

**Stadt Altdorf bei Nürnberg
Landkreis Nürnberger Land**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 55

**„Am Tabakacker“
im Ortsteil Stürzelhof**

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stand der Fassung vom 24.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
2.1	Planungsanlass	7
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	8
2.3	Planungserfordernis	8
2.4	Alternative Planungsstandorte	9
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
3.1	Übergeordnete Planungen	10
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	10
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	11
3.4	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	11
3.5	Strukturdaten der Altdorf und Bedarfsermittlung (Planungserfordernis)	12
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	16
5.	Beschreibung der Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	16
5.1	Allgemeines	16
5.2	Topografie	17
5.3	Verkehrerschließung	17
5.4	Ver- und Entsorgung	17
5.5	Denkmäler	17
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	17
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	18
5.8	Altlasten und Kampfmittel	18
5.9	Immissionen	19
5.10	Oberflächennahe Geothermie	19
6.	Städtebauliche Konzeption, geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	20
6.1	Städtebauliche Konzeption und Nutzungen	20
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	20
6.3	Erschließungskosten	20
7.	Bebauung	20
7.1	Art der baulichen Nutzung	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung	21
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
7.4	Dachgestaltung	26
7.5	Sonstige örtliche Bauvorschriften	27
7.6	Alternative Energiesysteme	28

8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	28
8.1	Erschließung und Verkehr	28
8.2	Entwässerung	33
8.3	Versorgung	35
8.4	Abfallentsorgung	36
9.	Denkmalschutz	36
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	37
11.	Vorbeugender Brandschutz	38
12.	Immissionsschutz	39
13.	Altlasten	43
14.	Grünordnung	43
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	43
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	45
15.	Umweltbericht	48
15.1	Einleitung	48
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	48
15.2.1	Boden	49
15.2.2	Wasser	50
15.2.3	Klima/Luft	52
15.2.4	Tiere und Pflanzen	53
15.2.5	Mensch (Erholung/Lärm)	55
15.2.6	Landschaft / Fläche	56
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	58
15.2.8	Wechselwirkungen	58
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	59
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	59
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	60
15.6	Zusätzliche Angaben	61
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	61
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	61
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	61
16.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und FFH-Verträglichkeitsprüfung	62
17.	Überregionale Planung	63
18.	Hinweise	64
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	65

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ im Ortsteil Stürzelhof sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist,
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist und
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

1.2 Verfahren

Die bestehenden entwickelten Wohnbauflächen im Stadtgebiet sind nahezu vollständig genutzt. Zusätzliche Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen, außerhalb des Bauens im Bestand, sind aktuell im Stadtgebiet kaum in relevanter Größenordnung verfügbar. In Stürzelhof, einem Ortsteil von Altdorf, wurde zuletzt 1995 ein Bebauungsplan für die Entwicklung von Wohnbauflächen aufgestellt, im benachbarten Weinhof 2020. Darüber hinaus sind einzelne Baulücken in Altdorf zu verzeichnen, die Eigentümer der Flächen haben hier aber kein Interesse diese Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu veräußern oder zur Verfügung zu stellen. Es stehen somit keine wesentlichen unmittelbar verfügbaren Entwicklungsflächen für weitere Wohnbauflächen im Stadtgebiet Altdorf zur Verfügung.

Der Stadtrat der Stadt Altdorf hat sich bereits im Jahr 2021 mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 beschäftigt. Hier wurde ein Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der nun zur Überplanung vorgesehenen Flächen gefasst. Zwischenzeitlich konnten die Flächen des Planungsgebiets erworben werden, es wurden im Vorfeld im Gebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt sowie ein Immissionschutzgutachten erstellt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll unter Beachtung der Vorgaben der Fachgutachten eine angemessene Entwicklung von Wohnnutzungen im Siedlungszusammenhang von Stürzelhof ermöglicht werden.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Arrondierungsflächen im Osten von Stürzelhof, welche zum Zeitpunkt der Entwicklung der bereits umgesetzten Bauflächen am Schlagweg aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen damals nicht entwickelt werden konnten. Planerisch wurde aber bereits damals die nun vollzogene Arrondierung vorbereitet. Es wurden entsprechende Straßenanschlüsse am Nordostrand des Planungsgebietes vorgesehen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf wurden die Flächen zudem als Wohnbauflächen zudem bereits mit aufgenommen.

Durch die nun gegebene Flächenverfügbarkeit kann das Baugebiet Tabakacker im Osten von Stürzelhof als angemessene und verträgliche Arrondierung zu den bestehenden Waldflächen hin entwickelt werden. Gleichzeitig bietet sich nun auch die Möglichkeit, das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Schwarzachtal mit Nebentälern“ sowie das kartierte Biotop „Hochstaudenflur und Großseggenried im Bereich einer Teichanlage östlich Weinhof“ in ihrer Funktionalität und Ausdehnung zu stärken. Die Flächen östlich von Stürzelhof sind zudem als FFH-Gebiet „Schwarzach-Durchbruch“ und Rhätschluchten bei Burghann kartiert.

Nach intensiver Diskussion in den Gremien der Stadt Altdorf wurde daher beschlossen, für die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen das erforderliche bauplanungsrechtliche Verfahren durchzuführen. Ziel der Aufstellung ist eine städtebaulich verträgliche Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen im östlichen Bereich von Stürzelhof.

Als Verfahrensart ist das Regelverfahren gem. BauGB durchzuführen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf stellt die Flächen des Planungsgebiets bereit als Wohnbauflächen dar. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

1.2.1 Beschlüsse

Der Stadtrat hatte sich bereits 2021 mit der Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich beschäftigt und einen Aufstellungsbeschluss gem. dem Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Weitergehende Verfahrensschritte wurden aber nicht durchgeführt. Aufgrund des Urteils des BVerwG vom 18.07.2023 sowie der BauGB Novellierung aus dem Dezember 2023 waren die Voraussetzungen für die weitere Anwendung des § 13b BauGB nicht mehr gegeben.

Der Stadtrat der Stadt Altdorf hat daher am 25.02.2025 erneut über eine mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen beraten und mehrheitlich einen Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 getroffen. Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung „Am Tabakacker“ geführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen statt der bisher ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung zukünftig Wohnbauflächen i.S.d. § 6 BauNVO entwickelt werden. Es werden Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Sitzung vom 25.02.2025 wurden der Vorentwurf der Bauleitplanung vorgestellt und die Billigung der Planung beschlossen. Einhergehend damit wurde empfohlen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 55 über die Aufstellung sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte durch Aushang auf der Amtstafel der Stadt Altdorf am xx.xx.2025.

Die frühzeitige Beteiligung Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 31.03.2025 bis 09.05.2025.

Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 24.03.2026 wurde über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und diese abgewogen. Anschließend wurde in gleicher Sitzung des Stadtrates vom 24.03.2026 durch diesen der Entwurf der Planungen gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Weitere Beschlüsse wurden zum derzeitigen Stand noch nicht gefasst.

1.2.2 Vorplanungsphase

Für die zur Überplanung vorgesehenen Flächen besteht aktuell kein Bauplanungsrecht, sie sind bzgl. der bisher ungenutzten Flächen als Außenbereich gem. § 35 BauGB anzusehen.

Im direkten Umfeld grenzen überwiegend Wohnbauflächen an, so dass das Planungsgebiet aufgrund seiner Lage am Ortsrand als Außenbereich anzusehen ist. Um eine bauplanungsrechtliche städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen sind gem. §§ 1 ff BauGB die entsprechenden Bauleitpläne aufzustellen.

Die Siedlungsflächen im unmittelbaren Umfeld sind überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Das Planungsgebiet selbst wurde aber bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mit der vorliegenden Planung sollen zum einen Wohnbauflächen planungsrechtlich entwickelt werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen im Planungsgebiet selbst entwickelt werden.

Die Flächen des Planungsgebietes liegen südlich der Weinhofer Straße, die als Staatsstraße klassifiziert ist, auf Grünflächen, die direkt an das Landschaftsschutzgebiet und ein Biotop angrenzen. Aufgrund dieser Sachverhalte wurden im Vorfeld der Bauleitplanung entsprechende Voruntersuchungen zur Verträglichkeit der Planung durchgeführt.

Die Weinhofer Straße, die als Staatsstraße St 2239 klassifiziert ist, liegt nördlich des Planungsgebiets und dient als Ausweichroute zwischen den Bundesautobahnen A3, A6 und A9. Zudem befindet sich die Bundesautobahn A3 nur ca. 400 m nördlich des Planungsgebiets. Es sind somit kritische Immissionskonflikte aus Verkehrslärm für das Planungsgebiet zu erwarten. Aus diesem Grund wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt und Festsetzungen für den Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm erarbeitet.

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Die westlichen Teilbereiche sind Privatgärten mit großem Baumbestand. Es wurde daher frühzeitig eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen beauftragt. Es wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung bereits im Jahr 2021 vorgenommen sowie eine Fledermauserfassung, beide Untersuchungen sind in die Planung eingeflossen. Es zeigte sich, dass auch hier keine unüberwindbaren Konflikte gegeben sind.

Die Planungen entsprechend der im Rahmen der Vorplanungsphase ermittelten Rahmenbedingungen eine geeignete städtebauliche Gesamtentwicklung dar, welche einerseits die östliche Arrondierung von Stürzelhof ermöglicht und gleichzeitig die Freihaltung von Flächen im städtischen Umfeld sowie die Stärkung von Biotopstrukturen gewährleistet.

Im Rahmen eines Umweltberichts werden die Auswirkungen der Planungen auf die beachtenswerten Schutzgüter, insbesondere Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Fläche, Kultur- und Sachgütern sowie den Menschen erfasst und bewertet. Als Ergebnis der Vorplanungsphase wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine verträgliche Entwicklung möglich ist.

Eine besondere Würdigung wurde die städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen unterzogen. Hierbei wurden insbesondere mögliche Veränderungen des natürlichen Geländes im Sinne der Geländeenivellierung untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine orts- und landschaftsverträgliche Geländeentwicklung möglich ist.

Die Ergebnisse der Vorplanungsphasen sind in die weiteren städtebaulichen Entwicklungsabsichten sowie die notwendigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

Die Stadt Altdorf hat bereits im Jahr 2021 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Osten von Stürzelhof gefasst. Aufgrund der eingetretenen Flächenverfügbarkeit bestand nun die Chance, das Baugebiet „Am Tabakacker“ am Ostrand entsprechend der bereits damals vorgesehenen Gesamtentwicklung zu arrondieren und abzuschließen.

Die Flächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich, zum Teil auch als Privatgärten genutzt. Sie sind im Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf allerdings bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Die geplante Siedlungsentwicklung wurde daher seitens der Stadt Altdorf in der Vergangenheit bereits für das Plangebiet vorgesehen, aufgrund der bisher jedoch nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit nicht aktiv weiterverfolgt. Durch die nun eingetretenen Veränderungen in der Eigentumsstruktur der Flächen ist nun die städtebauliche Entwicklungsfähigkeit der Fläche im Sinne einer guten Gesamtentwicklung von Stürzelhof gegeben.

