

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
Stellungnahmen der Gemeinden, Märkte und Städte					
1.	Markt Lauterhofen vom 31.03.2025	Der Markt Lauterhofen erhebt keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
2.	Gemeinde Leinburg vom 01.04.2025	Von Seiten der Gemeinde Leinburg werden keine Einwendungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
3.	Gemeinde Berg b. Neumarkt i. d. Oberpfalz vom 02.04.2025	Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
4.	Markt Feucht vom 08.04.2025	Wir bedanken uns für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf werden von Seiten des Marktes Feucht keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
5.	Gemeinde Winkelhaid vom 09.04.2025	Die Gemeinde Winkelhaid hat zu o. g. Vorhaben keine Einwände vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
Stellungnahmen der Behörden					
6.	Landratsamt Nürnberger Land vom 05.05.2025	Es wurde uns der Bebauungsplan Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf („frühzeitige/vorgezogene“ Beteiligung der Behörden) der Stadt Altdorf zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt.	Zur Stellungnahme wird folgende Abwägung vorgeschlagen:		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		<u>Wir äußern uns wie folgt:</u> <u>Bauplanungsrecht</u> Die Festsetzungen werden als ausreichend erachtet. Keine weiteren Anmerkungen <u>Bodenschutz</u> Für den Planbereich liegen uns keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen im Sinne § 2 Abs. 3 oder Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG vor. Es sind keine betroffenen Flurstücke im Altlastenkataster oder ABuDIS aufgeführt. Keine Einwände. <u>Sachbereich Immissionsschutz</u> Das vorgelegte Gutachten des Gutachterbüro BIG Messinger + Schwarz aus dem Jahr 2022 wurde zur Kenntnis genommen. Das Gutachten und der Aktuelle Planentwurf stimmen nicht überein. Das Gutachten bezieht sich nur auf eine Teilfläche des zukünftigen Bebauungsplans. Im Aktuell Planentwurf sind die Flächen als reines Wohngebiet dargestellt, im Gutachten wird die enthaltene Teilfläche als allgemeines Wohngebiet betrachtet. Eine Einstufung als reines Wohngebiet würde höchstwahrscheinlich unverhältnismäßig hohe Lärmschutzanforderungen stellen, die nur durch aktiven Schallschutz lösbar sind. Des Weiteren kann eine Einstufung als reines Wohngebiet am Ortsrand eine stark einschränkende Wirkung auf sonstige Vorhaben in der Zukunft hervorrufen. Die Nutzung als reines Wohngebiet ist Immissionsschutzfachlich abzulehnen.	Die Aussagen zum Planungsrecht werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Verlassung hieraus. Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Das zwischenzeitlich erstellte Bodengutachten hat keine anderweitigen Aussage zu Tage gefördert. 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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Diesbezüglich ist der Planentwurf und das Gutachten zu überarbeiten. <u>Untere Naturschutzbehörde</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 55 „Am Tabakacker“ im Ortsteil Stürzelhof der Stadt Altdorf keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken. In der beiliegenden, fachgerechten FFH-Verträglichkeitsabschätzung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet überschlägig bewertet. Mit dem Ergebnis der Abschätzung, dass eine erhebliche Beeinträchtigung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Zur Abschätzung der Auswirkung auf möglicherweise betroffene Vogelarten bedarf es einer saP. Bei dieser noch nachzureichenden saP sollten die Flurstücke 366/2 und 366/4 auf fledermausrelevante Strukturen untersucht werden, da diese augenscheinlich bei der Untersuchung zu Fledermausvorkommen (von 2021) nicht näher betrachtet worden sind. Sollte der Baubeginn nach dem 31.8.2026 stattfinden, gilt die saP zum Fledermausvorkommen nicht mehr als aktuell und ist erneut durchzuführen. Die Bebauung des Grundstückes 366/2 ist so umzusetzen, dass sie außerhalb des Kronenbereichs des Bestandsbaums stattfindet um das dazugehörige Wurzelwerk nicht zu schädigen.	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 mit erfasst und bewertet. Das Baufenster im Bereich der Fl. Nr. 366/2 wird so angepasst, dass der Kronenbereich nicht beeinträchtigt ist.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Abschließend wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der bestehenden Gehölze der Flurstücke 366/2 und 366/4 während der Bauarbeiten fachliche Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen sind (DIN 18920, RAS - LP4). <u>Tiefbau</u> Belange des SG 54 Tiefbau werden von der Planung nicht berührt. Keine Einwände. <u>Sachbereich Wasserrecht</u> BPL-2025-9-1 Vollzug des § 4 Abs. 2 BauGB; Bebauungsplan Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb des 60 m Bereiches von Gewässern. Hinweise: 1. Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen. 2. Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T. zu entsprechen. 3. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG) sind	Auf die Normungen zum Schutz der Bäume wird in der Begründung des Bebauungsplans eingegangen. Die RAS-LP4 wurde zwischenzeitlich durch die R-SBB ersetzt. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Genehmigungspflicht der geothermischen Nutzung von Erdwärme ist in der Begründung bereits enthalten. Dies ergibt sich bereits aus den maßgeblichen Regeln selbst und bedarf keiner gesonderten Festsetzung. Die Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten. Der Verweis auf das Programm „BEN“ wird noch ergänzt.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		zu beachten. Mit dem Programm „BEN“ (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen), http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm können Nutzer in wenigen Schritten prüfen, ob eine Einleitung erlaubnisfrei erfolgen kann und welche wesentlichen Randbedingungen einzuhalten sind. Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Hinweis: Die wasserwirtschaftlich relevanten Themen wie Bauwasserhaltung, Starkregenergebnisse, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung wurden bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Unsere Stellungnahme soll als Information und Sammlung des Abwägungsmaterials dienen. Wir weisen diesbezüglich auf Folgendes hin: Das Landratsamt ist für mehrere wahrzunehmende öffentliche Belange zuständig (Behörde mit Bündelungs- und Koordinierungsfunktion). Das heißt, diese Stellungnahme beinhaltet die aus Sicht des Landratsamtes einzelnen abwägungsrelevanten Belange. Eine Vorabwägung innerhalb des Landratsamtes ist im Hinblick auf die gesetzliche Kompetenzzuweisungen nicht erfolgt. Die Abwägung der öffentlichen Belange ist - als Kernstück der gemeindlichen Planungshoheit - zugleich eine zentrale Verpflichtung der Gemeinde, die ihr niemand abnehmen kann bzw. darf.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die weiteren Aussagen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Landratsamtes wurde in die Gesamtabwägung des Stadtrates eingestellt. Die Abwägung und Beschlussfassung über die Abwägung erfolgt durch den Stadtrat.		
