

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 03.03.2026
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	24.03.2026	öffentlich

TAGESORDNUNG:

**Vollzug der Baugesetze, Bebauungsplan Nr. 55 "Am Tabakacker" -
Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

In der Sitzung des Stadtrates vom 25.02.2025 wurde die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf beschlossen. Auf die Sitzungsunterlagen dieser Sitzung wird hingewiesen und Bezug genommen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom 31.03.2025 bis einschließlich 09.05.2025 durchgeführt.

In der beigefügten Zusammenstellung (siehe Anlage) sind die Stellungnahmen der Behörden/Träger öffentlicher Belange mit der vorgeschlagenen Abwägung und dem Beschlussvorschlag aufgeführt. Auf diese Tabelle wird Bezug genommen und verwiesen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von folgenden Behörden und Personen Stellungnahmen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes eingebracht:

1. Markt Lauterhofen
2. Gemeinde Leinburg
3. Gemeinde Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz
4. Markt Feucht
5. Gemeinde Winkelhaid
6. Landratsamt Nürnberger Land
7. Regierung von Mittelfranken
8. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
9. Staatliches Bauamt Nürnberg
10. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
11. Planungsverband Region Nürnberg
12. Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i.Bay.
15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
16. N-ERGIE Netz GmbH
17. Stadtwerke Altdorf GmbH
18. Kanalisations-Zweckverband Schwarzachgruppe
19. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
20. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Mittelfranken

21. IHK Nürnberg für Mittelfranken
22. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Nürnberg
23. Polizeiinspektion Altdorf bei Nürnberg
24. Kreisbrandrat des Landkreises Nürnberger Land, Herr Holger Hermann
25. Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Seitens der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

26. Anonym 1
27. Anonym 2

Beschlussvorschläge:

Beschluss 1 Markt Lauterhofen:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

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

Beschluss 2 Gemeinde Leinburg:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

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

Beschluss 3 Gemeinde Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

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

Beschluss 4 Markt Feucht:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

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

Beschluss 5 Gemeinde Winkelhaid:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

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

Beschluss 6 Landratsamt Nürnberger Land:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55

„Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die abgegebene Stellungnahme wurde wie folgt behandelt:

Sachbereich Bauplanungsrecht:

Die Aussagen zum Planungsrecht werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung hieraus.

Sachbereich Bodenschutz:

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Das zwischenzeitlich erstellte Bodengutachten hat keine anderweitigen Aussagen zu Tage gefördert.

Sachbereich Immissionsschutz:

Das Schallschutzgutachten wurde fortgeschrieben und die aktuelle Planung berücksichtigt. Im Schallschutzgutachten wurde bereits ein allgemeines Wohngebiet zu Grunde gelegt. Die Gebietskategorie wird im Bebauungsplan von einem reinen Wohngebiet (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Die sich aus dem Schallschutzgutachten ergebenden Maßgaben zum Schallimmissionsschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen. Somit wurde den Empfehlungen der Fachabteilung Rechnung getragen. Das überarbeitete Gutachten wird dem Entwurf des Bebauungsplans beigelegt.

Untere Naturschutzbehörde:

Für das Plangebiet wurde eine vollständige saP für das gesamte Plangebiet durchgeführt und die sich hieraus Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. CEF-Maßnahmen waren nicht erforderlich.

Die Belange von Fledermäusen wurden im Rahmen der 2025 erstellten saP für alle Bereiche des Plangebietes miteingefasst und bewertet.

Das Baufenster im Bereich der Fl. Nr. 366/2 wird so angepasst, dass der Kronenbereich nicht beeinträchtigt ist.

Auf die Normungen zum Schutz der Bäume wird in der Begründung des Bebauungsplans eingegangen. Die RAS-LP4 wurde zwischenzeitlich durch die R-SBB ersetzt.

Sachbereich Tiefbau:

Die Aussage des Sachgebiet Tiefbau wird zur Kenntnis genommen.

Sachbereich Wasserrecht:

Die Aussagen des Sachbereichs Wasserrecht werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Genehmigungspflicht der geothermischen Nutzung von Erdwärme ist in der Begründung bereits enthalten.