Die Wohnbauflächen in Altdorf und auch in den Ortsteilen sind zumeist bereits bebaut. Die Stadt Altdorf verzeichnet nach wie vor – trotz der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen - eine gewisse Nachfrage an Bauplätzen, sowohl zur Errichtung von Einfamilienhäusern als auch für Mehrfamilienhäuser. In der Vergangenheit wurden die bestehenden Nachfragen durch Innenverdichtungsmaßnahmen und Nachnutzungen innerhalb der Siedlungsstrukturen von Altdorf abgebildet. Die Stadt Altdorf hatte hier dem Vorrang der Innenentwicklung und der eigenverantwortlichen Nachverdichtung im Bestand dem Vorrang vor einer aktiven Schaffung zusätzlichen Baulandes gegeben. Auf umfangreiche zusätzliche Baulandentwicklungen wurde in jüngerer Zeit auch aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit verzichtet. Es wurden in den Ortsteilen vereinzelt kleinere Gebiete ausgewiesen, diese sind aber zwischenzeitlich auch bebaut.

Die Stadt Altdorf ist hier weiterhin aktiv bemüht, durch Beratung im Bestand die Weiterentwicklung der Bestandsstrukturen zu fördern. Es zeigt sich, aber, dass hier zwischenzeitlich eine gewisse Stagnation festzustellen ist. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erschweren die Ertüchtigung der Bestandsstrukturen. Zum Teil muss aufgrund der veränderten Klimabedingungen (Folgen von Starkereignissen, etc.) und veränderten gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Immissionsschutzes Nachverdichtungsabsichten auch Einhaltung geboten werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die Stadt Altdorf ist durch die nun bestehende Flächenverfügbarkeit nun in der Lage hier im Sinne der sozialgerechten Bodennutzung aktiv die Entwicklung von Wohnraumangebot wieder steuern zu können. Die zur Überplanung vorgesehen Flächen grenzen direkt an bereits als Wohnbauflächen genutzte Bereiche an. Mit der vorliegenden Planung kann somit eine homogene Entwicklung von Stürzelhof in direkter Anbindung an die bestehenden Siedlungsflächen erfolgen.

Mit der Entwicklung dieser Siedlungsflächen kann die Stadt Altdorf nach Jahren der Entwicklung auf dem freien Markt wieder aktiv steuern zur Wohnraumschaffung im Stadtgebiet beitragen. Daher war es nach sorgsamer Abwägung angezeigt, für die Entwicklung des Baugebiets den erforderlichen Bebauungsplan aufzustellen. Die Entwicklung der Flächen ist dabei aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da die Flächen des Planungsgebiets bisher planungsrechtlich als Außenbereich zu behandeln sind. Die vorliegenden Bauleitplanung dient somit insbesondere der Gewährleistung geordneter Verhältnisse für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Siedlungszusammenhang von Stürzelhof.

Mit den Planungen können Flächen, die eine untergeordnete Rolle für die Landwirtschaft spielen, zukünftig als Wohnbauflächen entwickelt werden. Es können hier naturnah weitere Wohnbauflächen für die Bevölkerung entstehen. Die Stadt Altdorf hat daher sorgsam, wie vorstehend dargelegt, geprüft, ob durch eine Bereitstellung von geeigneten Wohnbauflächen zum einen den Interessenslagen der Bauwilligen nachgekommen werden kann, auf der anderen Seite aber auch die Umweltbelange, die Belange der umgebenden Siedlungsstrukturen und die Fragestellung der Angemessenheit der faktisch erfolgenden Flächeninanspruchnahme abgewogen berücksichtigt werden können.

Diese Abwägung wurden für den nun zur Überplanung vorgesehenen Standort in der Gesamtabwägung bejaht.

Die Flächen des Planungsgebietes sind aufgrund ihrer Lage, im direkten Anschluss an bereits als Wohnbauflächen genutzte Bereiche, als sehr geeignet zu erachten. Den Belangen des Umfeldes kann im Planungsprozess durch entsprechende planungsrechtliche Regelungen weiterhin angemessen Rechnung getragen werden.

In der Gesamtschau überwogen die planerischen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Vorteile die nicht vermeidbaren negativen Eingriffe in die Fläche und den bestehenden Naturhaushalt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aber zwingend erforderlich, um eine städtebauliche Ordnung von Altdorf sicherstellen zu können. Darüber hinaus sind besonders die Umweltbelange, der Umgang mit dem Oberflächenwasser und der geordneten Verkehrserschließung zu berücksichtigen. Aus den geplanten Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entstehen Immissionsbelastungen für das Plangebiet, die ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten sind und zu Festsetzungen führen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage der aktuellen Immissionsschutzgesetzgebung sicherstellen.

Aus Sicht der Stadt Altdorf soll die Planung zur geordneten Entwicklung der Wohnbauflächen im Stadtgebiet unter Beachtung eines flächen- und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, beitragen. Es soll einen Beitrag zur Verbesserung des Angebots zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geleistet werden.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

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

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für Wohnnutzungen
- Geordnete Weiterentwicklung des Wohnbauflächenangebots im Stadtgebiet
- Schaffung der Entwicklungsmöglichkeit für Wohnbauflächen
- Gewährleistung eines angemessenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Regelung der Immissionsbelange der umgebenden städtebaulichen Strukturen
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

2.3 Planungserfordernis

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall dient die Aufstellung des Bebauungsplans der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Angebots an Wohnbauflächen im Stadtgebiet.

Mit der vorliegenden Planung sollen die bestehenden Wohnbauflächen im Osten von Stürzelhof, einem Ortsteil von Altdorf b. Nürnberg erweitert werden.

Die nun überplanten Flächen befinden sich überwiegend im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB, um hier eine planungsrechtlich zulässige Entwicklung zu ermöglichen sind die notwendigen Bauleitplanungsverfahren gem. §§ 1 ff BauGB einzuleiten. Die Flächen des Planungsgebiets sind im Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf bereits als Wohnbauflächen dargestellt, dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit hinreichend Rechnung getragen.

Im Rahmen dieses förmlichen Verfahrens erfolgt die Gesamtkoordination widerstreitender öffentlicher und privater Belange. Insbesondere die Frage, ob das mit der Planung zusammenhängende Vorhaben bezüglich der Faktoren Größe und Auswirkungen im Verhältnis zur Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, bedarf einer planerischen Abwägung und Entscheidung.

2.4 Alternative Planungsstandorte

Die überplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Für die Flächen besteht im Gegensatz zu den weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen durch die vorhandene Grundstücksverfügbarkeit eine unmittelbare Entwicklungsfähigkeit. Für keine der weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen besteht aktuell eine unmittelbare Grundstücksverfügbarkeit. Mit der Planung kann eine geeignete Abrundung im Osten des Ortsteils Stürzelhof erreicht werden.

Grundsätzlich ist aber im Rahmen des Planungsprozesses zu prüfen, ob ggf. besser geeignete Flächen im Stadtgebiet verfügbar sind. Ziel dieser Prüfung war insbesondere die Bevorzugung von Flächen der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Hierzu wurden potenziell geeignete Flächen innerhalb der Ortslage sowie bereits baulich vorgeprägte Bereiche betrachtet. Maßgebliche Bewertungskriterien waren insbesondere:

- ausreichende Flächengröße für das geplante Vorhaben einschließlich Stellplätzen,
- verkehrliche Erschließbarkeit für die Bewohner
- planungsrechtliche Realisierbarkeit,
- Eigentumsverhältnisse und tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen sowie
- städtebauliche Verträglichkeit

Die Stadt Altdorf hat in ihre Siedlungsentwicklung bereits in der Vergangenheit auch die Ortsteile im Fokus. Zuletzt wurden in Rasch und in Ludersheim Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohnbauflächen aufgestellt. Die Bewohner in den Ortsteilen wünschen sich für die jüngeren Generationen, dass auch diese im Ortsteil verbleiben können und sich dort ansiedeln.

In den Ortsteilen Rasch und Ludersheim wurden bereits entsprechende Möglichkeiten bauplanungsrechtlich geschaffen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf weist weitere Wohnbauflächen im Norden von Röthenbach b. Altdorf aus, hier kann aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen bislang keine Entwicklung erfolgen. Ähnlich verhält es sich in den Ortsteilen Hagenhausen, Pühlheim und Hegnenberg, hier sind Teile an den Ortsrändern auf Ebene des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen dargestellt, eine Schaffung von Baurecht, über die Aufstellung eines Bebauungsplans konnte nicht realisiert werden.

Im Norden der Kernstadt Altdorf b. Nürnberg sind im aktuellen Flächennutzungsplan größere Flächen als Wohnbauflächen dargestellt, aber auch hier haben die Flächeneigentümer kein Interesse an einer weitergehenden Entwicklung. Wesentliche andere Entwicklungsflächen im Stadtgebiet sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht verfügbar.

Gesondert geprüft wurde auch der Verzicht auf die vorliegenden Planungen, d.h. der sog. „Plan-Null-Fall“. Mit dem Verzicht auf die vorliegenden Planungen würden zwar keine zusätzlichen Flächenversiegelungen entstehen, es würden aber auch keine positiven Entwicklungen auf das Wohnraumangebot in Altdorf eintreten. In der Abwägung war im vorliegenden Fall der Plan-Null-Fall zu verwerfen, da die positiven Effekte auf die Gesamtentwicklung von Altdorf und Stürzelhof im Besonderen, die negativen Folgen der unvermeidbaren zusätzlichen Flächeninanspruchnahme deutlich übertragen.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzustellen, dass die bauplanungsrechtliche Entwicklung als Wohngebiet in der Abwägung eine geeignete Entwicklungsmöglichkeit mit bestmöglichen Gesamtinteressensausgleich darstellt. Hierbei ist im Besonderen festzustellen, dass für die Planungsabsichten keine geeigneten alternativen Entwicklungspotentiale vorhanden sind. Der gewählte Planungsansatz ist als ortsverträgliche Entwicklungsvariante mit den geringstmöglichen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die Bestandsstrukturen zu erachten.

Besser geeignete Planungs- und Entwicklungskonzepte sind nicht vorhanden.

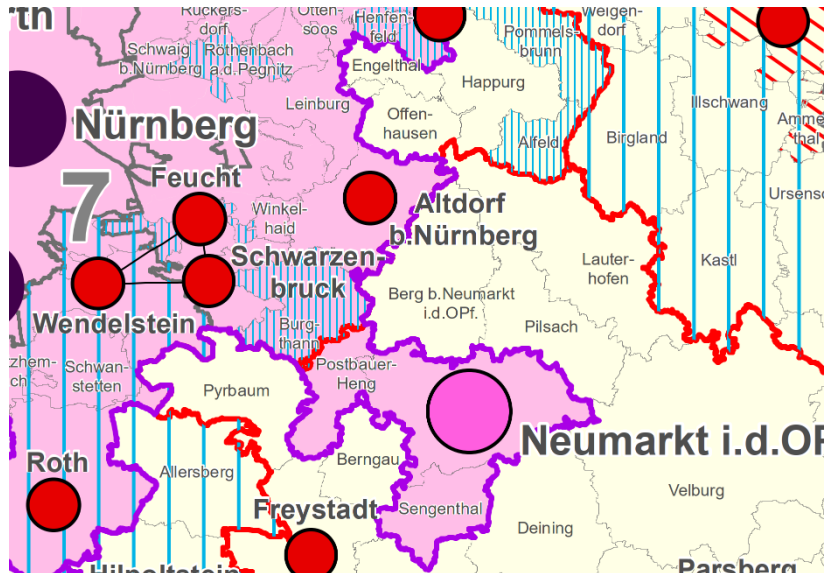
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

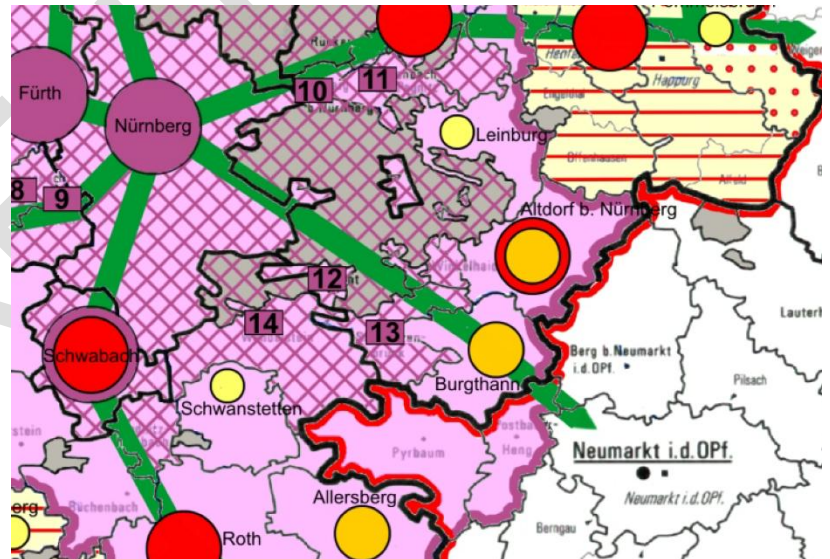
Auf Ebene der Landesplanung sind für die überplanten Flächen keine Ziele und Grundsätze definiert.