7.	Regierung von Mittelfranken vom 28.04.2025	Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Der Bebauungsplan wird zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Osten von Stürzelhof aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,8 ha. Der vorgelegte Entwurf stimmt mit dem wirksamen Flächennutzungsplan überein. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.			
8.	Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern vom 06.05.2025	Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern_ wahrzunehmenden Aufgaben berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
9.	Staatliches Bauamt Nürnberg vom 08.05.2025	Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden: 1. Mit der Erschließung des Bauleitplangebietes über die bestehende Einmündung bzw. Zufahrt in den „Schlagweg“ an die Staatsstraße 2239 besteht grundsätzlich Einverständnis. Es ist jedoch keine Aussage enthalten, ob der „Schlagweg“ eine gewidmete Gemeindestraße ist. Hierzu bitten wir um Klärung. 2. Es ist zu überprüfen, ob die Eckausrundungen der Einmündung / Zufahrt in die St 2239 für die dort verkehrenden Fahrzeuge ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume ausreichend sind.	Zur Stellungnahme wird folgende Abwägung vorgeschlagen: 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		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		3. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Bauleitplangebietes und die dadurch ggf. auch später erforderlichen Änderungen im Einmündungsbereich der Einmündung / Zufahrt in die St 2239 entstehen. 4. Die Sichtfelder auf den Straßenverkehr an der Einmündung / Zufahrt in die St 2239 ist gemäß RASSt mit der Seitenlänge l = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Die Sichtfelder sind zu überprüfen. 5. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße übernimmt hierfür keine Kosten. 6. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.	werden. Aus planerischer Sicht kann hier aber trotz allem von einer Verträglichkeit ausgegangen werden, wenn diese Fahrzeuge vor Ausfahren entsprechend warten müssen und die Gegenfahrbahn mitnutzen müssen. Die Situation entspricht zudem der Bestandssituation, welche durch die zusätzlichen Fahrzeuge nicht wesentlich oder erheblich verändert 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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		7. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen. 8. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung). Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.	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.		
10.	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vom 06.05.2025	2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die Forderung eines Überflutnachweises gem. DIN 1986-100 bezieht sich auf Grundstücke ab 800 m² abflusswirksamer Fläche. Auf Seite 29 der Begründung wird Grundfläche aufgeführt.	Zur Stellungnahme wird folgende Abwägung vorgeschlagen: Die Aussage in der Begründung wird korrigiert.		
11.	Planungsverband Region Nürnberg vom 29.04.2025	Wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten. Es wurde festgestellt, dass das o. g. Vorhaben der Stadt Altdorf aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.			
12.	Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken vom 02.04.2025	Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf keine fachlichen Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig. Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
13.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg vom 04.04.2025	Seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg besteht mit der Planung Einvernehmen des oben genannten Vorhabens	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
14.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	2.1 ☒ Keine Einwände	Zur Stellungnahme wird folgende Abwägung vorgeschlagen:		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
	Roth-Weißenburg i.Bay. vom 17.04.2025	2.3 ☒ Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands Keine. 2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Stellungnahme Bereich Landwirtschaft, Meier, LAR:</u> Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche Durch die Planung wird landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht. Die Bonität liegt im Durchschnitt im mittleren Bereich. (Durchschnittliche Ackerzahl im Nürnberger Land: 40; durchschnittliche Grünlandzahl im Nürnberger Land 41) Erreichbarkeit von Nutzflächen und Hofstellen Die Erreichbarkeit von Hofstellen wird nicht beeinträchtigt. Um die Erreichbarkeit der angrenzenden Flurstücke zu gewährleisten ist bei Änderung auf die mögliche Anbindung der Flurstücke zu achten. Dabei sind Zufahrten und Weg ausreichend zu dimensionieren, damit mit üblicher landwirtschaftlicher Technik die Flächen angefahren werden können. Raumansprüche der Betriebe im bebauten und unbebauten Bereich Im angrenzenden Ort sind kleinere landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Im Dorfgebiet	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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		ist mit ortsüblichen Immissionen zu rechnen. Das geplante Gebiet grenzt direkt an Wohngebiete. Bewirtschaftung von Nutzflächen Da das Wohngebiet z.T. direkt an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzt wird darauf hingewiesen, dass durch die Flächenbewirtschaftung, z.B. Ausbringung von Wirtschaftsdüngern, usw. mit entsprechenden Wahrnehmungen (Geruch, Lärm, Staub usw.) zu rechnen ist Widmung des Gebietes Keine Einwände. Eingriffsausgleich Der Eingriff beträgt 11679 WP. Der geplante Ausgleich 1 2348 WP. Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen auf den Flächen. Überschüssige Wertpunkte aus den Verfahren sollten in ein Ökokonto gegeben werden. Einbindung des AELF Roth-Weißenburg i. B. bei der Ausweisweisung von Ökokontoflächen, wenn diese auf landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Es bestehen keine Einwände. <u>Stellungnahme Bereich Forsten, H. Kleemann, FOR:</u> Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch den Satzungsbereich des o.g. Bebauungsplans nicht direkt betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt. Bei dem südlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Flurstück Nr. 244/0 handelt es sich auf Teilflächen um Wald.	Auch auf die Duldung dieser Immissionen wurde in der Begründung bereits eingegangen. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich erfolgt Eingriffsbezogen auf verfügbaren Grundstücksflächen der konkreten Vorhabenträger. Ein Überschuss besteht nicht. Eine Verquickung mit Ökokontomaßnahmen ist zudem im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich. Die Aussagen zu Waldflächen und Baumfallabständen werden zur Kenntnis genommen.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Der Abstand zwischen Waldrand im Süden und vorgesehener Baugrenze beträgt laut Planunterlagen ca. 25 Meter. Der zu dauerhaft bewohnten baulichen Einrichtungen zu fordernde Sicherheitsabstand von einer Endbaumhöhe (=Baumfallzone; 25-30 Meter) wird damit eingehalten. Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Planungsentwurf.	men. Sie sind, wie auch von der Fachbehörde ausgeführt, bei den Planungen angemessen beachtet.		
