastungen sind durchgehend am unteren Rand der verträglichen Belastungssituationen festzustellen.

Für die Abwägung des aus den vorliegenden Planungen zu erwartenden planinduzierten Verkehrs ist grundsätzlich zunächst festzustellen, dass auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits eine zusätzliche Verkehrsbelastung gegenüber dem bisherigen Verkehr möglich ist. Hierbei ist nicht auf die tatsächlich ausgeführte relativ gering verdichtete Bebauung abzustellen, sondern auf die planungsrechtlich mögliche Bebauung. Dies lässt auch bereits im Bestand eine deutlich verdichtete Bebauung als bisher ausgeführt zu. Wendet man zur Abschätzung des potenziellen Verkehrs das Verfahren nach Dr. Bosserhoff an und legt hierbei unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ, überplanten Flächen sowie durchschnittlichen Einwohnerzahlen von 50 – 150 Bewohner je Hektar Bruttobauland zu Grunde, so ergibt sich im Bestand für das Plangebiet ein tägliche durchschnittliche Verkehrsbelastung von jeweils ca. 57 Fahrzeugen im Ziel- und Quellverkehr pro 24 h. Enthalten sind hierbei auch Fahrten für den Wirtschaftsverkehr sowie Besucher der überplanten Flächen.

Gebiet	Nutzung	Wohnnutzung								Gewerbliche Nutzung						Quell- und Zielverkehr	
		Einwohner-Verkehr Pkw		Besucher-Verkehr Pkw		Wirtschaftsverkehr Kfz		Beschäftigten-Verkehr Pkw		Kunden-Verkehr Pkw		Wirtschaftsverkehr Kfz		Kfz			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
WA Schop	Wohnen	3	11	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	3	13	
WA Don	Wohnen	17	69	1	4	2	4	0	0	0	0	0	0	0	20	77	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summe		20	80	1	5	2	5	0	0	0	0	0	0	0	23	90	
Mittelwert		50		3		4		0		0		0				57	

Durchschnittliche mittlere Verkehrsmengen der überplanten Flächen im Bestand nach Dr. Bosserhoff

© IB Christofori und Partner, Heilsbronn 2025

Bezogen auf die Spitzenstunden ergibt sich für das gesamte Quartier im Quellverkehr in der morgendlichen Spitzenstunde von 07 – 08 Uhr ein Verkehr von ca. 8 Fahrzeugen und in der abendlichen Spitzenstunde des Zielverkehrs von 17 – 18 Uhr ein Verkehr von ca. 10 Fahrzeugen. Dieser Verkehr kann sich aber auf

drei Ausfahrten (Schopperstraße, Heisterstraße und Donellusstraße verteilen. Selbst bei der Annahme, dass sich der Verkehr ausschließlich über die Donellusstraße abgewickelt werden würde, ergeben sich aus fachlicher Sicht keine unverhältnismäßigen Mehrbelastungen für die bestehenden Straßen. Die Leistungsfähigkeit wird nicht maßgeblich nachteilig beeinträchtigt.

Geht man für die Planungen von der angestrebten höheren Verdichtung aus, so ist im Mittel mit einem um ca. 1/3 höheren Verkehr für das überplante Gebiet zu rechnen.

Gebiet	Nutzung	Wohnnutzung						Gewerbliche Nutzung						Quell- und Zielverkehr	
		Einwohner-Verkehr Pkw		Besucher-Verkehr Pkw		Wirtschaftsverkehr Kfz		Beschäftigten-Verkehr Pkw		Kunden-Verkehr Pkw		Wirtschaftsverkehr Kfz		Kfz	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
WA Schop	Wohnen	6	14	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	8	16
WA Don	Wohnen	34	92	2	5	3	5	0	0	0	0	0	0	39	102
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe		40	106	3	6	4	6	0	0	0	0	0	0	47	118
Mittelwert		73		5		5		0		0		0		83	

Durchschnittliche mittlere Verkehrsmengen der überplanten Flächen im Bestand nach Dr. Bosserhoff

© IB Christofori und Partner, Heilsbronn 2025

Bezogen auf die Spitzenstunden ergibt sich dann für das gesamte Quartier im Quellverkehr in der morgendlichen Spitzenstunde von 07 – 08 Uhr ein Verkehr von ca. 10 Fahrzeugen und in der abendlichen Spitzenstunde des Zielverkehrs 7 – 18 Uhr ein Verkehr von ca. 15 Fahrzeugen. Dieser Verkehr kann sich aber auf drei Ausfahrten (Schopperstraße, Heisterstraße und Donellusstraße verteilen. Selbst bei der Annahme, dass sich der Verkehr ausschließlich über die Donellusstraße abgewickelt werden würde, ergeben sich aus fachlicher Sicht auch dann keine unverhältnismäßigen Mehrbelastungen für die bestehenden Straßen.