Dass Grundstücksentwässerungsanlagen den a. a. R. d. T. zu entsprechen haben ergibt sich aus den maßgeblichen Regeln selbst und bedarf keiner gesonderten Festsetzung.

Ebenso enthält die Begründung bereits einen Hinweis über die zwingende Beachtung der NWFreiV sowie die dazu ergangenen TRENGW bzw. TREN OG. Der Verweis auf das Programm „BEN“ wird noch ergänzt.

Das Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben.

Die weiteren Aussagen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Landratsamts wurde in die Gesamtabwägung des Stadtrates eingestellt. Die Abwägung und Beschlussfassung über die Abwägung erfolgen durch den Stadtrat.

Die oben genannten Änderungen wurden im Bebauungsplan bzw. der Begründung eingearbeitet.

Beschluss 7 Regierung von Mittelfranken:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken wird zur Kenntnis

genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 8 Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

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

Beschluss 9 Staatliches Bauamt Nürnberg:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Der Schlagweg wurde zwischenzeitlich durch die Stadt Altdorf als Gemeindestraße gewidmet.

Die Schleppkurven wurden geprüft. Der bestehende Straßenausbau ist ausreichend für die Befahrung mit typischen Bemessungsfahrzeugen (PKW und Paketdienst). Bei der nur mit sehr wenigen Fahrten stattfindenden Befahrung mit Müllfahrzeugen kann dies ohne unverhältnismäßige Umbauten nicht gewährleistet werden. Aus planerischer Sicht kann hier aber trotz allem von einer Verträglichkeit ausgegangen werden, wenn diese Fahrzeuge vor Ausfahrten entsprechend warten müssen und die Gegenfahrbahn mitnutzen müssen. Die Situation entspricht zudem der Bestandssituation, welche durch die zusätzlichen Fahrzeuge nicht wesentlich oder erheblich geändert wird.

Erschließungskosten/Anpassungen an der Einmündung des Schlagwegs in die Staatsstraße sind nicht zu erwarten. Die Aussage zur Kostentragung wird zur Kenntnis genommen.

Die Sichtfelder wurden geprüft und sind freigehalten.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist im Mischverkehr auf der Straßenverkehrsflächen angemessen gegeben. Kosten für die Straßenbaulastträger entstehen nicht.

Eine Zuleitung von Wasser und Abwasser ist bereits aufgrund der topografischen Verhältnisse unmöglich. Das Gelände fällt nach Süden und die Planflächen sind südlich der Staatsstraße.

Änderungen an der Entwässerung der Staatsstraße sind weder geplant noch erforderlich.

Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan bereits festgesetzt. Die Umsetzung und Kostentragung obliegt den jeweiligen Vorhabenträger im Rahmen der Umsetzung. Kosten für den Straßenbaulastträger entstehen nicht.

Der Beschluss zur Abwägung der Stellungnahme wird dem Einwendungsgeber übermittelt.

Beschluss 10 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Die Aussage bzgl. der Forderung eines Überflutungsnachweises gem. DIN 1986-100 für Grundstücke ab 800 m² abflusswirksamer Fläche wird korrigiert.

Beschluss 11 Planungsverband Region Nürnberg:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

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

Beschluss 12 Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

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

Beschluss 13 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 14 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf bereits für eine Siedlungsentwicklung als Wohnbauflächen vorgesehen. Die Beanspruchung der Flächen zu Siedlungsnutzungen wurde daher bereits in der Vergangenheit vorbereitet. Hieran wird auch nach nochmaliger Würdigung festgehalten.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden Flurstücke wird durch die Planung nicht maßgeblich verändert. Die Erschließung bleibt im üblichen Maße gewährleistet.

Auf die Duldung ortsüblicher Emissionen aus der Landwirtschaft wurde in der Begründung bereits eingegangen und dies als verträglich eingestuft.

Auch auf die Duldung dieser Immissionen wurde in der Begründung bereits eingegangen.