Im Rahmen des LEP wurde Altdorf als Mittelzentrum im Verdichtungsraum von Nürnberg, Fürth und Erlangen definiert.



Auszug aus der Strukturkarte des LEP, Stand 15.11.2022

Auf Ebene des Regionalplans wurde Altdorf als mögliche Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt. Die Raumstrukturkarte des Regionalplans ist hier noch nicht an die erfolgte Fortschreibung des Zentrale Orte Systems des LEP angepasst.



Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans, Stand 26.03.2007

Anderweitige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung sind aktuell nicht bekannt.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

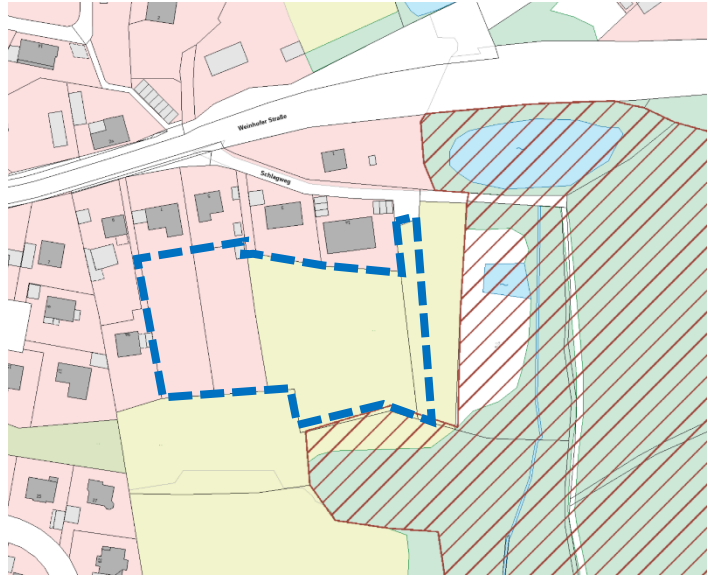
Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

3.4 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Das Plangebiet grenzt im Südosten an das FFH-Schutzgebiet FFH Gebiet NSG „Schwarzach-Durchbruch“ und Rhätschluchten bei Burghann (6633-371, Teilfläche 02) an.



Topografische Karte (o. M.) mit rot schraffierten FFH-Schutzgebiet, blau gestrichelt eingefasst Plangebiet © Karte: Bay. Vermessungsverwaltung 2026)

Für Bebauungspläne die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes die Prüfung der Verträglichkeit des Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Insofern ist für Pläne und Projekte zunächst in einer FFH-Vorprüfung i.d.R. auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Entscheidung ist lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich ist es dabei jedoch nicht relevant, ob der Plan oder das Projekt direkt Flächen innerhalb des Natura 2000-Gebietes in Anspruch nimmt oder von außen auf das Gebiet einwirkt.

Dementsprechend wurde für die Planungen eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vorgenommen, welche als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt ist.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck des Schutzgebietes verträglich ist. Seitens der Stadt Altdorf sind des Weiteren keine anderweitigen Erkenntnisse oder Sachverhalte bekannt, welche den Ergebnissen des Fachgutachters widersprechen oder Zweifel aufkommen lassen. Wesentliche Veränderungen an den Ergebnissen der Vorprüfung aus dem Jahr 2021 haben sich seitdem nicht ergeben. Die damals angenommenen Planungsziele und Planungsauswirkungen sind immer noch maßgeblich.

Die als maßgebliche Schutzziele des FFH-Schutzgebietes bestimmten Naturraumtypen LRT 9110 Hainsimsen-Buchenwälder, 9160 Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder und 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder werden durch die Lage des Plangebietes nicht beeinflusst und keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Die Abstände der Planungen sind ausreichend, zudem werden keine Rodungen der betreffenden Naturraumtypen vorgenommen. Die ebenfalls als Schutzziel beschriebene Gelbbauchunke wird durch die Planungen ebenfalls nicht tangiert, Vorkommen der Arten sind nicht zu erwarten.

Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus.

Diese Erheblichkeitsschwelle wird entsprechend der durchgeführten Prüfung nicht überschritten.

Seitens der Stadt Altdorf b. Nürnberg wird in der Gesamtwürdigung der möglichen bau-, anlagen- und wirkbedingten Auswirkungen davon ausgegangen, dass die Verträglichkeit gegeben ist. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes können mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine weitergehende Klärung im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG ist nicht erforderlich.

3.5 Strukturdaten der Altdorf und Bedarfsermittlung (Planungserfordernis)

Die Einwohnerzahl für die Stadt Altdorf wird lt. statistischem Landesamt für das Jahr 2024 mit 15.478 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2014 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Altdorf als ansteigend zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2014 mit 15.175 angegeben. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 1,0 %.

Im Landkreis Nürnberger Land ist im Vergleich zwischen 2024 und 2014 ebenfalls eine Zunahme der Bevölkerung festzustellen. Während im Jahr 2014 165.918 Einwohner verzeichnet wurden, bezifferte sich die Einwohnerzahl im Jahr 2024 auf 168.813 Einwohner. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 1,0 %. Die Entwicklungen in Altdorf decken sich somit mit dem allgemeinen Trend des Landkreises.

In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2042 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Nürnberger Land eine Zunahme der Bevölkerungszahlen um ca. 0,8 %. Der Anteil der jüngeren und älteren Bevölkerungsschichten wird hierbei leicht bzw. deutlich zunehmen, während der Anteil der mittleren Altersstrukturen erkennbar zurückgehen wird. Deutlich steigend wird der Anteil der über 65-Jährigen. Insgesamt wird bis zum Jahr 2042 mit einer Bevölkerungszunahme auf ca. 170.600 Bewohner gerechnet.

Der bisher letztmals im August 2021 veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Altdorf bis 2039 eine vom allgemeinen Trend des Landkreises abweichende Entwicklung voraus. Gemäß den Ermittlungen der Statistiker soll es zu einer Stagnation der Bevölkerungsentwicklung kommen. Laut Ermittlung der Statistiker ist von einem leichten Rückgang um 0,4 % bis 2039 auszugehen. In der Theorie der Statistiker wird davon ausgegangen, dass sich bis 2039 eine Bevölkerungsgröße von ca. 15.200 Einwohner im Stadtgebiet angesiedelt haben wird. Der „Höhepunkt“ der Bevölkerungsgröße wird für die Jahre 2022 -2024 mit ca. 15.400 Einwohner angenommen.

Die Realität zeigt aber deutlich, dass diese Annahmen der Statistiker von den tatsächlichen Entwicklungen im Stadtgebiet erheblich abweichen. Zum 02.01.2026 sind im Stadtgebiet Altdorf insgesamt 16.171 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 937 Einwohner mit Nebenwohnsitz verzeichnet. Die Gesamtbevölkerung ergibt sich somit mit 17.108 Einwohnern im Januar 2026. Selbst bei ausschließlicher Annahme der mit Hauptwohnsitz in Altdorf gemeldeten Einwohner ergibt sich eine positive Abweichung von 771 Bewohnern gegenüber der Prognose des Landesamtes für Statistik. Gegenüber dem Jahr 2014 ergibt sich hieraus eine positive Bevölkerungsentwicklung von ca. 6,5 %. Dies übertrifft die statistisch abgeleiteten Trends des Landesamtes für Statistik deutlich und zeigt eine erkennbar positivere Entwicklung.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2024 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern für Altdorf mit durchschnittlich 1,906 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Nürnberger Land ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 1,97 Bewohnern. Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird.

Betrachtet man im Weiteren die Bevölkerungsvorausberechnung des bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Nürnberger Land, so ist dort eine leichte Zunahme der Bevölkerung bis 2044 zu verzeichnen.

In der Raumprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforderung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den alten Bundesländern bis 2035 auf 1,90 Bewohner absenken wird. Dieses Niveau ist in Altdorf bereits erreicht.

Somit ist davon auszugehen, dass sich für die Stadt Altdorf im Wesentlichen aus der Bevölkerungsentwicklung allgemein (Zuzug von außen aufgrund der Attraktivität von Altdorf als Lebensmittelpunkt) und zu einem nur noch untergeordneten Anteil durch die Auflockerung der Haushaltsgrößen ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf ergibt. Basierend auf diesen Vorgaben wurden unter Anwendung des Berechnungsprogramm Bay. Landesamt für Umwelt innerhalb des Datenbankprogramms (Flächenmanagement-Datenbank 4.2) Prognoseberechnungen für den absoluten Wohnbaulandbedarf für die Stadt Altdorf durchgeführt.

Im Status Quo Fall wurde der sich faktisch nicht abbildende Rückgang der Bevölkerungsentwicklung von 0,4 % und eine nur noch sehr geringe Auflockerungsquote von 0,02 % p. a. angesetzt. Hier wurde sich an den faktisch veralteten Annahmen des Landesamtes für Statistik orientiert. Neuere Zahlen des Landesamtes stehen bisher nicht zur Verfügung. Die für den März 2026 angekündigte Veröffentlichung neuer Entwicklungszahlen auf Ebene einzelner Kommunen ist noch nicht erfolgt.

Für die Abwägung des Status Quo wurde daher zusätzlich eine „Nullvariante“ mit einer gleichbleibenden Bevölkerungsentwicklung ermittelt. D.h. es wurde von einer Bevölkerungswachstum von 0% bis 2044 ausgegangen.

Da die faktischen Entwicklungen in Altdorf b. Nürnberg sich erkennbar positiver entwickeln und auch die geopolitischen Herausforderungen und wirtschaftlichen Verwerfungen hieran keinen erheblichen Abbruch getan haben, wurde zusätzlich eine Trend-Variante berücksichtigt. Für die allgemeine Bevölkerungsentwicklung wurde dort eine positive Entwicklung von 2 % angesetzt und somit noch erkennbar konservativ zurückhaltend gegenüber den Entwicklungen der letzten zehn Jahre gearbeitet. Die Auflockerungsquote wurde weiterhin zurückhaltend mit 0,02% p.a. angesetzt.

Im Vergleich von Status Quo und Trendprognose bilden sich hiermit folgende Ergebnisse ab:

Variante „Status-Quo“ 2044 gem. Demografiespiegel

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar:

0 ha bis 2044

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2044:

1,83 Bewohner je Haushalt (Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,02 % p. a.)