Die Leistungsfähigkeit keine der bestehenden Straßen im Umfeld der überplanten Flächen wird maßgeblich nachteilig durch die nun geplante Nachverdichtung beeinträchtigt. Die bestehenden Straßen sind sowohl in ihrem Ausbauzustand als auch der Leistungsfähigkeit als gute und geeignete Verkehrserschließung zu erachten. Ausbauten oder Umbauten sind nicht erforderlich. Mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die im Umfeld der überplanten Flächen befindlichen Bestandsstrukturen sind nicht zu erwarten.

Innere Erschließung

Innere öffentliche Erschließungen sind in Abwägung aller Belange nicht erforderlich. Die innere Erschließung kann in angemessener Weise über private Erschließungsanlagen erfolgen. Im Falle von Grundstücksteilungen kann eine gemeinsame Nutzung unterschiedlicher Teilfläche durch entsprechende Grunddienstbarkeiten ausreichend geregelt werden. Die bisher im südöstlichen Teilbereich im bestehenden Planungsrecht festgesetzte Verkehrsfläche vor den dortigen Garagen wird fachlich für die Umsetzung der Nachverdichtung mehr benötigt und entspricht auch nicht mehr der heutzutage üblichen Vorgehensweise.

Die fußläufigen Rettungszuwegungen von max. 50 m zu den Gebäuden sind auch ohne öffentliche innere Erschließungen hinreichend sichergestellt.

Ruhender Verkehr

Das bestehende Planungsrecht hat keine gesonderten Festsetzungen über die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze getroffen. Damit gelten die Maßgaben der städtischen Satzung über den Stellplatznachweis. Da aktuell eine Überarbeitung der Stellplatzsatzung aufgrund der geänderten Vorgaben der BayBO erforderlich ist, die abschließenden Beratungen und Beschlüsse während der Aufstellung dieser Planung noch nicht erfolgt sind, wurde im Sinne der Klarstellung eine statische Festsetzung des Stellplatznachweises für die nun überplanten Flächen für Wohnnutzungen auf Basis der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze der Stadt Altdorf b. Nürnberg (Stellplatzsatzung der Stadt Altdorf b. Nürnberg) getroffen. Die Anzahl der Stellplätze für die

Wohnnutzungen ergibt sich in Abhängigkeit der Größe der jeweiligen Wohneinheiten und ist wie folgt zu ermitteln:

Wohnungen bis zu 60 m ²	1,0 Stellplatz
Wohnungen bis zu 100 m ²	1,5 Stellplätze
Wohnungen über 100 m ²	2,0 Stellplätze

Hiermit wird im Plangebiet eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für den zu erwartenden Verkehr aus den Planungen gewährleistet. Um für diese Stellplätze eine sinnvolle Verteilung auf den überplanten Flächen zu gewährleisten, wurden für diese Nutzungen entsprechende gesonderte Flächen festgesetzt. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb dieser Flächen sowie der Baufenster selbst errichtet werden. Hiermit soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Flächen sichergestellt werden. Diese gesondert festgesetzten Flächen befinden sich überwiegend dort wo auch im bisherigen Planungsrecht bereits entsprechende Flächen vorgesehen waren.

Für alle anderen zulässigen Nutzungen hat der notwendige Stellplatznachweis entsprechend den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Altdorf in aktueller Fassung zu erfolgen.

Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind, soweit andere wichtige Gründe nicht widersprechen, versickerungsfähig auszuführen. Dies dient der Vermeidung einer übermäßigen Flächenversiegelung.