Der Ausgleich erfolgt eingriffsbezogen auf verfügbaren Grundstücksflächen der konkreten Vorhabenträger. Ein Überschuss besteht nicht. Eine Verquickung mit Öko-kontomaßnahmen ist zudem im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Die Aussagen zu Waldflächen und Baumfallabständen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind, wie auch von der Fachbehörde ausgeführt, bei den Planungen angemessen beachtet.

Beschluss 15 Deutsche Telekom Technik GmbH – Regensburg:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH - Regensburg wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Die notwendigen Informationen werden im Nachgang zum Planverfahren übermittelt, wenn die entsprechenden Widmungsschritte vollzogen wurden.

Die Umsetzung der Erschließung wird voraussichtlich durch einen privaten Vorhabenträger erfolgen. Dementsprechend wird der Hinweis an die konkreten Vorhabenträger zum späteren Zeitpunkt weitergegeben,

Die Erschließungsplanung wird detailliert mit dem Versorger abgestimmt und die wirtschaftliche sowie koordinierte Umsetzung sichergestellt.

Die Aussagen zur Umsetzung einer unterirdischen Verlegung werden zur Kenntnis genommen. Aus städtebaulichen Gründen ist diese aber unabdingbar. Auf vorstehenden Aussagen zur koordinierten Umsetzung wird verwiesen. Die weitergehenden Spiegelstriche betreffen die konkrete Umsetzung. Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Von einer Festsetzung von Leitungsrechten zu Gunsten eines Versorgers auf Ebene des Bebauungsplans wird abgesehen. Dies kann hinreichend sicher auch auf Ebene der Umsetzung der Planung sichergestellt werden. Die Forderung wird zurückgewiesen.

Eine dauerhafte Aussage bezüglich einer für „alle Zeiten“ zu unterlassender Veränderung in Lage und Verlauf der geplanten Verkehrswege nach Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur ist nicht möglich.

Die benannten Auflagen für den Erschließungsträger betreffen den konkreten Vorhabenträger. Vereinbarungen sind bilateral zu treffen. Maßgaben für die Bauleitplanung ergeben sich nicht,

Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wird in der Begründung hingewiesen.

Eine oberirdische Verlegung der Telekommunikationsstruktur wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Da es sich aber um Flächen außerhalb des Planungsgebietes handelt, besteht auf Ebene des Bebauungsplanes hier kein Handlungsbedarf.

Die Forderung bzgl. einer späteren ungehinderten, unentgeltlichen und kostenfreien Nutzung der künftigen Straßen und Wege im Zuge des Ausbaus des Telekommunikationsliniennetzes kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geregelt werden.

Ebenso wird der Forderung eines Leitungsrechtes zugunsten der Telekom Deutschland GmbH auf Privatwegen nicht entsprochen. Eine spätere privatrechtliche Regelung ist ausreichend.

Beschluss 16 N-ERGIE Netz GmbH:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Der Bestandsplan ist in die Planung eingeflossen.

Alle maßgeblichen Versorger wurden gesondert abgefragt.

Die Belange der 20kV Freileitung sind bei der Planung beachtet. Lage und Schutzzonen wurden in die Planung übernommen und die mitgeteilten Baubeschränkungen als Festsetzungen berücksichtigt.

Die Aussagen bzgl. der Kostenregelung des erforderlichen Leitungsumbaus werden zur Kenntnis genommen und dem konkreten Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Erschließungskostenkalkulation übermittelt.

Die Maßgaben zur Bewuchsbeschränkung werden in die Festsetzungen übernommen. Weitere Aussagen zu möglichen Geländeänderungen im Baubeschränkungsbereich der Freileitungen werden zur Kenntnis genommen und erläuternd in die Begründung mit aufgenommen.

Beschluss 17 Stadtwerke Altdorf GmbH:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme der Stadtwerke Altdorf GmbH wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Die Aussagen zur Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung der Planungen. Der Versorger wird im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt und die Planung abgestimmt.

Die Aussagen zur Löschwasserversorgung entsprechen den ermittelten Vorgaben für das Baugebiet. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann damit als gegeben angenommen werden.

Die Aussagen zur Stromversorgung werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung der Planungen. Der Versorger wird im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt und die Planung abgestimmt.