1. Kommune auswählen:		Altdorf b.Nürnberg
2. Grundlagendaten:		
Aktuelle Bevölkerung:	15.478	im Jahr: 2024
Bevölkerungsprognose in %:	-0,4	
für einen Zeitraum von Jahren:	20	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	525	
Wohnbaufläche in ha*	351,5	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	23,1	
		Berechnung
		Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 1,905
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung		
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,02 Info
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre
Prognoseergebnis für das Jahr:		2044
Ab-/Zunahme der Einwohner:		-62
Bedarf an Wohnungen:		-33
und		33
Bedarf an Wohnungen gesamt:		0
Wohnbaulandbedarf (in ha):		0,0
steht einem Innenentwicklungspotenzial von		ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von		ha Anzahl: 0

Variante „Status-Quo“ 2044 - Nullvariante

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar:

1,4 ha bis 2044

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2044:

1,83 Bewohner je Haushalt (Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,02 % p. a.)

Anteil zusätzlicher Einwohner
 (33 WE x 1,83 Bewohner) =
 ca. 61 Bewohner.

1. Kommune auswählen:		Altdorf b.Nürnberg	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	15.478	im Jahr:	2024
Bevölkerungsprognose in %:	0		
für einen Zeitraum von Jahren:	20		
Wohnungen je 1000 Einwohner:	525		
Wohnbaufläche in ha*	351,5		
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	23,1		
		Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	1,905
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung			
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,02	
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr:		2044	
Ab-/Zunahme der Einwohner:		0	
Bedarf an Wohnungen:		0	
		aus der Bevölkerungsentwicklung	
		und 33	
		aus der Auflockerung	
Bedarf an Wohnungen gesamt:		33	
Wohnbaulandbedarf (in ha):		1,4	

Trendvariante 2044

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar:

8,5 ha bis 2044

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2044:

1,83 Bewohner je Haushalt
 (Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,02% p. a.)

Anteil zusätzlicher Einwohner
 (196 WE x 1,83 Bewohner) =
 ca. 359 Bewohner.

1. Kommune auswählen:		Altdorf b.Nürnberg	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	15.478	im Jahr:	2024
Bevölkerungsprognose in %:	2		
für einen Zeitraum von Jahren:	20		
Wohnungen je 1000 Einwohner:	525		
Wohnbaufläche in ha*	351,5		
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	23,1		
		Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	1,905
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung			
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,02	
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr:		2044	
Ab-/Zunahme der Einwohner:		310	
Bedarf an Wohnungen:		163	
		aus der Bevölkerungsentwicklung	
		und 33	
		aus der Auflockerung	
Bedarf an Wohnungen gesamt:		196	
Wohnbaulandbedarf (in ha):		8,5	

Altdorf ist, wie bereits ausgeführt, als Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone dargestellt. Mit den Bahnhaltepunkt an der S-Bahnstrecke zwischen Altdorf und Nürnberg ist Altdorf auch sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Insgesamt ist die Infrastrukturausstattung in Altdorf als sehr gut zu erachten. Altdorf bietet der Bevölkerung eine gutes Bildungs- und Freizeitangebot und ist hierdurch als attraktiver Siedlungsschwerpunkt zu bezeichnen.

Auch das Angebot an Wohnortnahen Arbeitsplätzen in Altdorf ist als sehr gut zu erachten. Das Arbeitsplatzangebot hat sich in den vergangenen Jahren erkennbar erhöht. Die Auspendlerquote ist gesunken.

Die seitens der Statistik angenommen negative Bevölkerungsentwicklung von Altdorf b. Nürnberg kann daher nicht geteilt werden. Aufgrund der positiven Entwicklungen der Stadt wird vielmehr von einem weiter prosperierenden Zustand ausgegangen.

Der zu erwartende Wohnbaulandbedarf in Altdorf wird sich daher eher bis überwiegend im Bereich der Trendprognose entwickeln, welche daher als Basis für den Wohnbaulandbedarf angesetzt wird.

Dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf sind zunächst die Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen. Wie bereits ausgeführt, hat die Stadt Altdorf in der Vergangenheit schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand gesetzt. Neue kommunale Bauflächen wurden bewusst nicht ausgewiesen. Die vorhandenen noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale befinden sich nahezu durchgehend in privatem Eigentum. Eine Nutzung bzw. Entwicklung ist somit von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer abhängig. Insbesondere die weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen aktuell keine deutlichen positiven Entwicklungen im Wohnbausektor erkennen.

Problematisch sind zudem bei zur Entwicklung von Innenbereichsflächen oftmals die veränderten gesetzlichen Vorgaben an den Immissionsschutz sowie der Umgang mit dem Klimafolgen zu erachten. Angestrebte Entwicklungen lassen sich um Teil nicht mehr entsprechend umzusetzen bzw. sind aufgrund zu erwartender kritischer städtebaulicher Auswirkungen auf das Stadtgebiet auch aus kommunaler Sicht abzulehnen.

Grundsätzlich ist die vorliegende Planung aufgrund des prognostizierten Gesamtbedarfs an Wohnbauflächen bereits als vertretbare und angemessene Siedlungsentwicklung zu erachten. Die Erfahrungen zur Aktivierung geeigneter Nachverdichtungspotenziale aus der Vergangenheit lassen zudem nicht erwarten, dass im benötigten Umfang in den nächsten 15 Jahren Flächenpotenziale aktiviert werden können.

Den Kommunen fehlen hier auch weiterhin geeignete rechtliche Mittel und Stellschrauben, um diese Flächen entsprechend zu aktivieren. Gerade im ländlichen Raum sind hier entgegen den behaupteten Verbesserungen durch bundesrechtliche Vorschriften in den vergangenen Jahren keine besseren Rahmenbedingungen eingetreten. Die im BauGB verankerten Möglichkeiten des § 176 BauGB sind weiterhin als kaum vollziehbar einzustufen, auch wenn die Stadt Altdorf hier durchaus kleinere Erfolge in diesem Bereich ausweisen kann.

Die Stadt Altdorf ist weiterhin bemüht, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten zu aktivieren und vorrangig zu entwickeln. Gleichzeitig ist die Stadt Altdorf aber im Rahmen ihrer Verantwortung für eine sozialverträgliche Bodennutzung und guten Gesamtentwicklung der Kommune auch dazu angehalten, städtebaulich steuernd für die Wohnbauflächenentwicklung tätig zu werden.

Für die vorliegende Planung ist daher in Abwägung aller Belange festzustellen, dass diese als erforderlich zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt ist. Sie berücksichtigt zudem in angemessener Weise die beachtenswerten Maßgaben für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gem. den landesplanerischen Vorgaben. Die nun überplanten Flächen sind zudem im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf b. Nürnberg als Wohnbauflächen bereits dargestellt. Die überplanten Flächen sind daher gem. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesplanung und Energie als Innenentwicklungsflächen anzusehen und gelten daher ebenfalls als bevorzugt zu entwickelnde Flächen.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten von Stürzelhof, einem Ortsteil von Altdorf, Nördlich und westlich der überplanten Flächen schließen bestehende Wohnbauflächen an. Die überplanten Flächen sind wie folgt im Stadtgebiet verortet:



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes; Grundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2024

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch Siedlungsflächen von Stürzelhof
- im Norden: durch Siedlungsflächen von Stürzelhof
- im Osten: durch Waldflächen
- im Süden: durch landwirtschaftliche und Waldflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 366/4 und 366/8, jeweils Gemarkung Grünsberg sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 366 und 366/2, jeweils Gemarkung Grünsberg.

5. Beschreibung der Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Stadt Altdorf wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum von Nürnberg, Fürth und Erlangen definiert. Auf Ebene des Regionalplans wurde Altdorf als mögliche Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone bestimmt.

Die Planungsflächen werden derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt. Der westliche Teil ist bereits als Siedlungsfläche, vorwiegend als Privatgärten, zum Teil mit Baumbestand, genutzt.

Die überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft von Nord nach Süd eine Hauptentwässerungsleitung. Am Südostrand verläuft eine Freileitung.



Rechts: unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungsplan © Stadt Altdorf b. Nürnberg 07.07.2020

5.2 Topografie

Topografisch liegt dieser Bereich in einem von Nordwesten nach Südosten geneigten Bereich. Es liegt ein Höhenunterschied von ca. 11,5 m auf einer Länge von ca. 150 m vor.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Planungsgebietes ist im Norden durch die Anbindung an den Schlagweg gegeben. Über den Schlagweg besteht Anschluss an die Weinhofer Straße, die im Weiteren als Staatsstraße St 2239 klassifiziert ist, von dort Anbindung an die übergeordnete Erschließung in Altdorf sowie die Bundesautobahn A3.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 350 m Luftlinie westlich an der Weinhofer Straße. An der dortigen Haltestelle „Weinhof“ besteht Anschluss an die Buslinie 553 und 555 in Richtung Altdorf und Ochenbruck.

Gesonderte Fuß- und Radwege sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Fußgänger und Radfahrer werden aufgrund der geringen bestehenden Verkehrsmengen im Mischverkehr geführt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Durch das Planungsgebiet verläuft von Norden nach Süden ein Abwasserkanal des Kanalisationszweckverbandes Schwarzachtal, darüber kann die Entsorgung des Schmutzwasser erfolgen.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Altdorf. Die jeweiligen Leitungen verlaufen im Schlagweg, zur Erschließung des Planungsgebiets müssen Netzerweiterungen und zusätzliche Hausanschlüsse gebaut werden.

Die Telekommunikations- und Breitbandanbindung ist aus den bestehenden Netzen des Versorgers in der Ortsstraße (Umfeld der Staatsstraße) gewährleistet. Es sind neue Hausanschlüsse zu erstellen.

Anschlussmöglichkeiten an die Abwasserentsorgung der Stadt Altdorf bestehen aktuell im Bereich des vorhandenen Abwasserleitung des KVZ Schwarzachtal, der das Planungsgebiet von Norden nach Süden quert. Hier kann das Schmutzwasser entsorgt werden. Das Oberflächenwasser wird in einem eigens zu errichtenden Regenrückhaltebecken im Südosten gesammelt und kontrolliert abgeleitet. Für die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes ist ein neues Kanalnetz mit entsprechenden Hausanschlüssen herzustellen. Die Maßgaben des WHG zum Vorrang des Trennsystems zu beachten.

5.5 Denkmäler

Im nordwestlichen Randbereich des Planungsgebiets ist ein Bodendenkmal, ein Begräbnisplatz mit Körpergrab vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung oder des Mittelalters, kartiert. Der Bereich des nachqualifizierten Bodendenkmals ist im Planblatt zum Bebauungsplan gekennzeichnet. Das Baudenkmal ist mit ca. 100 m Entfernung im Norden des Planungsgebiets angesiedelt, es handelt sich dabei um ein ehemaliges Wohnstallhaus aus dem 19. Jahrhundert.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist in der Haupteinheit dem Fränkischen Keuper-Liasland und in der Untereinheit dem Vorland der mittleren Frankenalb zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,0 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 450 – 500 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm.

Gemäß bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind keine gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz oder gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz biotopgeschützte Strukturen im Planungsgebiet vorhanden. Direkt im Osten grenzt eine als Biotop kartierte Fläche an, hier ist ein Hochstaudenflur und Großseggenried im Bereich einer Teichanlage östlich Weinhof verzeichnet.

Entlang der südlichen und der östlichen Gebietsgrenze verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Schwarzaachtal mit Nebentälern“ (LSG 00587.01). Im gleichen Bereich befindet sich das FFH Gebiet NSG „Schwarzaach-Durchbruch“ und Rhätschluchten bei Burghann. Beide Schutzgebiete erstrecken sich auf Waldflächen und Gehölzstrukturen. Sie werden von der vorliegenden Planung tangiert werden. Der angrenzende Wald ist zudem als Erholungswald im Rahmen der Waldfunktionskartierung definiert.