Auf die Anlage zusätzlicher öffentlicher Stellplätze im Planungsgebiet wird aufgrund der im Verhältnis geringen Dimension des Planungsgebiet in Abwägung aller Belange verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass Besucher der Bewohner des Vorhabens im Regelfall aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung des Baugrundstückes auf diesem selbst ihre Fahrzeuge abstellen können. Grundsätzlich wird damit auch den Bedenken des Umfeldes Rechnung getragen, da hier bereits Vorfeld die Gefahr geäußert wurde, dass es durch zusätzlichen Wohnnutzungen im überplanten Bereich zu einer weiteren Begrenzung der Befahrbarkeit des öffentlichen Raumes durch abgestellte Fahrzeuge kommen könnte. Hierzu ist aber festzustellen, dass durch die auf der Südseite der Donellusstraße in der Vergangenheit umfassend errichteten Senkrechstellplätze eine Nutzung des öffentlichen Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen faktisch nicht regelkonform möglich ist. Die in § 12 Abs. 3 StVO bestimmten Parameter sind aller Voraussicht nicht gegeben. Dies schließt Fehlnutzungen selbstverständlich nicht aus, jedoch kann dieses individuelle Fehlverhalten nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses zu einer Planung eingestellt werden. Aus den Planungen ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Donellusstraße.

Gesondert abgewogen wurde der mit den Planungen einhergehende Verzicht auf vier bisher öffentliche Stellplätze auf der Nordseite der Donellusstraße. Bei diesen Stellplätzen ist keine dauerhafte Auslastung hinsichtlich der eigentlichen Funktion als öffentliche Besucherstellplätze festzustellen. Die Stadt Altdorf hatte hier bisher auf verkehrsrechtliche Anordnungen und eine Parkraumbewirtschaftung verzichtet. Im Rahmen verschiedener Ortsbegehungen musste stattdessen festgestellt werden, dass diese Parkplätze zu einem gewissen Grad zum Abstellen von privaten Anhängern u. ä. fehlgenutzt werden. Zwar ist dies aus Sicht der Anlieger als vertretbare Nutzung von nicht benötigten Besucherstellplätzen zu erachten, aus kommunaler Sicht stellte sich hier aber die Frage, ob ein zwingender Erhalt dieser Stellplätze nötig ist oder hier nicht zu Verbesserung der Nachverdichtung und Schaffung eines zusätzlichen Wohnraumangebotes nicht eine Rücknahme erfolgen kann, um dort eine weitere Zufahrtsmöglichkeit zu den überplanten Flächen sicherzustellen. Nach sorgsamer Abwägung wurde hier die Rücknahme von 4 Stellplätzen als vertretbar erachtet und hier den Belangen der Nachverdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum der Vorrang gegeben. Da im dortigen Bereich noch vier öffentliche Stellplätze verbleiben, ergeben sich hier auch aufgrund der tatsächlichen Nutzung der Stellplatzflächen keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes wird in Abwägung aller Belange auf die Errichtung gesonderter Geh- und Radwege im Planungsgebiet verzichtet, da sie entbehrlich sind. Mit der vorliegenden

Planungsmaßnahme ist nicht mit einem maßgeblichen Aufkommen zu rechnen. Zudem ist das städtebauliche Umfeld durch Wohnnutzungen mit entsprechenden Verkehrsanlagen geprägt, so dass eine Erschließung des Planungsgebiets mit Geh- und Radwegen als vollkommen ausreichend erachtet werden kann. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 350 m Luftlinie nordöstlich an der „Rascher Straße“. An der dortigen Haltestelle „Rascher Straße“ besteht Anschluss an die Buslinie 550, 551 und 557 in Richtung Altdorf, Großvoggenhof und Grünsberg

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahmen kann aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen nur über die bestehenden Erschließungsstraßen im Umfeld erfolgen.

Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehenden Straßen sind für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Gegebenenfalls sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist.

8.2 Entwässerung

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets wird im Mischsystem entwässert. Im Bereich der Donellusstraße sowie in der Schopperstraße existiert jeweils ein Mischwasserkanal. Für den Kanal in der Schopperstraße wurde zwischenzeitlich eine Sanierung durchgeführt und der Kanal größer dimensioniert.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die überplanten Flächen im abwassertechnischen Entwurf als im Mischsystem zu entwässerndem innerörtlichem Grundstück enthalten sind.