Die weiteren Hinweise betreffen die Bauumsetzung und sind durch die konkreten Vorhabenträger und die Baufirmen zu beachten.

Beschluss 18 Kanalisations-Zweckverband Schwarzachgruppe:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Kanalisations-Zweckverbands Schwarzachgruppe wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Die mitgeteilten Rahmenbedingungen zum Umgang mit Regenwasser sind grundsätzlich bei den Planungen beachtet.

Das bisher vorgesehene Konzept mit einer zentralen Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser ergab sich aus der Annahme, dass keine örtliche Versickerung möglich ist.

Für das Plangebiet wurde zwischenzeitlich ein Bodengutachten erstellt, dass diese Annahme bestätigt hat. Eine lokale Versickerung ist demnach nur über bedingt über die belebte Bodenzone gegeben.

Dies ist als nicht ausreichend zu erachten, um von einer kontrollierten Rückhaltung und gedrosselten Ableitung abzusehen.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept für die Privatflächen wurde daher in Abstimmung mit dem Zweckverband fortgeschrieben und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf den Privatgrundstücken sind Retentionszisternen mit einem max. Drosselwasserabfluss von 1,5 l/s herzustellen. Im Straßenraum wird ein Niederschlagswasserkanal vorgesehen, an welche die Drosselabflüsse angeschlossen werden. Der Drosselabfluss soll dann, soweit mengentechnisch möglich im Südosten in den Freiflächen breitflächig versickert oder kontrolliert in Richtung Vorflut abgeleitet werden. Das notwendige Wasserrechtliche Erlaubnisverfahren wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens gesondert durchgeführt.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die örtliche Mischwasserkanalisation wird nicht vorgesehen. Auf eine zentrale Rückhaltung kann mit dem geplanten Konzept weitestgehend verzichtet werden. Im Detail obliegt die Entscheidung über eine nötige Rückhaltung für den Drosselabfluss in Richtung Vorflut den weitergehenden Erschließungsplanungen.

Regenwasser aus den Verkehrsflächen soll vorrangig breitflächig über die Flanke in den östlich angrenzenden Grünflächen breitflächig versickert werden. Soweit dies nicht möglich ist, erfolgt ein Anschluss an den geplanten Drosselwasserabfluss in Richtung Vorflut. Die Entscheidung hierzu erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung und den Abstimmungen mit dem Zweckverband und den weiteren Fachstellen.

Auf das ursprünglich 2021 von den Vorhabenträgern abgestimmten

Schmutzwasserbeseitigungskonzept mit zentralem Pumpwerk wird abgesehen. Soweit möglich erfolgt eine Ableitung im Freispiegel über einen neu herzustellen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal sowie ein ggf. ergänzend errichteten Stichkanal. Für die östlichen Parzellen ergibt sich hieraus voraussichtlich die Notwendigkeit von Haushebeanlagen. Dies ist in der Abwägung aber als vertretbar anzusehen.

Der Hinweis zu Drainagen wird zur Kenntnis genommen. Die Beachtung obliegt dem konkreten Vorhabenträger.

Beschluss 19 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

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

Beschluss 20 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Mittelfranken:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

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

Beschluss 21 IHK Nürnberg für Mittelfranken:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

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

Beschluss 22 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Nürnberg:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Nürnberg wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Auf die Duldung der üblichen Emissionen aus der Landwirtschaft wird in der Planung bereits hingewiesen. Eine Verträglichkeit der zu erwartenden Immissionen im Plangebiet ist aller Voraussicht nach gegeben.

Auswirkungen auf die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden nicht erwartet. Soweit während der Bauzeit unbekannte Drainagen zu Tage treten, werden diese beachtet oder ggf. so umgebaut, dass deren Funktion aufrecht erhalten bleibt.

Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft sind somit nicht zu erwarten.

Beschluss 23 Polizeiinspektion Altdorf bei Nürnberg:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme der Polizeiinspektion Altdorf bei Nürnberg wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Es handelt sich bei der Planung um eine Bebauung mit geringer zu erwartender Verkehrsdichte. Die zu erwartenden Verkehrsmengen können mit hinreichender Sicherheit Verträglichkeit am Knotenpunkt abgewickelt werden. Weitergehende Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung sind entbehrlich.