Das Planungsgebiet selbst ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die bestehenden Privatgärten gekennzeichnet. Das Landschaftsbild wird durch die Staatsstraße 2239 im Norden sowie durch die bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt, zudem durch die vorhandenen Waldstrukturen im nahen sowie weiteren Umfeld.

Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M6a Hexenkraut oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Durch die Nähe zu den bestehenden Siedlungsflächen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen und der Siedlungsstrukturen im Umfeld ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt ist mit Flugsand sowie mit Ton- und Tonmergelstein, dunkel- bis schwarzgrau, schluffig bis feinsandig, mit Pyrit- und Kalkstein-Konkretionen, Fossilien führend zu rechnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig aus Sand (Flugsand) sowie im Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vorzufinden.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerland der Güte SL4V eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 41 und die Grünlandzahl wird mit 44 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen.

Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit oft mittelschwer grabbar beschrieben, ab dem zweiten Meter liegen keine Hinweise auf schwere Grabbarkeit vor.

Hydrogeologisch ist das Plangebiet einem Grundwassergeringleiter zuzuordnen. Dieser bildet zusammen mit Opalinuston einen Geringleiterkomplex. Im Rahmen des Bodengutachtens wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Die Böden sind als gering bis nicht versickerungsfähig einzustufen. Lediglich im östlichen Teilbereich ist ggf. eine Versickerung über die belebte Bodenzone möglich.

Grundwasser wurde oberflächennah in Tiefen von 0,2 – 1,9 m festgestellt.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen der überwiegenden Flächen als gering einzustufen. Im Bereich der Privatgärten ist im Nordwesten ein Bodendenkmal kartiert, hier ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis für Bodeneingriffe erforderlich. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

5.8 Altlasten und Kampfmittel

Hinweise auf bekannte Altlasten oder Kampfmittel sind nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht bekannt. Im Rahmen des Bodengutachtens wurden zwei Mischproben auf Belastungen unter-

sucht. In der Mischprobe des gewachsenen bindigen Bodens wurden erhöhte Werte von Arsen und Thallium festgestellt, welche eine Einstufung nach EBV in die Klasse BM-F0 und Z1.1. nach Eckpunktetapier zur Folge hat.

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

5.9 Immissionen

Das Planungsgebiet wird mittels einer Erschließungsstraße an die bestehenden Siedlungsflächen im Norden angeschlossen. Weiter nördlich des Planungsgebietes verläuft die Weinhofer Straße, die als Staatsstraße St 2239 klassifiziert ist, hieraus ist u.U. Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm zu rechnen.

Aus den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entstehen Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche, die zu dulden sind.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen voraussichtlich nur bis zu einer Tiefe von 50 m zulässig. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Grundwasserpumpen sind voraussichtlich möglich. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Es herrschen besondere hydraulische Untergrundverhältnisse. Die Fachbehörden bewerten Bohrvorhaben und -dimension im Einzelfall. Erdwärmekollektoren können voraussichtlich errichtet werden.

Die Sickerwasserrate liegt mit >400 bis 600 mm weit über dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 1,5 m Tiefe wird mit > 1,2 bis 1,4 W/mK angegeben.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig.

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

6. Städtebauliche Konzeption, geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Städtebauliche Konzeption und Nutzungen

Im Plangebiet sollen Wohnbauflächen in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie ggf. auch kleineren Reihenhausstrukturen entwickelt werden. Die Baustruktur greift in ihrer Baudichte die bestehende Körnung der Baustrukturen im Umfeld auf und führt diese als Arrondierung nach Südosten fort. Im Plangebiet wird hierzu ein allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO vorgesehen und die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich des Ortsteils abgerundet und abgeschlossen.

Im östlichen Teil sollen die bestehenden Biotopstrukturen sowie das Landschaftsschutzgebiet und das FFH-Gebiet mit der Entwicklung von Ausgleichflächen in unmittelbarer Nachbarschaft gesichert werden.

Am Südwestrand soll der Baumbestand in den Privatgärten mittels Festsetzung weiterer Ausgleichsflächen in diesem Bereich geschützt werden. Hiermit sollen die Weiterentwicklung von Wohnbauflächen und Sicherung des bestehenden Biotops im Siedlungszusammenhang von Stürzelhof ermöglicht werden.

Neben der Entwicklung eines zusätzlichen Wohnraumangebotes soll gleichzeitig auch den naturschutzfachlichen Aspekten und dem Klimaschutz durch das bewusste Freihalten von Flächen von einer Bebauung Rechnung getragen werden.

Zur verträglichen Gesamtentwicklung sind Einschränkungen der zulässigen Nutzungen erforderlich. Dies betrifft sowohl einzelne Arten der baulichen Nutzung als auch Bauweisen und Bauformen.

Zur geordneten Erschließung der überplanten Flächen sind neue Straßen erforderlich. Diese Flächen wurden entsprechend bestimmt und festgesetzt.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 0,81 ha	100,0 %
Wohnbauflächen	ca. 0,56 ha	69,3 %
Verkehrsfläche	ca. 0,07 ha	8,6 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,04 ha	4,9 %
Regenrückhaltebecken	ca. 0,02 ha	2,4 %
Ausgleichsfläche	ca. 0,12 ha	14,8 %

6.3 Erschließungskosten

Die aus den Planungen entstehenden Erschließungskosten werden in einem städtebaulichen Vertrag zu Lasten der Vorhabenträger der überplanten privaten Flächen geregelt. Für die Stadt Altdorf entstehen abseits der eigenen Verwaltungskosten keine eigenen Kosten.

7. Bebauung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb des Planungsbereiches zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen zur geordneten Entwicklung der überplanten Flächen getroffen.

Ziel ist es, mit den Planungen den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung wird für den Bereich der Siedlungsnutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation, der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten.

Sie ermöglicht angemessen die Umsetzung des planerischen Zieles ein kurz- und mittelfristig verfügbares Angebot an zusätzlichen Wohnbauflächen für den erkennbaren Bedarf der örtlichen Bevölkerung zu schaffen. Die Planungen arrondieren in angemessener Weise die bereits erfolgten Entwicklungen der Siedlungsflächen in Stürzelhof und vervollständigen die dortigen Entwicklungen in östlicher Richtung.

Anderweitige Gebietskategorien, insbesondere die Entwicklung eines Dorfgebiets (MD), als mögliche Alternative aufgrund der Ortsrandlage, entsprechen nicht den tatsächlich beabsichtigten Entwicklungen des städtebaulichen Umfeldes sowie den geplanten Nutzungen.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauGB Gartenbaubetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB Tankstellen i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB mit Ausnahme von Elektroladestation für die E-Mobilität ausgeschlossen.

Mit der geplanten Bebauung soll die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen zum dauerhaften Aufenthalt geschaffen werden und potenzielle Konflikte aus den genannten ausgeschlossenen Nutzungen vermieden werden.

Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das geplante Wohnbaugebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Stadtgebiet von Uffenheim.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes in allgemeinen Wohngebieten sind aus Sicht der Stadt Uffenheim nicht richtig angeordnet.

Tankstellen sind an den klassifizierten Straßen in Uffenheim bereits vorhanden, so dass in Abwägung aller Belange eine Nutzung des Planungsgebiets für Tankstellen auszuschließen war. Ausgenommen vom Ausschluss von Tankstellen wurden explizit gewerbliche Elektrotankstellen. Diese dienen der Förderung der Elektromobilität und sollen dazu beitragen, dass auch Besucher der neuen Siedlungsstrukturen die Möglichkeit haben, ihre Fahrzeuge dort laden zu können. Da von Elektrotankstellen im Regelfall keine wesentlichen Emissionen oder Gefahren ausgehen, ist die Zulässigkeit in der Gesamtabwägung als vertretbar zu erachten. Private Elektroladestationen auf den Privatflächen gelten nicht als „Tankstelle“ im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Um Fehlentwicklungen hinsichtlich der Größe der Wohngebäude in der Übergangslage des Baugebietes zu vermeiden, wurden im Weiteren Beschränkungen der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude vorgenommen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nötig, um eine übermäßige Verdichtung der überbaubaren Fläche zu vermeiden. Es sind deshalb je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Hausgruppen sind in der Addition der beiden Endhäuser und der dazwischenliegenden Mittelhäuser maximal 4 Wohneinheiten erlaubt. Die Beschränkung dient auch der Vermeidung übermäßiger zusätzlicher Verkehrsbelastungen des städtebaulichen Umfeldes.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es im Weiteren der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) vorgenommen.

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

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

Es wird mit der Planung für das Baufenster WA 1 und WA 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in der BauNVO bestimmten Orientierungswertes für reine Wohngebiete.

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

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

Die nun festgesetzten Geschossflächenzahlen wurden in Abhängigkeit von den getroffenen Festsetzungen zur GRZ unter Berücksichtigung der Bestandsverhältnisse des Umfeldes getroffen. Die max. zulässige GFZ beträgt im Baufenster WR 1 maximal 0,95, im Baufenstern WR 2 ist eine GFZ von 0,7 möglich. Somit kann eine den Erfordernissen entsprechende Entwicklung baulicher Anlagen erfolgen. Gleichzeitig wird aber eine übermäßige Entwicklung baulicher Anlagen im städtebaulichen Umfeld von Stürzelhof vermieden.

Bei der Errichtung von Hausgruppen war es aus städtebaulichen Gründen als vertretbar anzusehen, eine leicht über dem Orientierungswert liegende GRZ von 0,6 und ein GFZ von 1,2 je Einzelparzelle festzusetzen. Die Stadt Altdorf überschreitet hier den Orientierungswert des § 17 BauNVO für die GRZ bewusst geringfügig, um mit der verdichteten Bauweise bei der Errichtung von Hausgruppen maßvoll mit der Ressource Boden umzugehen. Eine Überschreitung ist nur dann möglich, wenn in der Gesamtaddition aller amtlich realgeteilten Grundstücken der Hausgruppe die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Maßgaben für GRZ und GFZ nicht überschritten werden. Die damit in Relation zum Baugrundstück in der Regel einhergehende etwas höhere Versiegelung der Grundstücksfläche soll durch die getroffene Festsetzung entsprechend angemessen berücksichtigt werden. Gleichzeitig soll aber auch eine unverhältnismäßige Überbauung ausgeschlossen werden. Die festgesetzte GRZ ist aus städtebaulicher Sicht auch als vertretbar anzusehen, da im Planungsgebiet bewusst von Bebauungen freizuhaltende Bereiche angelegt werden. Die aus Gründen des Klimaschutzes zudem festgesetzte Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten in versickerungsfähiger Bauweise minimiert die Auswirkungen zusätzlich.

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen über die überbaubaren Grundflächen sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt.

Hinsichtlich der weiteren Festsetzungen im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung sind Festsetzungen zur maximalen Anzahl von Vollgeschossen sowie zur Höhenentwicklung erforderlich. In beiden Baufenstern sollen hauptsächlich Einfamilien- bzw. Doppelhäuser errichtet, deshalb sind hier maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach Art. 81 Abs. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Dort wird bzgl. der Vollgeschossdefinition auf die bis zum 31.12.2007 geltende Fassung der BayBO verwiesen. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

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

Dies gewährleistet eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung und vermeidet eine übergebürliche Höhenentwicklung der Gebäude. Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden daher Maßgaben zu max. zulässigen Gebäudehöhen getroffen.