Gemäß den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll die Entwässerung neuer Baugebiete im Trennsystem erfolgen. Das Planungsgebiet ist aber vollständig im Einzugsbereich der bestehenden Mischwasserentwässerungsanlage erfasst. Es soll somit im modifiziertem Mischsystem entwässert werden. Die zu erwarten Schmutzwassermengen aus der geplanten Wohnnutzung sind als unkritisch für das bestehende Entwässerungssystem zu erachten. Die hydraulische Überprüfung des Kanals in der Donellusstraße zeigt teilweise im weiteren Verlauf hohe Auslastungen welche sich durch die vorliegenden Planungen nur geringfügig mit dem zusätzlichen Schmutzwasser aus den zulässigen Nutzungen verändern werden.

Die Schmutzwasserableitung wird hierbei im nördlichen Teil in Richtung Schopperstraße erfolgen und im südlichen Teil in Richtung Donellusstraße.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem aus dem Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwasser wurde zunächst geprüft, ob eine örtliche Versickerung im Planungsgebiet möglich ist. Die Bodenverhältnisse (sandige Lehme) sowie die Erfahrungen aus dem städtebaulichen Umfeld lassen eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet nicht erwarten. Denkbar ist eine Teilversickerung über die belebte Bodenzone. Hierzu wurden im Rahmen der Bauleitplanung Maßgaben zur Minimierung der Oberflächenversiegelung getroffen, so dass entsprechend unversiegelte Fläche grundsätzlich im Planungsgebiet vorhanden sind. Technische Versickerungen des Niederschlagswasser scheiden aus fachlicher Sicht aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse mit den bindigen Böden voraussichtlich im Wesentlichen aus. Grundsätzlich sind die privaten Vorhabenträger aber dazu angehalten, bei der konkreten Vorhabenplanung die Versickerungsfähigkeit nochmals im Detail zu untersuchen und entsprechend wo möglich umzusetzen. Eine entsprechende Umsetzung ist auch im Interesse der Nutzer, da die Stadt Altdorf

über eine gesplittete Abwasserabgabengebühr verfügt, welche Ermäßigungen für die Abwassergebühren vorsieht, wenn die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation minimiert wird.

Da auf Ebene der Bauleitplanung aber nicht hinreichend sicher davon ausgegangen werden kann, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich sein wird, war entsprechend der Vorgaben des WHG zu prüfen, ob alternativ eine Ableitung des Niederschlagswassers zu einer Vorflut möglich ist. Dies ist faktisch ausgeschlossen, weder im näheren noch weiteren Umfeld existiert eine geeignete Vorflut oder Grabenstrukturen zur Ableitung. In den öffentlichen Straßen sind zudem auch keine Niederschlagswasserkanäle vorhanden, in welche eine Einleitung möglich wäre.

In Abwägung aller Belange wurde daher beschlossen, für das Planungsgebiet auch weiterhin eine Einleitung in den Mischwasserkanal, wie im genehmigten Bestand zulässig, zu realisieren.

Um grundsätzlich darüber hinaus den Eintrag des Oberflächenwassers aus den überplanten Flächen zu minimieren, wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass auf jedem privaten Grundstück für das anfallende Oberflächenwasser der Gebäude ein Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ je 100m² errichteter Dachfläche herzustellen ist. Dabei kann der Nachweis in diesem Fall auch durch Rückhaltevolumen in den Dachflächen realisiert werden. Das anfallende gespeicherte Oberflächenwasser kann so als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet werden. Der Überlauf der Zisterne kann dann entsprechend an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähig auszuführen. Somit werden bereits im Vorfeld Maßnahmen getroffen, um die Ableitung des Niederschlagswassers bestmöglich zu minimieren und nur den wirklich nicht vor Ort verwendbar bzw. versickerbaren Anteil des Niederschlagswassers über eine Ableitung der Vorflut zuzuführen.

Die Dimensionierung der Rückhaltevolumen sowie die Bestimmung des Drosselwasserabflusses erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen durch die Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Altdorf, welche insbesondere die Vorgaben zur Drosselwassermenge treffen wird.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u. U. bisher nicht bekannte Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, private oder historische Kanäle) vorhanden sein. Die Funktion dieser Anlagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch die Vorhabenträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Altdorf vom 05.04.2019, zuletzt geändert am 26.09.2019, ist zu beachten.