Beschluss 24 Kreisbrandrat des Landkreises Nürnberger Land, Herr Holger Hermann:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landkreises Nürnberger Land, Herrn Holger Hermann, wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Die Aussagen zu den verfügbaren Rettungsmitteln werden zur Kenntnis genommen.

Der Grundschutz nach DVGW W405 mit 48 m³/h für 2 Stunden kann aus dem öffentlichen

Trinkwassernetz gewährleistet werden. Zur Wasserversorgung des Plangebietes wird eine Netzerweiterung erforderlich, die voraussichtlich nur als Stich ausgeführt werden kann. Am Ende der Hauptleitung wird daher voraussichtlich ein Hydrant auch aus Hygienegründen erforderlich. Somit ist davon auszugehen, dass eine Anschlussmöglichkeit im Nahbereich besteht.

Die Feuerweherschließung ist hinreichend sichergestellt.

Auf die Belange des 2. Rettungsweges und der zu beachtenden Rahmenbedingungen wird in der Begründung bereits eingegangen. Gesonderte Festsetzungen sind hier nicht erforderlich. Die Information bzgl. der Kennzeichnung von Gebäuden wird im weiteren Verfahren an die Vorhabenträger weitergegeben.

Die Vergabe von Hausnummern und Straßennamen erfolgt im Nachgang zum Bebauungsplan. Die Informationen werden dann entsprechend übermittelt.

Beschluss 25 Bund Naturschutz in Bayern e.V.:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

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

Die Beschreibung im Abschnitt 4 der Begründung stellt die tatsächlichen Nutzungen und nicht die Darstellungen des FNP dar. Die Aussage wird um den Forstflächen ergänzt.

Die überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen bestimmt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Es handelt sich nicht um zusätzliche Flächen, sondern Flächenpotenziale, die bereits in der Vergangenheit identifiziert und mehrheitlich für geeignet eingestuft wurden.

Die Verträglichkeit der Planungen mit dem FFH-Schutzgebiet wurde im Rahmen einer Vorprüfung untersucht und positiv beschieden. Auch von der unteren Naturschutzbehörde wurden diesbezüglich keine negativen Auswirkungen mitgeteilt. Die Verträglichkeit ist angemessen sichergestellt. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung. Abweichungen nach unten sind aufgrund der Lage des Baugebietes nicht sinnvoll und angemessen, da die Fahrzeuge trotzdem vorhanden sind. Die Vorschläge für alternative Verkehrsmittel sind bzgl. der vorliegenden konkreten Planungen als ungeeignet anzusehen und zielen auf allgemeine Mobilitätsveränderungen ab, welche aber nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans gelöst werden können.

Mit der Änderung der Bayerischen Bauordnung aus dem Oktober 2025 ist die Rechtsgrundlage zum Erlass örtlicher Bauvorschriften zur Durchgrünung entfallen. Eine ausreichende städtebauliche Begründung zur Festsetzung auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist aus planerischer Sicht nicht gegeben. Eine Rechtsgrundlage zu dem Verbot von Folien ist auf Basis des Festsetzungskanons des BauGB nicht möglich und nichtvollzugsfähig. Zisternen sind bereits festgesetzt. Im Bebauungsplan sind zudem bereits Festsetzungen zur Niederschlagswasserrückhaltung enthalten, welche die Anlage von Retentionszisternen erforderlich machen.

Ein Abweichen von den Vorgaben des GEG auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die gesetzlichen Maßgaben sind ausreichend.

Der Bebauungsplan regelt den rechtlichen Rahmen für die Bebaubarkeit unter Berücksichtigung des betreffenden städtebaulichen Umfeldes. Dies ist hier mit den getroffenen Festsetzungen angemessen beachtet.

An den Ausgleichsflächen A3 wird festgehalten und diese sowohl im Bestand gesichert als auch durch die weitere Nutzungsextensivierung gestärkt. Die Maßnahmenvorschläge wurden von der unteren Naturschutzbehörde nicht in Frage gestellt. An diesen wird festgehalten.