Stellungnahmen der Versorger					
15.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg vom 09.04.2025	Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 31.03.2025. Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: <u>WICHTIG:</u> Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg	Zur Stellungnahme wird folgende Abwägung vorgeschlagen: Die Informationen werden im Nachgang zum Planverfahren übermittelt. Wenn die entsprechenden Widmungsschritte vollzogen wurden.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Vielen Dank! Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige und einvernehmliche	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		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		che Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. - dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. - Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:	Ebene der Umsetzung der Planung sichergestellt werden. Die Forderung wird zurückgewiesen. Eine dauerhafte diesbezügliche Aussage für „alle Zeiten“ ist nicht möglich! Die benannten Auflagen betreffen den konkreten Vorhabenträger. Vereinbarungen sind bilateral zu treffen. Maßgaben für die Bauleitplanung ergeben sich nicht Auf das Merkblatt wird in der Begründung bereits hingewiesen. Eine oberirdische Verlegung wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Da es sich aber um Flächen außerhalb des Plangebietes handelt, besteht auf Ebene des Bebauungsplans hier kein Handlungsbedarf.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Wir beantragen sicherzustellen, dass: - für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird. Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	Die Forderung kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden. Wie bereits ausgeführt, wird der Forderung auf Ebene des Bebauungsplan nicht entsprochen. Eine spätere privatrechtliche Regelung ist ausreichend.		
16.	N-ERGIE Netz GmbH vom 11.04.2025	In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzt nur informellen Charakter. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.	Zur Stellungnahme wird folgende Abwägung vorgeschlagen: Der Bestandsplan ist in die Planung eingeflossen. Alle maßgeblichen Versorger wurden gesondert abgefragt.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Der Geltungsbereich wird von unserer 20 kV-Freileitung überquert. Den Leitungsverlauf und die Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) haben wir eingetragen. Die Maße beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Spannungsfeldes. Eine Reduzierung des Baubeschränkungsbereiches in Richtung der Leitungsmaste ist möglich. Bitte übernehmen Sie die Angaben in den Bebauungsplan. Bei der Errichtung von Bauwerken außerhalb des Baubeschränkungsbereiches werden sowohl die Bestimmungen der DIN EN 50341-1 bzw. der DIN VDE 0210 als auch die Werte der 26. BIm-SchV eingehalten. Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher von uns geprüft werden. Nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 beträgt der erforderliche lotrechte Schutzabstand von Oberkante Straße bis zu den Leiterseilen mindestens 7,00 m. Falls dieser Schutzabstand nicht eingehalten werden kann, muss die Leitung umgebaut werden. Wir bitten, dies bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 müssen bei der Errichtung von Gebäuden, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen,	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der 20kV Freileitung sind bei der Planung beachtet. Lage und Schutzzone wurden in die Planung übernommen und die mitgeteilten Baubeschränkungen als Festsetzungen berücksichtigt.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Straßen etc. im Schutzzonenbereich der Freileitung die Masten bzw. die Station des betroffenen Spannungsfeldes mit Doppelisolatoren ausgerüstet werden, (erhöhte Sicherheit). Im vorliegenden Fall betrifft dies die Maste Nr. 29 und Nr. 30. Die Kosten für den erforderlichen Leitungsumbau sind vom Verursacher zu übernehmen, bzw. werden diese nach den eventuell bestehenden Verträgen geregelt. Für den erforderlichen Leitungsumbau und den damit verbundenen Kosten setzen Sie sich bitte mit Herrn Schick unter der Rufnummer 0911 802-17168 in Verbindung. Für die Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten. Im Baubeschränkungsbereich unserer Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen und dem konkreten Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Erschließungskostenkalkulation übermittelt. Die Maßgaben zur Bewuchsbeschränkung werden in die Festsetzungen übernommen. Weiteren Aussagen werden zur Kenntnis genommen und erläuternd in die Begründung aufgenommen.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de .			