Die Festsetzungen werden in Abhängigkeit zulässige Vollgeschosszahlen getroffen und ermöglichen somit eine verträgliche Gesamtentwicklung. Sie ermöglichen die Errichtung typischer Einfamilien- und Doppel, Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Planungsgebiet und sichern eine städtebaulich gute innere Entwicklung des Planungsgebietes.

Die zulässige Höhenentwicklung erfolgt mit Festsetzung maximaler Gebäudehöhen, um eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung sicherzustellen. Dementsprechend wurde festgesetzt, dass Gebäude mit einer Höhe von maximal 12,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt errichtet werden dürfen.

Da nur Gebäude mit einem geneigten Dach, hier Sattel- und Walmdächer, zulässig sind kann von weitergehenden Differenzierungen der Höhenfestsetzung abgesehen werden.

Entsprechend der Maßgaben des § 18 BauNVO sind die festgesetzten Gebäudehöhen auf einen eindeutigen Bezugspunkt zu beziehen. Im vorliegenden Fall wurde hier ein Bezug zur Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss der Gebäude gewählt und dieser in Relation zum neu sich entwickelnden Gelände im Plangebiet gesetzt. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind auf diesen Bezugspunkt zu beziehen.

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die die Baufenster bilden. Für das Planungsgebiet werden entsprechend der räumlichen Verteilung der Nutzflächen mittels festgesetzter Baugrenzen fünf Baufenster definiert, innerhalb deren bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Das Baufenster im Teilbereich WA 1 wurde so gewählt, dass im Norden, Westen entlang der Abgrenzung der Wohnbauflächen mindestens 6,0 m einzuhalten sind. Im Westen reicht das Baufenster bis an die

Schutzzone der bestehenden Abwasserleitung heran, somit kann auch die Nutzungsabgrenzung zu den westlich gelegenen Baufenstern WA 2 sichergestellt werden. Die Schutzzone der Abwasserleitung, die von Norden nach Süden das Planungsgebiet quert, bemisst sich beidseits der Leitungsachse mit je 3,0 m. Im Osten und Süden erstrecken sich die Baugrenzen der Baufenster WR 1 bis zu 2,0 m an die geplanten Verkehrsflächen.

Im Bereich der beiden westlichen Baufenster WR 2 sind die Baugrenzen so definiert, dass ausreichende Abstände zu den angrenzenden Nutzungen sichergestellt sind.

Im Bereich des östlichen Baufensters WR 2 sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass im Norden 2,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten sind, im Westen verläuft die Baugrenze entlang der Schutzzone der Abwasserleitung. Im Osten reicht das Baufenster bis an die Schutzzone der bestehenden 20 kV-Stromfreileitung heran. Die Baugrenze im Süden ist so gewählt, dass ausreichend Abstand für die Flächen mit Pflanzgebot entsteht, es werden hier mindestens 3,0 m freigehalten.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen hinsichtlich der Dichte der Bebauung in Randlagen in Stürzelhof zu vermeiden wurde eine offene Bauweise für alle Baufenster festgesetzt. Entsprechend der zur Art der baulichen Nutzung getroffenen Einschränkungen der max. zulässigen Anzahl von Wohnungen wird somit eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung gewährleistet. Es eine städtebaulich angemessene Entwicklung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht, gleichzeitig aber auch angemessen auf die Belange des städtebaulichen Umfeldes reagiert.

Die bestehende Hauptentwässerungsleitung des Kanalisationszweckverbandes Schwarzachgruppe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit der entsprechenden Schutzzone dargestellt. Der Leitungsverlauf, einschließlich der Schutzzone, ist mit einem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht dinglich zu sichern (soweit noch nicht erfolgt). Die so gesicherten Flächen sind dauerhaft von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sowie einer baulichen Überfahrt freizuhalten.

Da für das Planungsvorhaben weitere Leitungsverlegungen erforderlich werden, wurden die mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach Osten über die geplante private Erschließungsstraße erweitert. Somit kann die Erschließung der Planflächen sichergestellt werden. Als Kreis der Begünstigten des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wurden die Anlieger an die bestimmten Flächen sowie die Ver- und Entsorger bestimmt.

In den Abwägungsprozess zu den überbaubaren Flächen wurden auch die Belange der östlich angrenzenden Biotopflächen, mit den vorhandenen Schutzgebieten einbezogen. Im Osten verläuft zudem eine 20 kV-Stromfreileitung, deren Schutzzone sich jeweils von bis zu 9,50 m beidseits der Leitungsachse verläuft. Im Bereich der Schutzzone sind keine Gebäude zugelassen, auch keine Garagen oder Carports. Hier sollen zukünftig nur Verkehrsflächen, Stellplätze sowie den als Ausgleichsflächen zu entwickelnden Bereichen entstehen. Die Entwicklung von Ausgleichsflächen im Osten stärken darüber hinaus die angrenzenden Biotopflächen, das bestehende Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet. Als Ergänzung wurde aufgenommen, dass zwischen der Oberkante der zulässigen baulichen Nutzungen und den spannungsführenden Teilen der Freileitung ein Mindestabstand von 7,0 m zu gewährleisten ist. Der Versorger hat in seiner Stellungnahme zur Planung darauf hingewiesen, dass bei Nutzungen im Bereich der Schutzzone eine Nachrüstung der nächsten Masten der Freileitung mit Doppelisolatoren erforderlich wird und die hierfür entstehenden Kosten durch die Vorhabenträger zu tragen sind. Die Planungsauswirkungen auf den Versorger lassen sich hier nicht vermeiden, so dass die erforderliche Nachrüstung unabdingbar ist und bzgl. der Kostentragung im Rahmen des erforderlichen städtebaulichen Vertrags entsprechende Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger getroffen werden.

Das Landschaftsschutz- und FFH-Schutzgebiet im Osten ist durch den Wald, der als Erholungswald festgesetzt ist, geprägt. Mit der Wahl der Ausgleichsfläche im Osten sowie den festgesetzten Baufenstern im Süden entsteht ein ausreichend großer Abstand zu den Waldflächen, so dass von der Festsetzung einer Baumfallzone abgesehen werden kann.

Im Südosten des Planungsgebiets soll ein Regenrückhalte- bzw. Teilversickerungsfläche entstehen, das zur Fassung und kontrollierten Ableitung von Oberflächenwasser im Falle von Starkregenereignissen dienen soll.

Für einzelne bauliche Anlagen war es aus städtebaulicher Sicht als vertretbar zu erachten, eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zuzulassen, da hiervon keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung zu erwarten waren. Dementsprechend wurde für Hauseingangsüberdachungen eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zugelassen.

Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden, da hiervon im Regelfall keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass untergeordnete bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Spielgeräte nicht innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot, mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie innerhalb der Schutzzone der 20 kV-Freileitung errichtet werden dürfen. Abweichend davon dürfen Stellplätze auch außerhalb der Baufenster sowie innerhalb der gesondert festgesetzten Fläche für Stellplätze errichtet werden, die zum Teil in der Schutzzone der 20 kV-Freileitung angeordnet sind.

Im Weiteren wurden hier aber Begrenzungen der Gesamtgröße der baulichen Nebenanlagen vorgenommen, um eine unverhältnismäßige Größenentwicklung von Nebenanlagen zu vermeiden. Im Planungsgebiet sind Nebenanlagen (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume i.S.d. § 14 BauNVO lediglich bis zu einer Einzelgröße von max. 20,00 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximal Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m² zulässig.

Gesondert Regelungsbedürftig war die Errichtung Garagen und Carports im Plangebiet. Aus städtebaulichen Gründen wurde bestimmt, dass diese nur innerhalb der Baufenster oder der gesonderten Flächen für Garagen und Carports errichtet werden dürfen. Mit dieser Festsetzung soll ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild der neuen Siedlungsstrukturen sichergestellt werden. Zudem wird damit gewährleistet, dass die Belange des Nachbarschaftsschutz sichergestellt sind. Stellplätze dürfen auch außerhalb dieser Flächen, aber nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Grünflächen, zulässig, da hiervon im Regelfall keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.

Als Carport gilt ein an Gebäude angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschießbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

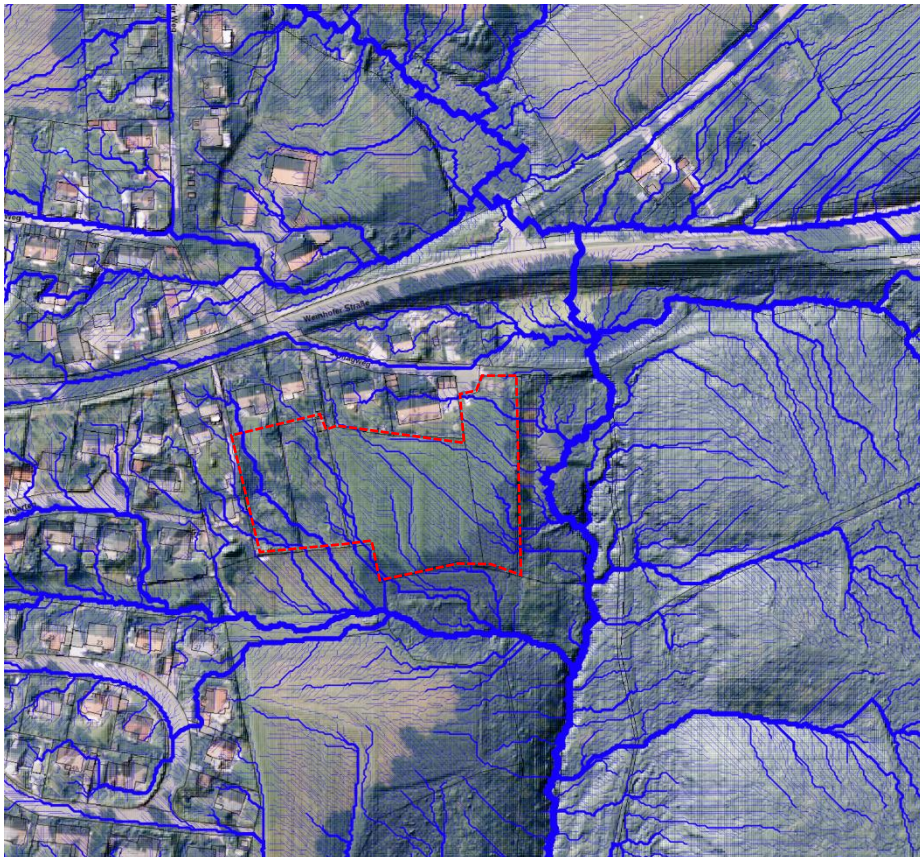
Da im Planungsgebiet ein Höhenunterschied von bis zu ca. 11,0 m besteht, ist davon auszugehen, dass es zu Geländemodellierungen im Geltungsbereich kommen kann. Daher wird das Gelände neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgeblichen Straßen und die hieraus resultierenden neu angelegten Geländeflächen. Die Abstandsflächen sind auf das neu festgesetzte und hergestellte Gelände zu beziehen. Grundsätzlich gilt, dass Veränderungen des natürlichen Geländes auf das notwendige Maß zu beschränken sind.

Im Zuge der Grünordnung werden Beschränkungen zur Geländemodellierung aufgenommen. Insbesondere ist auf einen verträglichen Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken zu achten. Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes der reinen Wohnbauflächen sind bis zu einer Höhe von jeweils maximal 1,0 m zulässig. Dabei sind durch Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten.