8.3 Versorgung

Die Wasserversorgung des Änderungsbereichs aus dem Netz der Stadtwerke Altdorf kann über den bestehenden oder ggf. noch zu erstellenden zusätzlichen Hausanschlüsse gewährleistet werden. Die bestehenden Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen besitzt hierfür nach aktuellem Kenntnisstand eine ausreichende Kapazität.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch bereits bestehende oder noch herzustellende Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz Stadtwerke Altdorf. Für die geplanten Nutzungen ist ggf. die Herstellung zusätzlicher Hausanschlüsse erforderlich.

Im Bereich des Planungsgebiets bestehen Gasleitungen der N-ERGIE Netz GmbH, da diese kaum genutzt werden plant der Versorger eventuell Rückbauten an den Gasversorgungsanlagen. Eine Abstimmung mit dem Versorger sollte deshalb im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über die bereits bestehenden Hausanschlüsse von den angrenzenden Straßen aus. Ggf. ist unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens eine Anpassung notwendig. Dies hat aber unmittelbar zwischen Vorhabenträger und dem Versorger zu erfolgen. Anpassungen an dem im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Leitungen des Versorgers sind aller Voraussicht nach nicht notwendig.

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind. Diese Festsetzung dient der städtebaulich verträglichen Entwicklung des Ortsbildes. Bei den notwendigen Erschließungsmaßnahmen wird eine koordinierte und wirtschaftliche Erschließung sichergestellt, so dass die Festsetzung als vertretbar zu erachten ist. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Stadtwerke Altdorf, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Die Versorgung des Planungsgebietes kann als gegeben erachtet werden.

8.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreises Nürnberger Land abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen an der Donellusstraße, der Heisterstraße sowie der Schopperstraße des Planungsgebiets bereitzustellen.

Alle angrenzenden Straßen sind als ausreichend dimensioniert für die Befahrung mit den typischen Entsorgungsfahrzeugen der Entsorger zu erachten. Auf einer innere für Entsorgungsfahrzeuge befahrbare Erschließung kann verzichtet werden. Die Entfernung zwischen dem Hinterliegerbereich der Grundstücke und den jeweiligen Straßen ist kleiner 50 m, so dass den Bewohnern zumutbar ist, die Müllbehältnisse am Tage der Abholung zur Abholung bereitzustellen.

Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Entsorgung ist somit in Abwägung aller Belange sichergestellt.

9. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich: Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Nürnberger Land, Waldluststraße 1, 91207 Lauf an der Pegnitz, Tel. 09123/950-0 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.12.2024

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Zu den Grundwasserständen liegen keine Angaben vor. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann aufgrund der regionalen Bodenverhältnisse nicht ausgeschlossen werden.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Die Grundstückseigentümer haben sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Es handelt sich bei den überplanten Flächen um ein im wesentlichen ebenen Gelände mit nur sehr geringer Geländeneigung in östlicher Richtung. Gefahren aus dem städtebaulichen Umfeld sind grundsätzlich als gering einzustufen, können aber zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Insbesondere im Bereich von Kellerlichtschächten etc. können aber Gefahren entstehen.

Es sollten vorhabenbezogene Maßnahmen zur Minimierung der Risiken aus Starkregenereignissen für die geplanten Nutzungen getroffen werden.

Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen.

Zur Vermeidung von Schäden sollten bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Gebäude sollten daher bis 25 cm über Gelände so ausgebildet sein, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sollten mit einer Überhöhung ausgeführt werden, welche das Einfließen von Niederschlagswasser reduzieren. In Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird dringend empfohlen.

In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser aus den überplanten Flächen selbst schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundstücksfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Hier ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung zu reagieren.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden durch Niederschlagswasser geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.