17.	Stadtwerke Altdorf GmbH vom 22.04.2025	Ihr Schreiben in oben genannter Angelegenheit haben wir erhalten und bedanken uns dafür. Detailliert auf unsere Versorgungssparten möchten wir auf folgendes hinweisen: Wasser: • Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich bisher keine Trinkwasserzuleitung. Diese ist im Zuge der Erschließung vom Schlagweg 3 Fl. Nr. 66/5 (Ende bisherige Hauptversorgungsleitung DN 100) möglich Die Sicherheitsabstände und Schutzstreifen zu den Versorgungsleitungen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. • Gemäß DIN 1995 und DVGW Richtlinien ist bei Trinkwasserversorgungsleitungen ein Schutzstreifen von mindestens 2,5 m (ab Rohrachse in beide Richtungen) entlang der Leitungstrasse einzuhalten. Im Bereich dieses Streifens dürfen lt. DVGW/DIN keine Überbauungen / Bepflanzungen oder sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die den Zugang zur Rohrleitung behindern oder einschränken. • Bei Parallelverlegung sind gemäß dem technischen Regelwerk DIN / DVGW die Mindestabstände zu anderen Versorgungsleitungen einzuhalten (mind. 0,4 Meter).	Zur Stellungnahme wird folgende Abwägung vorgeschlagen: 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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		• Über das Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Altdorf GmbH ist im genannten Bereich eine Löschwassermenge von 48 m³/h gemäß DVGW W 405 gewährleistet, darüber hinaus benötigte Löschwassermengen für dieses allgemeine Wohnbaugebiet, bzw. ein Objektschutz ist durch die Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Altdorf GmbH nicht sichergestellt. <u>Strom:</u> • Werden im Zuge der geplanten Bauarbeiten Sicherungsmaßnahmen oder ggf. weitere Umverlegungen unserer Anlagen erforderlich, sind die Modalitäten vor Beginn der Arbeiten abzuklären. Auch hier sind die Kosten für Umbau und Sicherungsmaßnahmen unserer Anlagen vom Veranlasser zu tragen. • Für die elektrische Versorgung des Erschließungsgebietes ist die Verlegung von 0,4kV-Kabeln notwendig. • Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 einzuhalten. • Bei Erstellung von Baumscheiben im Kabeltrassenbereich ist darauf zu achten, dass die Verlegeteile des Kabelgrabens von 1 m nicht verengt wird. • Detailfragen sollten zu einem gemeinsamen Termin vor Ort geklärt werden. <u>Für beide Sparten gilt:</u> Vor Beginn der Grabarbeiten ist es aus Sicherheitsgründen erforderlich, dass sich das bauausführende Personal mit unseren Abteilungen Netzbetrieb Strom und Netzbetrieb Wasser in Verbindung setzt, damit die Versorgungsleitungen aufgezeigt werden können. Werden im Zuge der geplanten Bauarbeiten Sicherungsmaßnahmen oder ggf. Umverlegungen	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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		unserer Anlagen erforderlich, sind die Modalitäten vor Beginn der Arbeiten abzuklären. Die Kosten für Umbau und Sicherungsmaßnahmen unserer Anlagen werden vom Veranlasser getragen. Teilen Sie uns bitte den Beginn der Erschließungsarbeiten - wenn möglich 12 Monate vor Baubeginn - mit, damit wir die erforderlichen Maßnahmen in unsere jährliche Wirtschaftsplanung aufnehmen, bzw. einplanen können. Die Entwurfsunterlagen nehmen wir zu unseren Akten. Für Fragen und zu Auskünften stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.			
18.	Kanalisations-Zweckverband Schwarzachgruppe vom 10.04.2025	Für die abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes ist der Kanalisations-Zweckverband „Schwarzachgruppe“ zuständig. Daher wurde der KZV bereits im Vorfeld der Bauleitplanung in die Überlegungen der Stadt Altdorf mit einbezogen, das Plangebiet vorzugsweise im Rahmen einer Privaterschließung bzw. durch Regelung über einen Städtebaulichen Vertrag zu erschließen. 1. Umgang mit Niederschlagswasser: Gemäß WHG (Wasserhaushaltsgesetz) § 55 darf Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser vermischt werden. Im natürlichen Kreislauf wird 60 % des Niederschlagswasser verdunstet, 30 % des Niederschlagswassers wird dem Grundwasser zugeführt und 10 % des Niederschlagswassers laufen oberflächlich ab. Der Gesetzgeber schlägt hier vor, diesen natürlichen Kreislauf	Zur Stellungnahme wird folgende Abwägung vorgeschlagen 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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		auch in der Bauleitplanung und der Neuausweisung von Baugebietsflächen zu berücksichtigen. Hierfür wurde das DWA Regelwerk DWA A 102 neu aufgelegt. Die Sammlung des Regenwassers über ein zentrales Regenrückhaltebecken sollte daher aus unserer Sicht wie dies im Planblatt zum B-Plan dargestellt nicht priorisiert werden. Die Vorgaben des DWA Merkblattes werden damit nicht erfüllt und Regenwasser nur schnell abgeführt. Besser ist es, wie in der Satzung festgesetzt, darauf hinzuwirken, dass Dächer als Gründächer auslegt werden und Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken versickert oder verrieselt werden sollte. Niederschlagswasser könnte zuvor auch über Zisternen gespeichert werden und anschließend erst einer Versickerung zugeführt werden. Der Zisterneninhalt kann zur Gartenbewässerung oder zur Grauwassernutzung herangezogen werden. Ebenso können Zisternen dazu beitragen den erforderlichen Rückhalteraum dezentral zu schaffen, in dem diese so konzipiert werden, dass neben einen Dauerwasserziel über Schwimmersteuerung ein Aufstauziel vorgehalten wird, welches nach Abklingen des Regens wieder abläuft. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandene örtliche Kanalisation ist nicht gestattet. Ebenso sollte der Bau einer zentralen Rückhalteinanlage wie vorbezeichnet beschrieben vermieden werden.	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		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		2. Umgang mit Niederschlagswasser aus öffentlichen Straßenflächen: Der Abfluss könnte ebenfalls über Rigolen oder vorgefertigte Systemelemente (Steckbauweise) zurückgehalten und versickert werden. Über Sedimentationsanlagen könnte zuvor eine Vorreinigung erfolgen. Alternativ wäre zu prüfen, ob der Oberflächenabfluss der Straße über einen Wegseitenmulde mit belebter Bodenzone geführt werden kann und anschließend versickert oder in den angrenzenden Graben eingeleitet werden könnte. Eine Einleitung in den vorhandenen Kanal des KZV scheidet aus höhentechischen Gesichtspunkten aus. 3. Umgang mit Schmutzwasser Dem Büro Christofori wurde mit Nachricht vom 8.4.2025 bereits ein Konzept für die Schmutzwasserentwässerung der im Planblatt eingetragenen Parzellen übermittelt, welches in der Regel für die meisten Parzellen eine Freispiegelentwässerung ermöglicht. Ein zentrales Pumpwerk ist aus unserer Sicht im Plangebiet nicht notwendig. Auch wäre ein privater Betrieb eines solchen zentralen Pumpwerks nach unserem Dafürhalten nicht zielführend. Sollten nicht alle Grundstücke mit Freispiegelkanälen entwässern können - könnten die tieferliegenden Parzellen z. B. über privat betriebene kleine Einzelhebewerke in den bestehenden Kanal eingeleitet werden. 4. Umgang mit Schichten- und Grundwasser	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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Abschließend weisen wir darauf hin, dass Drainagen Wasser nicht in die Mischwasserkanalisation im Baugebiet eingeleitet werden darf. Dies gilt sowohl im Privaten als auch im öffentlichen Bereich (Kofferentwässerung Straße). Darüber hinaus besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung.	Der Hinweis zu Drainagen wird zur Kenntnis genommen. Die Beachtung obliegt dem konkreten Vorhabenträger.		