Die Niederschlagswasserabfluss auf der Ebene darf dadurch nicht zum Nachteil der Nachbargrundstücke verändert werden.

Durch die Hanglage des Planungsgebietes, können sich Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser für die überplanten Fläche ergeben. Durch die zulässigen Veränderungen des natürlichen Geländes können die Gefahren zudem verstärkt werden. Dementsprechend war es in der Abwägung aller Belange angezeigt, Schutzmaßnahmen für geplante bauliche Anlagen festzusetzen.

Nachstehende Darstellung zeigt die potenziellen Abflusswege des wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers:



Lageplan mit Fließwegedarstellung (blaue Striche) ohne Maßstab © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Ziel der Festsetzung ist es, Gefahren für Nutzer der Gebäude und Sachschadensrisiken zu minimieren. Bauliche Anlagen, welche in das Gelände einschneiden oder sich in der Abflussrichtung des wild abfließenden Niederschlagswasser, sind daher zu so konstruieren, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Hierfür ist als Schutzniveau ein Maß von mind. 25 cm über Geländeoberkante anzusetzen. Für tieferliegende Geschosse, auch bei Tiefgaragen, sind Fluchtmöglichkeiten in die oberen Geschosse vorzusehen, um Gefahren für Leib und Leben zu minimieren.

7.4 Dachgestaltung

Aufgrund der erfolgten Entwicklungen im städtebaulichen Umfeld war es angezeigt Festsetzungen zu Dachgestaltung im Sinne der städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung zu treffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Hauptgebäude mit Satteldächern sowie mit Walmdächern zulässig. Anderweitige Dachformen wie Flachdächer, Tonnendächer, Zeltdächer und Pultdächer sind für Hauptdächer aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich die neuen Siedlungsstrukturen angemessen in das bestehende Ortsbild von Stürzelhof einfügen.

Die geneigten Dächer im Planungsgebiet sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° und maximal 38° auszuführen.

Abweichend von den zuvor ausgeführten Festsetzungen dürfen eingeschossige Anbauten, Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten, sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und bauten technischer Bauwerke auch mit Flachdach und flachgeneigtem Dach bis maximal 10° Dachneigung errichtet werden.

Im gesamten Planungsgebiet sind Dachgauben und Zwerchhäuser zulässig soweit sie die nachfolgenden Festsetzungen einhalten.

Dachgauben sind als Einzelgauben mit Satteldach, Flachdach oder Schleppdach mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss dabei mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf je Dachfläche maximal ein Drittel der jeweiligen Länge der Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

Zwerchhäuser sind bis maximal die Hälfte der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Eindeckung hat vorrangig in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung. Eine Farbabweichung vom Hauptdach ist in diesem Fall zulässig.

Für mit Flachdach ausgeführte Garagen bzw. Carports wird festgesetzt, dass diese mit einem extensiven Gründach mit mindestens 6 cm Substratschicht auszuführen sind. Als Flachdach im Sinne dieser Festsetzung gelten Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert anzubringen. Bei Nebengebäuden mit Flachdach ist auch eine aufgeständerte Bauweise erlaubt, dabei wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,0 m begrenzt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigungen öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektierendes Licht) erfolgen.

Bei Flachdächern wird die maximal zulässige Höhe lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen. Notwendige Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständigung, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird.

7.5 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Aus städtebaulichen Gründen wurden gem. Art. 81 BayBO auch Festsetzungen zur Einfriedung erforderlich.

Dabei dürfen Einfriedungen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 1,20 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten. Zwischen den privaten Grundstücksflächen dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 2,00 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Es sind zudem Einfriedungen mit Hecken mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zum Schutz von Tieren im Planungsgebiet sind Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z.B. Stacheldraht u.ä.) nicht zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere ohne Sockel mit einem Abstand von im Mittel 15 cm zwischen Oberkante Gelände und Unterkante der Einfriedung zu errichten. Dabei gelten erforderliche Stützwände nicht als Sockel im Sinne von Einfriedungen.

7.6 Alternative Energiesysteme

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

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechselmengen.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Nutzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechselmengen.

Von verbindlichen Vorgaben zur Nutzung eines bestimmten Anteils von Dachflächen für erneuerbare Energien (Solare Baupflicht) wurde abgesehen. Zwar wäre eine entsprechende Festsetzung grundsätzlich denkbar und würde bereits auf Ebene des Planungsrechtes im Sinne der Minimierung der Klimawandelfolgen wirken, die aktuellen Anschlusschwierigkeiten entsprechender Anlagen an die öffentlichen Verteilernetze mit ihren Überlastungsproblematiken lassen hier aber Zweifel, ob eine entsprechende Festsetzung nicht zu Vollzugshindernissen in der Planung führt, wenn die festgesetzte Mindestfläche die nötigen Einspeiseanschlussmöglichkeiten übersteigt. Um dies auszuschließen, müsste die Mindestfläche so gering gewählt werden, dass der Zweck einer entsprechenden Festsetzung nicht mehr gegeben wäre. Durch die Vorgaben des GEG ist der konkrete Vorhabenträger aber bereits hinreichend dazu verpflichtet entsprechende Nutzungen erneuerbarer Energien sicherzustellen. Daher wurde im Rahmen der Abwägung auf die Festsetzung einer solaren Baupflicht verzichtet.

Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, LED-Techniken für die Außenbeleuchtung einzusetzen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen. Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Norden an den Schlagweg. Diese Erschließungsstraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus dem Planungsgebiets ausreichend dimensioniert. Von der Straße „Schlagweg“ kann die Weinhofer Straße weiter im Norden erreicht werden. Die Weinhofer Straße ist zudem als Staatsstraße St 2239 klassifiziert, von dort können weitere örtliche sowie überörtliche Straßen erreicht werden. Hiermit kann eine geeignete äußere Erschließung der überplanten Flächen erreicht werden.

Im Rahmen der Vorprüfungen für die Planungsabsichten wurde die Situation an der Einmündung des Schlagwegs an die Staatsstraße untersucht und geprüft, ob dort ausreichende Sichtverhältnisse und eine ausreichende Befahrbarkeit der Flächen gegeben sind.

Die nötigen Sichtverhältnisse (Sichtdreiecke) mit einer Länge von 70 m und einem Abstand von 3 m zu Fahrbahnrand. Nachstehende unmaßstäbliche Abbildung zeigt die zu erwartenden Sichtverhältnisse:



Lageplan o. M mit Darstellung Sichtdreiecke (blau) schraffierte Flächen an der Einmündung Schlagweg © Darstellung Ingenieurbüro Christofori und Partner GbR, Heilsbronn, 2026; © Luftbild und Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung (2026)

Die Befahrbarkeit des Knotenpunktes mit dem PKW als typischen Bemessungsfahrzeug kann hierbei jederzeit ohne Ausholen auf die Gegenfahrbahn sichergestellt werden. Nachstehende unmaßstäbliche Darstellung zeigt die Schleppkurvenprüfung für die Befahrung mit PKW:



Lageplan o. M mit Darstellung Schleppkurvenprüfung PKW an der Einmündung Schlagweg © Darstellung Ingenieurbüro Christofori und Partner GbR, Heilsbronn, 2026; © Luftbild und Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung (2026)

Die Befahrbarkeit kann auch für Fahrzeuge der Paketdienste hinreichend sicher gewährleistet werden. Bei der Befahrung mit Fahrzeugen der Entsorger ist ein Befahrung mit Nutzung der Gegenfahrbahn unvermeidlich. In der Abwägung kann hier aber von einer Anpassung des Knotenpunktes abgesehen werden, da es sich hierbei um eine Bestandssituation handelt, welche durch die Planungen weder verändert noch verschlechtert wird. Auch im Bestand erfolgt bereits eine Befahrung des Knotenpunktes in dieser Form. Der Knotenpunkt ist gem. Unfallatlas Deutschland der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder

(<https://unfallatlas.statistikportal.de/>, zuletzt eingesehen am 12.03.2026) nicht als Unfallschwerpunkt verzeichnet. In den letzten 10 Jahren ist dort lediglich ein Unfall registriert. Aus Sicht der Stadt Altdorf sind daher keine Maßnahmen am Knotenpunkt erforderlich und die Verkehrssicherheit gegeben.

Geprüft wurde weiterhin, welche Auswirkungen im Sinne des zusätzlichen Verkehrs sich aus den Planungen ergeben und ob diese Zusatzbelastungen hinreichend verträglich über den Schlagweg abgewickelt werden können.

Die Gesamtverkehrsbelastungen des Schlagweges lassen aufgrund der sehr untergeordneten Funktion keine übermäßige Verkehrsbelastungen erwarten. Der Schlagweg wird abseits der Anlieger lediglich durch die Land- und Forstwirte sowie die Fahrzeuge der Entsorger genutzt und ist als Wohnweg einzustufen.

Nachfolgende Tabelle beschreibt die gem. der maßgeblichen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) typischerweise bei Neuplanung von Straße als verträglich einzustufende Verkehrsbelastungen unterschiedlicher Straßentypen:

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

Wohnwege werden zumeist mit bis zu 150 Kfz/h angegeben. Gem. vorstehender Tabelle, ergänzt um vorstehende Angabe zeigt sich somit objektiv, dass im Bestand keine erheblichen Verkehrsbelastungen vorliegen, welche an der Leistungsfähigkeit der Straße zweifeln lassen. Die Bestandsbelastungen sind durchgehend am unteren Rand der verträglichen Belastungssituationen im Bestand zu erwarten.

Für die Abwägung des aus den vorliegenden Planungen zu erwartenden planinduzierten Verkehrs wurde eine Abschätzung des potenziellen Verkehrs gem. Verfahren nach Dr. Bosserhoff durchgeführt. Hierzu wurde das Programm Ver_Bau nach Bosserhoff der BBWsoftware GmbH genutzt. Im Programm erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ, der überplanten Flächen sowie statisch ermittelten und belegten durchschnittlichen Einwohnerzahlen je Hektar Bruttobauland eine Abschätzung der zu erwartenden täglichen durchschnittliche Verkehrsbelastungen aus den Planungen. Berücksichtigt werden dabei auch Verkehrsbelastungen aus Besucherverkehren und Wirtschaftsverkehr (bei Wohngebieten im Wesentlichen Paketdienstleister). Im Ergebnis lässt sich für das Plangebiet folgende Verkehrsbelastung erwarten:

Gebiet	Nutzung	Wohnnutzung						Gewerbliche Nutzung						Quell- und Zielverkehr	
		Einwohner-Verkehr Pkw		Besucher-Verkehr Pkw		Wirtschaftsverkehr Kfz		Beschäftigten-Verkehr Pkw		Kunden-Verkehr Pkw		Wirtschaftsverkehr Kfz		Kfz	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Tabakacker	Wohnen	17	51	1	4	1	3	0	0	0	0	0	0	19	58
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe		17	51	1	4	1	3	0	0	0	0	0	0	19	58
Mittelwert		34		3		2		0		0		0		39	

© Ingenieurbüro Christofori und Partner, 2026

Insgesamt ist somit durch die Planungen nicht von erheblichen Verkehrsbelastungen für den Schlagweg oder die Anbindung an die Staatsstraße auszugehen. Zwar werden die Belastungen gegenüber dem Bestand erhöht, die Verkehrsmengen bleiben hinsichtlich der Leistungsfähigkeit eines Wohnweges sehr gering.

Im Weiteren werden die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen aufgrund statistischer Erfahrungswerte in Form von Tagesganglinien auf 24 h verteilt und die maßgeblichen Spitzenstunden im Quellverkehr (Verkehr aus dem Plangebiet in das Umfeld) sowie im Zielverkehr (Verkehr in das Plangebiet) ermittelt.