Der in den Umgestaltungstatbeständen beschriebene Umbruch wird gelöscht und die Festsetzungen angepasst. Das Entwicklungsziel kann auch ohne Bodenstörung erreicht werden.

Beschluss 26 Anonym 1:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55

„Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme von Anonym 1 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Die Inhalte der Stellungnahme aus dem Jahr 2022 wurde in die Vorentwurfsphase eingebracht und die Planung bereits damals unter Berücksichtigung dieser Hinweise fortgeschrieben.

Die geäußerten Bedenken bzgl. einer Konkurrenz zum angrenzenden Naturschutzgebiet sind subjektiver Natur und nicht belegt. Die Verträglichkeit mit den umgebenden Naturstrukturen wurde die erstellten Gutachten (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, sAP, Umweltbericht) nachgewiesen. Die Verkehrsmengen sind als sehr gering einzustufen und beeinträchtigen die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu keinem Zeitpunkt. Maßnahmen zur Verkehrsentlastung sind planinduziert nicht erforderlich.

Eine Verkehrsmengenabschätzung gem. den statischen Verfahren nach Dr. Bosserhoff ergab für den über den Schlagweg abgewinkelten Verkehr durchschnittliche Verkehrsmengen von je 39 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr. In der Spitzenstunde am Morgen ist mit ca. 7 Fahrten und ca. 10 Fahrten in der nachmittäglichen Spitzenstunde zu rechnen. Damit ist von äußerst geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen auszugehen. Mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen sind daher nicht zu erwarten. Der Schlagweg ist ausreichend dimensioniert für die insgesamt dort zu erwartenden geringen Verkehrsmengen ausreichend dimensioniert. Gesonderte Geh- und Radwege sind dort nicht erforderlich. Die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer ist gewährleistet.

Der Stellplatzbedarf gem. Satzung der Stadt Altdorf hat innerhalb der Bauflächen zu erfolgen. Dies ergibt sich aus den Vorgaben der Satzung. Die getroffenen städtebaulichen Regeln sichern, dass die notwendigen Stellflächen innerhalb der Baufenster und gesondert für Stellplätze festgesetzten Flächen nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass dies mehr als 7 Stellplätze sind. Zusätzlich wurden zwei zusätzliche Besucherstellplätze vorgesehen. Es kann daher mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet vorhanden sind. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Der sich aus dem Eingriff ergebende Ausgleichsbedarf wurde gem. den geltenden Vorgaben ermittelt und festgesetzt. Weitergehende Überbauungen von jetzt nicht überplanten Flächen bedürfte eigenständiger Verfahren und zusätzlichem Ausgleich. Hierüber hat der Stadtrat entsprechend der Vorgaben des BauGB mehrheitlich zu beschließen, um entsprechende Verfahren durchzuführen. Zusagen „finaler“ Art im Zuge der Behandlung einer Stellungnahme würden dieser städtebaulichen Abwägung widersprechen.

Die Aussage bzgl. der versiegelten Flächen ist inkorrekt. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 (=40% der relevanten Grundstücksfläche) festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für Wohngebiet. Überschritten werden darf dieser Wert durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um max. 50 %. D.h. es ist von einer max. 60 % Versiegelung auszugehen. Die Auswirkungen sind daher als vertretbar einzustufen und sind entsprechend der Vorgaben zur Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen.

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt und die Versickerungsfähigkeit untersucht. Die Entwässerung wird im Trennsystem vorgesehen – mit der Maßgabe Regenwasser lokal zurückzuhalten, zu Nutzen und entsprechend der Bodengeologie vor Ort zu versickern.

Die Umweltbelange wurden entsprechend der Vorgaben des BauGB (§ 1a BauGB) im Rahmen eines Umweltberichts untersucht und bewertet. Die gesetzlichen Vorgaben sind eingehalten und die Infragestellung der Rechtmäßigkeit des Verfahrens zurückzuweisen.