Stellungnahmen sonstige Träger öffentlicher Belange					
19.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 09.04.2025	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
20.	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Mittelfranken vom 31.03.2025	Die Immobilien Freistaat Bayern macht zu den oben genannten Verfahren weder Anregungen noch Einwendungen geltend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
21.	IHK Nürnberg für Mittelfranken vom 06.05.2025	Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Die IHK tritt für optimale Standortbedingungen ein. Dazu gehört auch ein ausreichendes Angebot an Wohnen. Die Planung kommt dem Bedarf vor Ort entgegen und kann zur Fachkräftesicherung und zur Steigerung der Attraktivität des ländlichen Raums beitragen, was im gesamtwirtschaftlichen Interesse ist. Wir danken Ihnen für die Beteiligung. Gerne stehen wir Ihnen für wirtschaftsrelevante Gespräche in diesem Zusammenhang zur Verfügung.			
22.	Bayerischer BauernVerband Geschäftsstelle Nürnberg vom 08.05.2025	Zu oben genannten Bebauungs- und Grünordnungsplan haben Sie uns freundlicherweise die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt. Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir hierzu wie folgt Stellung: Emissionen, vor allem Staub, Lärm und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen und der landwirtschaftlichen Betriebe entstehen, sind bei der zukünftigen Nutzung der betroffenen Fläche zu dulden. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungs- und Baumaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.	Zur Stellungnahme wird folgende Abwägung vorgeschlagen: 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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Aus landwirtschaftlicher Sicht werden zum genannten Vorhaben weiter keine Äußerungen vorgebracht.			
23.	Polizeiinspektion Altdorf b. Nürnberg vom 09.05.2025	Je nach Art der geplanten Bebauung wäre unter Einbindung des zuständigen Staatlichen Bauamts / LRA ggf. zu prüfen, ob die Einmündung zur überörtlichen Staatsstraße 2239 (Weinhofer Str.) das Mehr an Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Eine konkrete Bewertung kann polizeilicherseits erst erfolgen, wenn detaillierte Bauplanungen vorliegen.	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.		
24.	Kreisbrandrat des Landkreises Nürnberger Land Herr Holger Herrmann vom 14.05.2025	Zu Ihrer Anfrage übersende ich Ihnen nachfolgende Stellungnahme: 1. Feuerwehreinsatzallgemein: Für dieses Objekt steht ein Löschgruppenfahrzeug und ein Hubrettungsfahrzeug mit dem entsprechenden Personal in der gesetzlichen Hilfsfrist zur Verfügung. 2. Löschwasserversorgung: Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten. Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen. Es werden Überflurhydranten empfohlen.	Zur Stellungnahme wird folgende Abwägung vorgeschlagen: 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		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		3. Feuerwehruzufahrten öffentlich und auf Privatgrundstücken: Alle öffentlichen Straßen müssen mind. der technischen Baubestimmung Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Sollte der Abstand von einer öffentlichen Straße zu einem Gebäudezugang mehr als 50 m betragen, müssen auf dem Grundstück die gleichen Zufahrten vorgesehen werden. 4. Flächen für die Feuerwehr: Dort wo der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr bis zu einer Brüstungshöhe von max. 8 m über Gelände geplant ist, darf die Entfernung von der öffentlichen Verkehrsstraße bis zum Haupteingang des Gebäudes 50 m nicht überschreiten. Auf die technische Baubestimmung Flächen für die Feuerwehr wird verwiesen. 5. Kennzeichnung von Gebäuden: Es wird empfohlen den vorgesehenen Bauherrn mitzuteilen, dass am Gebäude gut sichtbare (nach Möglichkeit beleuchtete) Hausnummern angebracht werden. 6. Belange des abwehrenden Brandschutzes: Bauliche Ergänzungen bei Straßen etc. sind bzgl. der Lage und der Namensgebung der örtlich zuständigen Feuerwehr mitzuteilen.	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 wird im weiteren an die Vorhabenträger weitergegeben. Die Vergabe von Hausnummern und Straßennamen erfolgt im Nachgang zum Bebauungsplan. Die Informationen werden dann entsprechend übermittelt.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit					
25.	Anonym 1 vom 24.02.2025	Als direkter Anwohner des geplanten Baugebiets „Am Tabakacker“ im Ortsteil Weinhof möchten wir Ihnen unsere Bedenken und Anmerkungen zur geplanten Bebauung mitteilen. Wir beziehen uns dabei auch auf unsere frühere Stellungnahme vom 24.10.2022, in der wir bereits zahlreiche kritische Punkte angesprochen haben, die bis heute nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Zunächst begrüßen wir die Anpassung, die aufgrund der Anwohnereinwendungen vorgenommen wurden, insbesondere die Reduzierung der Bauhöhe, die Vergrößerung der Abstände zur bestehenden Wohnbebauung sowie die Verringerung der Baudichte und Baumasse. Diese Änderungen zeigen, dass die Stadtverwaltung und die Eigentümer auf die Anliegen der Anwohner eingegangen sind. Dennoch bleibt die geplante Bebauung eine bauliche Konkurrenz zum geschützten angrenzenden Naturgebiet und beeinträchtigt die Wohnqualität erheblich. Die Ortsmitte Weinhofs wird durch den zusätzlichen Verkehr und die Sicherheitsrisiken weiter belastet. Es liegt immer noch kein umfassendes Verkehrskonzept vor, das die Bedürfnisse von Fußgängern und Radfahrern berücksichtigt. Die bereits jetzt überlastete Kreuzung an der Weinhofer Straße wird durch den zusätzlichen Verkehr weiter belastet. Die Sicherheit der Schulkinder, die diese Kreuzung täglich passieren, ist nicht gewährleistet. Wir fordern dringend eine detaillierte Verkehrsanalyse und Maßnahmen zur Entlastung der bestehenden Verkehrssituation.	