Das Austreten von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen aus dem Planungsgebiet selbst wird durch die Minimierung des Versiegelungsgrades bestmöglich reduziert. Im Zweifelsfall ist auch hier davon auszugehen, dass im westlichen Teil des Planungsgebietes Niederschlagswasser über die bestehenden öffentlichen Straßen und abgeleitet wird. Erhebliche Gefährdungen des städtebaulichen Umfelds sind nach aktueller Einschätzung nicht zu erwarten.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen entstehen. Aufgrund der nur sehr geringen Neigung der überplanten Flächen werden hier aber keine größeren Gefahren gesehen. Östlich grenzt zudem eine öffentliche Grünfläche an, welche puffernd wirken kann.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Abschluss einer Elementarschadenversicherung, welche auch Schäden aus Starkregenereignissen beinhaltet, ratsam ist.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die städtische Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit drei Vollgeschossen zulässig. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg noch über die Rettungsmittel der Feuerwehr realisiert werden kann. Insbesondere für den Hinterliegerbereich kann bei einer Ausnutzung der überbaubaren Fläche nicht sichergestellt werden, dass eine Erreichbarkeit mit dem Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr möglich sein wird. In diesem Fall muss zwingend eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppenhaus nachgewiesen und baulich errichtet werden. Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist dann in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben.

Die Entfernung zu den Wohngebäuden von den Erschließungsstraßen aus beträgt weniger als 50 m, damit ist die Erschließung für die Feuerwehr als gewährleistet zu erachten.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache der Kernstadtwehr in Altdorf beträgt ca. 700 m.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 96 m³/h für ein allgemeines Wohngebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden.

Zusätzliche Wasserentnahmestellen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht nötig. In den angrenzenden Straßen ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten bereits im Bestand gegeben.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über die bestehenden Straßen erschlossen, die Straßen sind ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert, so dass auch die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen von Altdorf an das Planungsgebiet an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten. Weiter im Osten grenzt ein öffentlicher Spielplatz an. Hier ist ggf. mit erhöhtem Personenaufkommen, insbesondere Kinder zu rechnen, welche im Rettungsfall ggf. erhöhte Aufmerksamkeit und Abspermaßnahmen erfordern.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Wohnbebauung und den sonstigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdb Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen. Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetauscher werden oftmals noch als Splitgerät mit Aufstellung im Freien realisiert. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlage als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren.

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verklebungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktueller Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, ein ausreichender Immissionsschutz gegeben ist, so dass auf gesonderte Festsetzung im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet werden kann.

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm:

Aus der südlich befindlichen Bundesautobahn A 3 sowie der Staatsstraße 2240 (Jakob-Baier-Straße), können grundsätzlich Immissionsbelastungen für die Nutzungen in den Änderungsbereichen entstehen. Nördlich der Jakob-Baier-Straße ist eine Lärmschutzanlage errichtet. Aktuell sind keine Hinweise darauf erkennbar, dass es aufgrund der Verkehrsbelastungen auf den dortigen Straßen zu einer Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 kommen könnte. Der Verkehr auf der Donellusstraße, der Heisterstraße und der Schopperstraße selbst entspricht dem üblichen, für Wohnstraßen zu erwartenden, Verkehrsaufkommen. Kritische Verkehrslärmbelastungen hier aus sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass keine Kostenübernahme für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen erfolgt, die Gegenstand der Bauleitplanung sind.

Aus den Planungen selbst entstehen zu einem gewissen Grad zusätzliche Verkehrsbelastungen für das Umfeld. Diese sind aber als unerheblich einzustufen. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine angemessene Entwicklung, welche zudem planungsrechtlich bereits überbaut werden darf.

Die aus der Differenz zwischen bisherigem Planungsrecht sowie nun vorgesehener Bebauung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen sind als unerheblich für die Gesamtverkehrslärmbelastung im städtebaulichen Umfeld einzustufen, so dass auf weitergehende Untersuchungen verzichtet werden kann.

Lärmimmissionen aus bestehenden sportlichen Nutzungen

Südlich des Planungsgebiets befinden sich in einem Abstand von ca. 200 m Luftlinie Sportplatzflächen des FC Altdorf. Aus diesen Nutzungen ist zunächst mit Immissionsbelastungen für das Umfeld der Sportanlagen gem. der Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) zu rechnen.

Relevante Auswirkungen auf die überplanten Flächen sind aber aller Voraussicht nach nicht zu erwarten. Zwischen Sportflächen und Plangebiet sind gewerbliche Nutzflächen sowie weitere Wohnbaustrukturen. Entlang der Jakob-Baier-Straße ist zudem ein Lärmschutzwall realisiert. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass auch bei Umsetzung einer dreigeschossigen Bebauung hier eine Überschreitung der relevanten Immissionsrichtwerte eintreten wird.