Die Aussage bzgl. der genannten städtebaulichen Ziele ist zurückzuweisen. Bei den überplanten Flächen handelt sich um private Grundstücksflächen in Ortsrandlage. Die Auswirkungen der Überplanung wurden sorgsam abgewogen und die Belange der Nachbarschaft sowie der Umwelt entsprechend der zulässigen Schutzgutabwägung beachtet. Die Anpassungspflicht an die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung ist sichergestellt.

Das Verfahren wird gem. den gesetzlichen Vorgaben des BauGB durchgeführt. Alle Stellungnahmen innerhalb des Verfahrens werden gewürdigt und einer Gesamtabwägung der Planungsauswirkungen zugeführt.

Die Bedenken der Einwendenden wurden im Rahmen der Abwägung sorgsam geprüft. Die Verträglichkeit der Planung mit dem Belangen der Einwendenden ist gegeben. Weitergehende Ortsbegehungen sind nicht erforderlich. An der Planung kann festgehalten werden.

Die eingereichten Bilder werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Abwägung der Stellungnahme ergeben sich hieraus nicht.

Nachstehende Fragen stellen keine Abwägungsrelevante Inhalte dar, werden aber der im Sinne des transparenten Umgangs mit der Stellungnahme wie folgt beantwortet:

- Wie lange wird das Regelverfahren voraussichtlich dauern?
Das Verfahren wird nach der Abwägung der 1. Auslegung mit der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für einen Monat fortgesetzt. Daran schließt sich eine erneute Abwägung der Stellungnahmen sowie der (wenn möglich) Satzungsbeschluss an.
- Wer sind die Investoren und Bauherren des Projekts?
Die Angaben unterliegen dem Datenschutz und sind für die Abwägung der städtebaulichen Auswirkungen der Planungen nicht von Relevanz.
- Welche Behörden und Interessengruppen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung einbezogen?
Es wurden 32 Fachbehörden zur Stellungnahme aufgefordert. Interessensgruppen hatte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung die Möglichkeit der Stellungnahme. Die Beteiligung erfolgt gem. den Vorgaben des BauGB.
- Wie wird sichergestellt, dass die Grünstrukturen im Südwesten langfristig erhalten bleiben?
Die dortigen Flächen wurden als Ausgleichsflächen gesichert.
- Welche Maßnahmen sind geplant, um Umweltbelastungen während und nach der Bauphase zu minimieren?
Maßnahmen während der Bauphase sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben durch die Vorhabenträger zu treffen. Da es sich bei der Bauphase um einen temporären Zustand handelt und nicht um einen städtebaulichen Endzustand, ist die Bauphase bzgl. planungsrechtlicher Festsetzungen nicht relevant. In der Abwägung ist aber davon auszugehen, dass gesetzlichen Vorgaben die Verträglichkeit gewährleisten. Die städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan sichern langfristig die Verträglichkeit mit den Umweltbelangen.
- Gibt es ein Umweltgutachten zu den ökologischen Folgen des Projekts?
Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht, ein Bodengutachten, eine FFH-Verträglichkeitsstudie sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.
- Warum wurde entschieden, dass kein externer ökologischer Ausgleich notwendig ist?
Der erforderliche Ausgleich gem. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden. Ein externer zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.
- Gibt es spezielle Artenschutzmaßnahmen, insbesondere für betroffene Flora und Fauna?
Die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergebenden Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan beachtet.
- Wie wird das erhöhte Verkehrsaufkommen bewältigt?

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist unbedeutend und erfordert keine weitergehenden Maßnahmen.

- Sind Maßnahmen zur Förderung des öffentlichen Nahverkehrs oder des Radverkehrs geplant?

Planinduzierte Maßnahmen zum Nahverkehr und Radverkehr sind nicht erforderlich.

- Welche Parkmöglichkeiten sind vorgesehen?

Der Stellplatzbedarf ist gem. Stellplatzsatzung zu ermitteln und im Plangebiet nachzuweisen.

- Wie wird die Erschließung des Baugebiet sichergestellt?

Die Verkehrserschließung kann über die geplante Straße am Ostrand und den Schlagweg sichergestellt werden. Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Regenwasser vor Ort versickert bzw. gedrosselt abgeleitet. Wasser- und Stromversorgung können durch Netzerweiterung durch die Stadt Altdorf sichergestellt werden.