Zur Stellungnahme wird folgende Abwägung vorgeschlagen: 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 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 keinen Zeitpunkt. Maßnahmen zur Verkehrsentslastung sind planinduziert nicht erforderlich.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Allerdings haben wir weiterhin Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen des neuen Baugebiets auf unsere Lebensqualität und die Umwelt. Die geplante Bebauung wird voraussichtlich zu einer erhöhten Verkehrsbelastung in unserem Wohngebiet führen. Wir bitten daher um eine detaillierte Verkehrsanalyse und um Maßnahmen, die sicherstellen, dass die zusätzliche Belastung durch den Bauverkehr und den zukünftigen Anwohnerverkehr minimiert wird. Die Erschließung des Baugebiets über den ehemaligen Privatweg ist nach wie vor problematisch. Der Weg ist zu schmal für den zu erwartenden Verkehr und bietet keine ausreichenden Flächen für Fußgänger- oder Radwege. Die bereits bestehenden Verkehrsprobleme, insbesondere an Wochenenden, werden sich durch die geplante Bebauung weiter verschärfen. Die im Plan vorgesehenen 7 Stellplätze sind für die geplante Wohnungsmenge unzureichend, und es gibt keine klaren Konzepte für die Parkmöglichkeit der Bewohner und deren Besucher.	Die Verkehrsmengen sind als gering einzustufen. Eine Verkehrsmengenabschätzung gem. den statischen Verfahren nach Dr. Bosserhoff ergab für den über den Schlagweg abgewickelten 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 Bauflächen 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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Des Weiteren begrüßen wir die Entscheidung, die Grünstrukturen im Südwesten des Gebiets zu erhalten. Dennoch sind wir besorgt über den Verlust von weiteren Grünflächen und bitten um eine klare Zusage, dass keine weiteren Flächen versiegelt werden und dass ausreichend Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebiets geschaffen werden. Die geplante Bebauung führt zu einer mindestens 80%igen Versiegelung des Geländes, was erhebliche Auswirkungen auf das geschützte Biotop und die umliegende Natur hat. Die Zerstörung von Grünflächen und die Beeinträchtigung der Wasserregulation sind gravierende Umweltprobleme, die nicht ausreichend berücksichtigt werden. Ein hydrologisches Gutachten und eine Umweltverträglichkeitsprüfung fehlen nach wie vor, was die Frage nach der Rechtmäßigkeit und Nachhaltigkeit des Projekts aufwirft.	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 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		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Die geplante Bebauung widerspricht den Zielen der Bewahrung des Wohn- und Erholungswertes sowie der ökologischen Stabilität der Region. Die Zerstörung von innerörtlichen Grün- und Freiflächen ist nicht im Sinne der Bürger und der Umwelt. Wir unterstützen die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit und hoffen, dass unsere Anliegen und der andere Anwohner in diesem Prozess weiterhin berücksichtigt werden. Es ist uns wichtig, dass die Planungen transparent und unter Einbeziehung der betroffenen Bürger fortgeführt werden. Abschließend möchten wir betonen, dass wir die Notwendigkeit von neuem Wohnraum verstehen, jedoch die Interessen der bestehenden Anwohner nicht vernachlässigt werden dürfen. Wir bitten den Stadtrat, unsere Bedenken ernst zu nehmen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die negativen Auswirkungen des Bauprojekts auf unsere Lebensqualität zu minimieren. Wir fordern den Stadtrat auf, unsere Bedenken ernst zu nehmen und die geplante Bebauung kritisch zu überprüfen. Die Interessen der bestehenden Anwohner und der Umwelt müssen Vorrang haben. Wir bitten um eine Ortsbegehung mit allen Beteiligten, um die Probleme vor Ort zu diskutieren und Lösungen zu finden.	und bewertet. Die gesetzlichen Vorgaben sind eingehalten und die Infragestellung der Rechtmäßigkeit des Verfahrens zurückzuweisen. Die Aussage 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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und die Berücksichtigung unserer Anliegen.  	Die eingereichten Bilder werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Abwägung der Stellungnahme ergeben sich hieraus nicht.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		(offene) Fragen: - Wie lange wird das Regelverfahren voraussichtlich dauern? - Wer sind die Investoren und Bauherren des Projekts? - Welche Behörden und Interessengruppen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung einbezogen? - Wie wird sichergestellt, dass die Grünstrukturen im Südwesten langfristig erhalten bleiben? - Welche Maßnahmen sind geplant, um Umweltbelastungen während und nach der Bauphase zu minimieren?	