Lärmimmissionen aus bestehenden Gewerbegebietsflächen

Südlich der Jakob-Baier-Straße existieren Gewerbegebietsstrukturen. Diese wurden in Zusammenhang mit der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans „An der Südtangente“ entwickelt und hierbei bei den getroffenen Festsetzungen auf eine verträgliche Entwicklung der Gewebestrukturen in Relation zu den ebenfalls geplanten Wohnbaustrukturen geachtet. Auf der Nordseite der Jakob-Baier-Straße besteht zudem die aktive Lärmschutzanlage.

Aktuell ist nicht zu erwarten, dass sich für das Planungsgebiet erhebliche anderweitige Auswirkungen als im Bestand einstellen werden. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm eingehalten sind, so dass auf weitergehende Untersuchungen verzichtet werden kann.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für Errichtung neuer Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die bestehenden Straßen abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrts-

wegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Nürnberger Landes sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Der Ur-Bebauungsplan hatte hierzu bereits teilweise grünordnerische Elemente bestimmt. Nach Änderung der Gesetzesgrundlage und sorgsamer Abwägung wurde beschlossen, für das Planungsgebiet eine Überarbeitung und Anpassung der grünordnerischen Maßgaben und Ziele vorzunehmen. Zur Ein- und Durchgrünung des Planungsgebiets werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geltenden Randabstände einhalten.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als naturnahe Grünflächen zu gestalten und in Bereiche, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Es dürfen ausschließlich standortheimischen Arten der Region 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb verwendet werden. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Bebauungsfall als angeordnet. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme folgt. Der Standort der Baumpflanzungen ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas etc.) mit Flächen sind unzulässig. Ausnahmen hiervon bilden notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden bis zu einer Breite von 0,4 m und Randstreifen von Dachbegrünungen. Hiermit soll ein Beitrag zur naturnahen Gestaltung der Planungsflächen geleistet werden, so dass diese auch weiterhin für die Fauna, insbesondere Insekten, attraktiv sind. Stein- und Kiesgärten waren auch wegen ihrer negativen Auswirkungen auf das Kleinklima auszuschließen.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt. Die Vorgaben der §§ 6 bis 8 des BBodSchV zum Umgang mit Oberboden sind einzuhalten.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

15. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist durch die bereits bestehenden Siedlungsnutzung im Umfeld gekennzeichnet. Die überplanten Flächen sind bisher teilweise noch nicht überbaut, planungsrechtlich ist eine entsprechende Nutzung aber bereits zulässig. Zum Teil sind die Grundstücke des Planungsgebiets bereits bebaut, die bestehenden Gebäude werden für die geplante Entwicklung rückgebaut. Bereits im Bestand ist eine mittlere Bodenversiegelung aufgrund des bestehenden Planungsrechtes möglich. Grundsätzlich ist damit auch im Bestand bereits eine Bodenversiegelung zulässig. Durch die zukünftig zulässige Nachverdichtung erhöht sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebiets. Es kommt zu einer zusätzlichen neuen Flächenversiegelung durch die Erschließungsanlagen sowie das Gebäude. Durch eine Begrenzung der Versiegelung auf Ebene der Bauleitplanung sowie Vermeidungsmaßnahmen wie der Gründachfestsetzung, Ausschluss von Stein- und Kiesgärten können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden. Insgesamt wird aber auch unter Berücksichtigung der nun zulässigen höheren Bodenversiegelung nur von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen, da auch im Bestand bereits umfangreiche Bodeneingriffe zulässig waren.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die bereits vorhandene Nutzung im Umfeld sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Wo möglich soll das Niederschlagswasser in unversiegelten Bereichen im Planungsgebiet breitflächig versickert werden. Die Maßnahmen zur Speicherung des Niederschlagswassers und der Nutzung als Brauchwasser wirken positiv auf den lokalen Wasserhaushalt. Die festgesetzten Gründächer können durch ihre Verdunstung die Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt minimieren. Insgesamt wird von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind, aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsnutzungen im Umfeld des Planungsgebiets sowie der Strukturarmut im Planungsgebiet selbst, nicht zu erwarten. Es handelt sich um zu Siedlungszwecken bereits überformte Bereiche mit typischen „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs. Besondere Pflanzenarten sind nutzungsbedingt nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich ist daher per se bereits als Fläche mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut zu erachten. Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor bzw. können durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Dies ist als positiv für die vorhandene Fauna zu bewerten. In der Gesamtbetrachtung ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet sowie das Umfeld sind durch die angrenzenden Siedlungsnutzungen geprägt. Die unversiegelten Flächen konnten aber durch ihre Wasserspeicherfunktion zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Durch die nun geplanten neuen Nutzungen wird zu einem gewissen Grad diese Speicherfunktion aufgegeben. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Die getroffenen Festsetzungen zu Gründächern minimieren die Klimaauswirkungen. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes waren bereits im Bestand durch Siedlungsnutzungen genutzt und standen damit nur den dort wohnenden Menschen zu Erholungs- und Freizeit Zwecken zur Verfügung. Durch die Planungen wird diese Funktion nicht verändert. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen wird nicht erwartet. Erhebliche Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen aus den bestehenden Straßen im Umfeld sowie für das Umfeld sind nicht zu erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen durch die im Umfeld bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt. Mit der verträglichen Nachverdichtung im Bestand ergibt sich keine wesentliche Änderung zur Ausgangssituation. Auch im Bestand wäre eine Überbauung der bisher unversiegelten Fläche möglich gewesen. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen wird eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen ermöglicht. Durch die Nachverdichtung im Bestand kann zudem zu einem gewissen Grad auf die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich verzichtet werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Mit den Planungen wird die Nachverdichtung im Bestand innerhalb des Planungsgebiets ermöglicht. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Der Landverbrauch wird auf das notwendige Maß minimiert, insbesondere kann durch die Nachverdichtung im Bestand auf neue Verkehrsflächen verzichtet werden und dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. In der Gesamtbetrachtung sind geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

16. spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung

Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Siedlungsnutzungen, aktuell als regelmäßig gepflegte Grünfläche geprägt. Es herrschen die typischen Rasenflächen vor. An den Rändern der Nachbargrundstücke sind zum Teil Hecken, Bäume und Sträuchern vorhanden.

Im Rahmen örtlicher Begehungen im Jahr 2025 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzensarten festgestellt werden. Die innerörtliche Lage sowie die Strukturarmut wirken sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Es stellt vor allem einen Lebensraum für die typischen störungsempfindlichen Vogelarten des Siedlungsumfeldes dar („Allerweltsarten“). Aufgrund der geringen Eingriffsgröße des Planungsgebietes ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potenziell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden. Es bestehen Ausweichmöglichkeiten im naturräumlichen Umfeld.

Um potenzielle Auswirkungen weiter zu minimieren, wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG im Bebauungsplan festgesetzt:

- Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten sind Außenbeleuchtungsanlagen als LED-Leuchten mit einer Lichtfarbe < 3000 K auszuführen. Es sind möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und vorrangig nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von potenziell im Umfeld vorhandenen Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen.
- Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

- Um Verletzungen und Verluste von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln zu vermeiden muss ein Abriss in den Wintermonaten von November bis Februar erfolgen. In diesen Monaten ist nicht mit dem Vorkommen von Fledermäusen oder gebäudebrütenden Vögeln zu rechnen.

Empfohlen wird weiterhin, auf großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen zu verzichten oder die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousie zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig. Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.Ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sollten vermieden werden.

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie Grünordnungsmaßnahmen wirken sich positiv auf den Erhaltungszustand potenziell vorhandener Arten im Umfeld aus.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

17. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern und die bestehenden Bauungen im Umfeld Planungsgebiets auf dem Planblatt enthalten.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Altdorf, Röderstr. 10, 90518 Altdorf eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Altdorf (www.altdorf.de) eingesehen oder unter Tel. 09187 – 807 0 erfragt werden.

18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 12C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ in der Fassung vom 23.10.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 22.07.2025

Zuletzt geändert am 23.10.2025

Altdorf, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen

Architekt und Stadtplaner

Stadt Altdorf

Martin Tabor

Erster Bürgermeister