- Welche Maßnahmen sind geplant, um die Anbindung an bestehende Straße und Wege zu verbessern?

Planinduzierte Maßnahmen an den umgebenden Straßen werden nicht erforderlich.

- Sind bezahlbare oder sozial geförderte Wohnungen eingeplant?

Sozial geförderte Wohnen sind städtebaulich an dieser Stelle nicht sinnvoll. Hierfür werden an anderer Stelle im Plangebiet Maßnahmen vorgesehen.

- Welche langfristigen Auswirkungen sind für die Anwohner in Bezug auf Verkehr, Infrastruktur und Lebensqualität zu erwarten?

Die Auswirkungen der Planungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargelegt.

- Gibt es Regelungen zur Lärmreduzierung während der Bauphase?

Regelungen zum Lärmschutz während der Baumaßnahmen sind im Bebauungsplan nicht möglich. Es gelten die gesetzlichen Vorgaben.

- Wie wird sichergestellt, dass die Bauarbeiten keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke haben?

Die Vermeidung von negativen auf das Umfeld während der Bauarbeiten ist durch die Vorhabenträger selbst zu gewährleisten. Festsetzungen im Bebauungsplan sind mangels fehlenden Bezugs zur Bodenordnung nicht möglich.

- Inwiefern wurden Anwohner in die Planungen einbezogen? Gibt es noch Möglichkeiten für Bürger, Einfluss auf die Gestaltung des Projekts zu nehmen? Welche weiteren Informations- oder Beteiligungsveranstaltungen sind geplant?

Anliegern und der Öffentlichkeit besteht die Möglichkeit zur Stellungnahme und Beteiligung im Rahmen der Verfahrensschritte gem. §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Abwägung und Entscheidungsbefugnis obliegen dem demokratisch gewählten Stadtrat von Altdorf. Der Öffentlichkeit wird im Weiteren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

- Wie sieht der Zeitplan für die verschiedenen Bauphasen aus?

Der Zeitplan zur Umsetzung ist kein Bestandteil der Bauleitplanung.

- Wann ist mit dem Abschluss des Projekts zu rechnen?

Das Planungsrecht soll noch im Jahr 2026 abgeschlossen werden.

Beschluss 27 Anonym 2:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme von Anonym 2 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Von der Festsetzung des Erhalts der Bäume auf Ebene des Bebauungsplans wird abgesehen. Es gelten die Vorgaben der Baumschutzverordnung der Stadt Altdorf. Damit ist ein ausreichender Schutz des schutzbedürftigen Baumbestandes gegeben. Weitergehende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans sind daher entbehrlich.

Die Erschließung des zusätzlichen Baufensters auf benanntem Flurstück kann als Hinterliegererschließung von Norden (366/3) erfolgen. Zusätzliche Regelungen (Festsetzung von Geh- und Fahr-, Leitungsrechten) hierzu auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Die Regelung kann privatrechtlich durch Sicherungen im Grundbuch erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplans wurde für diese Lösung eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Fläche bestimmt. Die konkrete Ausformulierung erfolgt im Rahmen der privatrechtlichen dinglichen Sicherungen. Beide Optionen sind aufrechterhalten.

Die Wasserversorgung kann als Hauanschluss von Norden oder von Osten erfolgen. Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) kann nach Osten in den Mischwasserkanal des Zweckverbandes mittels Hausanschlusses erfolgen. Niederschlagswasser soll örtlich versickert werden.

Der Ausgleichsbedarfs ergibt sich aus dem nun zusätzlich als Baufläche festgesetzten Bereich entsprechend des Leitfadens für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Die Berechnung war bereits im Vorentwurf in der gesonderten Tabelle mit ausgelegt. Der Ausgleichsbedarf entspricht eine Fläche v. 505 m² und wurde entsprechend festgesetzt.

Seitens der Verwaltung wurden mehrere Gespräche mit den Einwendenden geführt. Weitergehende Gespräche sind nicht erforderlich. Die Inhalte der Stellungnahme sind entsprechend vorstehendem Abwägungsvorschlag angemessen berücksichtigt.