Nachstehende Fragen stellen keine Abwägungsrelevante Inhalte dar, werden aber der im Sinne des transparenten Umgangs mit der Stellungnahme wie folgt beantwortet: 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. Die Angaben unterliegen dem Datenschutz und sind für die Abwägung der städtebaulichen Auswirkungen der Planungen nicht von Relevanz. 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. Die dortigen Flächen wurden als Ausgleichsflächen gesichert. 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		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		- Gibt es ein Umweltgutachten zu den ökologischen Folgen des Projekts? - Warum wurde entschieden, dass kein externer ökologischer Ausgleich notwendig ist? - Gibt es spezielle Artenschutzmaßnahmen, insbesondere für betroffene Flora und Fauna? - Wie wird das erhöhte Verkehrsaufkommen bewältigt? - Sind Maßnahmen zur Förderung des öffentlichen Nahverkehrs oder des Radverkehrs geplant? - Welche Parkmöglichkeiten sind vorgesehen? - Wie wird die Erschließung des Baugebiets sichergestellt?	aber davon auszugehen, dass gesetzlichen Vorgaben die Verträglichkeit gewährleisten. Die städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan sichern langfristig die Verträglichkeit mit den Umweltbelangen. Für den Bebauungsplan wurden ein Umweltbericht, ein Bodengutachten, eine FFH-Verträglichkeitsstudie sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Der erforderliche Ausgleich gem. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden. Ein externer zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergebenden Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan beachtet. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist unbedeutend und erfordert keine weitergehenden Maßnahmen. Planinduzierte Maßnahmen zum Nahverkehr und Radverkehr sind nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf ist gem. Stellplatzsatzung zu ermitteln und im Plangebiet nachweisen. 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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		• Welche Maßnahmen sind geplant, um die Anbindung an bestehende Straßen und Wege zu verbessern? • Sind bezahlbare oder sozial geförderte Wohnungen eingeplant? • Welche langfristigen Auswirkungen sind für die Anwohner in Bezug auf Verkehr, Infrastruktur und Lebensqualität zu erwarten? • Gibt es Regelungen zur Lärmreduzierung während der Bauphase? • Wie wird sichergestellt, dass die Bauarbeiten keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke haben? • Inwiefern wurden Anwohner in die Planung einbezogen? • Gibt es noch Möglichkeiten für Bürger, Einfluss auf die Gestaltung des Projekts zu nehmen? • Welche weiteren Informations- oder Beteiligungsveranstaltungen sind geplant? • Wie sieht der Zeitplan für die verschiedenen Bauphasen aus? • Wann ist mit dem Abschluss des Projekts zu rechnen?	Planinduzierte Maßnahmen an den umgebenden Straßen werden nicht erforderlich. Sozial geförderte Wohnen sind städtebaulich an dieser Stelle nicht sinnvoll. Hierfür werden an anderer Stelle im Plangebiet Maßnahmen vorgesehen. Die Auswirkungen der Planungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargelegt. Regelungen zum Lärmschutz während der Baumaßnahmen sind im Bebauungsplan nicht möglich. Es gelten die gesetzlichen Vorgaben. 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. Anliegern und der Öffentlichkeit besteht die Möglichkeit zur Stellungnahme und Beteiligung im Rahmen der Verfahrensschritte gem. §§ 3 Abs. 1 und Abs.2 BauGB. Die Abwägung und Entscheidungsbefugnis obliegt 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 Der Zeitplan zur Umsetzung ist kein Bestandteil der Bauleitplanung. Das Planungsrecht soll noch im Jahr 2025 abgeschlossen werden.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
26.	Anonym 2 vom 01.05.2025	Unsere Namen sind [REDACTED] und [REDACTED]. Wir schreiben im Auftrag unseres Vaters [REDACTED], geb. [REDACTED], Eigentümer der Flurgrundstücke [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED]. Die notarielle Vollmacht fügen wir in Kopie bei. Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55 „Am Tabakacker“ der Stadt Altdorf, Ortsteil Weinhof, erheben wir folgende Einwendungen bzw. Fragen: 1. Die auf dem Grundstück 366/4 befindlichen Bäume sind - bis auf einen - unserer Meinung nach nicht erhaltenswert. Es handelt sich um über 40 Jahre alte Obstbäume, die dermaßen marode sind, dass sie schon teilweise zusammengebrochen sind. Gerne können wir Fotos auf Wunsch nachreichen oder uns vor Ort treffen. Wir bitten daher, nur die erhaltenswerte Lerche an der Südwestecke des Grundstücks als erhaltenswert festzusetzen und im Übrigen allenfalls Neuanpflanzungen in den Plan aufzunehmen. 2. Die Erschließung des Grundstückes 366/4 geht aus der Planung nicht ganz klar hervor. Wir möchten uns eine Erschließungsmöglichkeit des Grundstücks 366/4 über 366/3 mittels eines Fahr- und Gehrechtes rechtlich erhalten. Hierzu wäre an der Ostseite eine mögliche private Erschließung mit einer Breite von 4 m im Bebauungsplan festzusetzen (mögliche Fläche für Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte).	Zur Stellungnahme wird folgende Abwägung vorgeschlagen: Vor 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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Auch eine private Erschließung über den Einfahrtstrichter des Grundstücks 366 wäre hier grundsätzlich möglich, da diese Fläche zum Einen nicht bebaubar ist und zum Anderen bereits ein Kanal in dieser Fläche verläuft. Hier müsste allerdings der Eigentümer einverstanden sein. Wir bitten daher, beide Optionen als mögliche Fläche für Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufzunehmen. 3. Zudem haben wir uns gefragt, wie das Grundstück 366/4 nach dem Willen der Gemeinde mit Kanal und Frischwasser erschlossen werden soll. 4. Aus der Begründung ergibt sich nicht wie die Wertpunkte für die Berechnung der Ausgleichsfläche in Quadratmeter umgerechnet werden. Wieviel m² sind die Wertpunkte bzgl. der Ausgleichsfläche ? Wir bitten höflichst um ein Gespräch mit Ihnen, um die dargelegten Fragen und die weitere Vorgehensweise zu besprechen. Gerne könnten wir auch zu einem Gespräch nach Altdorf kommen.	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 Hausanschluss von Norden oder von Osten erfolgen. Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) kann nach Osten in den Mischwasserkanal des Zweckverbandes mittels Hausanschluss 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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss						
27.	Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 15.05.2025	Wir bedanken uns für die Beteiligung an oben genannten Verfahren und nehmen wie folgt Stellung: Laut aktuell gültigem Flächennutzungsplan, verfügbar auf der Internetseite der Stadt, ist die Fläche südlich bereits als Wohnbaugebiet ausgewiesen, im Text wird von südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesprochen. Die Fläche schließt aber direkt an eine bereits ausgewiesene Fläche im Flächennutzungsplan an, Weinhof, Am Weingarten. 07.02.2020 Fläche W6 Weinhof, Am Weingarten  <table><tr><td>Flächengröße</td><td>0,78 ha</td></tr><tr><td>Baudichte</td><td>20 WE/ha, Einzel-/Doppelhäuser</td></tr><tr><td>Kapazität</td><td>16 WE</td></tr></table> Es ist nicht ersichtlich, dass dort nun zusätzlicher Wohnbedarf ist. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan von 2020 sieht bereits 22,25 ha Wohnbauflächen vor. Es ist ein weiteres Wohnbaugebiet in Weinhof, abseits der Autobahn ausgewiesen. Es gibt Flächen in der Siedlung, die noch nicht bebaut sind.	Flächengröße	0,78 ha	Baudichte	20 WE/ha, Einzel-/Doppelhäuser	Kapazität	16 WE	Zur Stellungnahme wird folgende Abwägung vorgeschlagen: 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.		
Flächengröße	0,78 ha										
Baudichte	20 WE/ha, Einzel-/Doppelhäuser										
Kapazität	16 WE										

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Wir sehen die Pufferzone zum FFH Gebiet deutlich beeinflusst, wenn die Bebauung nun auf allen Seiten an den Wald heranrückt. Die Ausgleichsfläche am Rand des Bebauungsgebietes ist nicht ausreichend. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorgesehen. Diese fressen Platz, eine ordentliche Busverbindung zur nahegelegenen S-Bahn wäre sinnvoller. Ebenfalls möglich wäre eine Carsharing Station in Weinhof, was auch für die nahe gelegene Autobahn hilfreich wäre. Eine Verstärkung der einzelnen PKW Verwendung ist nicht zielführend. Es fehlt im Grünordnungsplan die Verpflichtung zur Baumpflanzung bei Grundstücksgrößen ab 500 qm. Wir würden uns ein Verbot von Folien, sowie die Verpflichtung zur Errichtung von Zisternen und zu Solaranlagen wünschen.	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 zum 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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 31.03.2025 – 09.05.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Der Verweis auf das GEG ist aus unserer Sicht nicht ausreichend, denn bereits jetzt wird an dem Gesetz gesägt. Die Vorgaben müssen daher im Bebauungsplan stehen. Da keine Angabe zur Bebauung gemacht wird, könnten auch nur Einfamilienhäuser entstehen. Dies lehnen wir ab, mindestens Doppelhäuser oder mehrere Wohneinheiten pro Haus sollten in Hinblick auf den Flächenverbrauch in jedem neuen Bebauungsplan stehen. Das FFH Gebiet ist durch die geplante Juraleitung bereits stark beeinträchtigt. Die Ausgleichsflächen A3 sind Baumbeständen und sollen so erhalten bleiben. Damit ist eine Anrechnung als extensive Wiese fraglich. Diese Flächen sind bereits in einem ökologisch annehmbaren Zustand als strukturreiche Gärten bezeichnet. Einen Grünlandumbruch auf den Flächen A1 und A2 können wir nicht gutheißen. Dabei wird CO₂, das im Boden eines Dauergrünlandes gebunden ist, freigesetzt. Das Ausmagern muss ohne Störung des Bodenaufbaus erfolgen.	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 Nutzungsentensivierung gestärkt. Die Maßnahmenvorschläge wurden von der unteren Naturschutzbehörde nicht in Frage gestellt. An diesen wird festgehalten. Der in den Umsetzungstatbeständen beschriebene Umbruch wird gelöscht und die Festsetzungen angepasst. Das Entwicklungsziel kann auch ohne Bodenstörung erreicht werden.		

Keine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung haben abgegeben:

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
 Bodendenkmalpfleger Dr. Bernd Mühldorfer, Lauf-Neunhof
 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
 Gemeinde Burghann
 Gemeinde Offenhausen
 Gemeinde Schwarzenbruck
 Kreisheimatpflegerin Lauf a. d. Pegnitz
 Landratsamt Nürnberger Land, Untere Denkmalschutzbehörde
 Vodafone Deutschland GmbH