Im Quellverkehr stellt sich die voraussichtliche Verteilung wie folgt dar:

Bezugswert:			Mittelwert des täglichen Quellverkehrs der Summe aller Gebiete in Kfz												Gesamt-Verkehr	Stunden-intervall
Stunden-intervall	Wohnnutzung						Gewerbliche Nutzung									
	Einwohnerverkehr		Besucherverkehr		Wirtschaftsverkehr		Beschäftigtenverkehr		Kundenverkehr		Wirtschaftsverkehr					
	Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert					
	34		3		2		0		0		0		39			
	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Lkw	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Lkw	Kfz			
00-01	0,17	0	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	00-01		
01-02	0,09	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	01-02		
02-03	0,12	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	02-03		
03-04	0,25	0	0,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	03-04		
04-05	1,07	0	0,60	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	04-05		
05-06	5,20	2	3,20	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2	05-06		
06-07	11,02	4	6,00	0	1,75	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	4	06-07		
07-08	16,41	6	6,20	0	4,75	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	6	07-08		
08-09	10,71	4	6,90	0	6,50	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	4	08-09		
09-10	8,11	3	5,60	0	8,25	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	3	09-10		
10-11	6,95	2	4,90	0	10,25	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	3	10-11		
11-12	4,16	1	3,90	0	9,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1	11-12		
12-13	3,46	1	4,00	0	8,75	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1	12-13		
13-14	4,17	1	3,10	0	7,75	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1	13-14		
14-15	5,02	2	3,10	0	5,60	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2	14-15		
15-16	4,98	2	7,80	1	7,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	3	15-16		
16-17	4,54	2	4,10	0	7,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2	16-17		
17-18	4,76	2	6,90	0	10,25	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	3	17-18		
18-19	4,12	1	7,80	1	5,25	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2	18-19		
19-20	2,91	1	7,80	1	3,75	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2	19-20		
20-21	1,04	0	4,00	0	1,25	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	20-21		
21-22	0,49	0	6,50	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	21-22		
22-23	0,15	0	5,00	0	0,90	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	22-23		
23-24	0,09	0	2,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	23-24		
Summe	100,00	34	100,00	3	100,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	39	Summe		
Kommentar													6	Maximum		

Im Zielverkehr stellt sich die voraussichtliche Verteilung wie folgt dar:

Bezugswert:			Mittelwert des täglichen Zielverkehrs der Summe aller Gebiete in Kfz												Gesamt-Verkehr	Stunden-intervall
Stunden-intervall	Wohnnutzung						Gewerbliche Nutzung									
	Einwohnerverkehr		Besucherverkehr		Wirtschaftsverkehr		Beschäftigtenverkehr		Kundenverkehr		Wirtschaftsverkehr					
	Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert					
	34		3		2		0		0		0		39			
	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Lkw	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Pkw	Anteil [%]	Lkw	Kfz			
00-01	0,33	0	0,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	00-01		
01-02	0,07	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	01-02		
02-03	0,07	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	02-03		
03-04	0,03	0	0,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	03-04		
04-05	0,03	0	2,50	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	04-05		
05-06	0,12	0	3,90	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	05-06		
06-07	0,55	0	3,60	0	1,75	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	06-07		
07-08	1,02	0	3,40	0	4,75	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	07-08		
08-09	1,96	1	3,40	0	6,50	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1	08-09		
09-10	2,66	1	2,80	0	8,25	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1	09-10		
10-11	4,09	1	3,00	0	9,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1	10-11		
11-12	5,87	2	3,90	0	10,25	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	3	11-12		
12-13	6,85	2	2,90	0	8,75	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2	12-13		
13-14	6,26	2	4,00	0	7,75	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2	13-14		
14-15	6,94	2	4,70	0	5,60	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2	14-15		
15-16	8,61	3	5,70	0	7,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	3	15-16		
16-17	11,99	5	8,20	0	7,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	5	16-17		
17-18	12,75	5	10,10	1	10,25	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	7	17-18		
18-19	10,11	3	10,80	1	5,25	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	4	18-19		
19-20	7,04	2	10,80	1	3,75	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	3	19-20		
20-21	4,68	2	7,40	0	1,25	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2	20-21		
21-22	3,35	1	3,70	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1	21-22		
22-23	2,95	1	1,80	0	0,90	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1	22-23		
23-24	1,66	1	1,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1	23-24		
Summe	100,00	34	98,30	3	100,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	39	Summe		
Kommentar													7	Maximum		

Die Spitzenstunden ergibt sich demnach für das Quartier im Quellverkehr in der morgendlichen Spitzenstunde von 07 – 08 Uhr mit einem Verkehr von ca. 6 Fahrzeugen und in der abendlichen Spitzenstunde des Zielverkehrs von 17 – 18 Uhr ein Verkehr von ca. 10 Fahrzeugen. Aus fachlicher Sicht ist somit aufgrund der sehr geringen Belastungen einer typischen Verkehrsmengenverteilung eines Neubaugebietes nicht von unverhältnismäßigen Mehrbelastungen für die bestehenden Straßen, insbesondere den Schlagweg, auszugehen. Die Leistungsfähigkeit des Schlagweges oder des Knotenpunktes mit der Staatstraße werden nicht maßgeblich nachteilig beeinträchtigt. In der Gesamtbetrachtung wird somit von einer Verträglichkeit der Verkehrsbelastungen für das städtebauliche Umfeld ausgegangen.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Planungsgebietes wird ausgehend von der Anbindung an die bestehende Straße „Schlagweg“ im Norden eine Erschließungsstraße mit einer Straßenbreite von 6,0 m nach Süden geschaffen. Diese Erschließungsstraße wird im Verlauf verbreitert, so dass ein Quartiersplatz mit Wendeanlage geschaffen werden kann. Von diesem Quartiersplatz wird eine private Verkehrsfläche Richtung Westen für die Erschließung der weiter westlich gelegenen Grundstücke geführt. Mit der vorgesehenen Straßenbreite und der Zufahrt in und aus dem Planungsgebiet kann die innere Erschließung als ausreichend erachtet werden. Für die Privatstraße wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bestimmt, um die Erschließung für alle anliegenden Grundstücke zu gewährleisten.

Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrenschaft auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Für Wohnnutzungen sind je Wohneinheit 2,0 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge für alle anderen Nutzungen erfolgt gemäß der jeweils zum Zeitpunkt der Beantragung des konkreten Vorhabens gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Bei Doppelhaushälften und den Einzelparzellen einer Hausgruppe dürfen die notwendigen Stellplätze, die nachweislich zu einer Wohneinheit gehören und sich auf dem Grundstück des jeweiligen Wohngebäudes befinden, auch hintereinander angeordnet werden. Zu beachten ist dabei, dass die notwendige Mindestlänge für Stellplätze von 5,00 m vor dem dann „gefangenen Stellplatz“ gewährleistet ist. Soweit der gefangene Stellplatz als Garage ausgeführt ist, wird empfohlen die Länge des vor der Garage befindlichen Stellplatzes um den Schwungbereich des Garagentores zu vergrößern, so dass eine Begehrbarkeit der Garage jederzeit ohne Rangieren möglich ist. Bei Anlage von Stellplätzen hintereinander ist mit Rangierverkehr und Beeinträchtigungen in der Nutzung zu rechnen.

PKW-Stellplätze und Zufahrten sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes), in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen. Diese Festsetzung wird im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB getroffen. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet und den Gefahren aus Starkregenereignissen entgegengewirkt werden. Als versickerungsfähige Ausführung gelten z. B. Ausführungen mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine mit einem Fugenanteil von mind. 30 % oder der Infiltrationsbeiwert k_f des Oberbaus muss mindestens $3 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ und eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f \geq 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ gewährleisten.

Da mit der Neuregelung des Stellplatznachweises in Bayern die Möglichkeiten für zusätzliche Besucherstellplätze für die konkreten Nutzungen stark eingeschränkt werden, hat sich der Stadt Altdorf dazu entschlossen, im Südosten des Planungsgebiets eine öffentliche Stellplatzanlage für Besucher des Quartiers herzustellen. Ggf. ist zudem ein Parken im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straße möglich, soweit hierdurch die Mindestdurchfahrtsbreiten gewährleistet und die Einfahrten nicht behindert werden. Für die öffentliche Stellplatzanlage wird ggf. eine Parkraumbewirtschaftung vorgenommen, um Fehlnutzungen durch das Abstellen von (Wohn-)Anhängern, Wohnmobilen oder als Dauerstellplätze von Bewohnern zu vermeiden. Gerade Wohnanhänger und Wohnmobile sind als „Luxusgut“ der Bewohner zu erachten und es ist ihnen zumuten, hierfür geeignete Abstellplätze abseits des öffentlichen Verkehrsraums zu Lasten der Allgemeinheit zu finden.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht mittels eines Geh- oder Radweges erschlossen. Im städtebaulichen Umfeld sind entlang der Erschließungsstraße teilweise Gehwege errichtet zum Teil wurden aber auch keine Gehwege vorgesehen. Entlang der Weinhofer Straße im Norden ist straßenbegleitend ein Geh- und Radweg vorhanden. Der Schlagweg im Norden des Planungsgebiets ist Teil eines örtlichen Wanderwegs.

Im Planungsgebiet selbst wird auf gesonderte Fuß- und Radwege verzichtet. Sowohl Fußgänger als auch Radfahrer können aufgrund der sehr geringen zu erwartenden Verkehrsmengen sicher im Mischverkehr

auf der Straße geführt werden. Die Stadt Altdorf wird hierzu ggf. die neuen Straßenabschnitt als verkehrsberuhigten Bereich verkehrsrechtlich anordnen.

Hiermit kann von einer ausreichenden Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ausgegangen werden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 350 m Luftlinie westlich an der Weinhofer Straße. An der dortigen Haltestelle „Weinhof“ besteht Anschluss an die Buslinie 553 und 555 in Richtung Altdorf und Ochenbruck.

Das Planungsgebiet kann somit als gut erschlossen im Sinne von Geh- und Radwegen erachtet werden. Die Anbindung ans Netz des ÖPNV ist ebenfalls als ausreichend zu erachten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann über den bestehenden Schlagweg im Norden erfolgen. Übermäßige Belastungen der Nutzer in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen. Die Beeinträchtigungen für die Verkehrsteilnehmer aus den Siedlungsstrukturen im Umfeld der Wohnbauflächen können im Rahmen eines abgestimmten Baustellenverkehrskonzepts hinreichend sicher minimiert werden. Im Rahmen der Baustellenabwicklung werden daher insbesondere für die dortige Verkehrsabwicklung Maßnahmen vorgesehen, um die Belastungen für das Umfeld zu minimieren. Die konkreten Maßnahmen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung bestimmt, abgestimmt und umgesetzt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist.

8.2 Entwässerung

Grundsätzlich hat gemäß den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennsystem zu erfolgen. Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebietes wird im Mischsystem entwässert.

Das Planungsgebiet wird in zentraler Lage von einem Mischwasserkanal des KZV Schwarzachtal gequert. An diesen kann das häusliche Abwasser mittels eines neu zu erstellenden Schmutzwasserkanals angeschlossen werden. Die Lage des bestehenden Kanals wurden bei den Planungen so beachtet, dass keine Verlegung erforderlich ist und eine Überbauung mit Gebäuden ausgeschlossen ist. Es wurden seitliche Schutzabstände (3,0 m von der Achse des Kanals) bei der Planung beachtet.

Das Plangebiet selbst wird im Trennsystem erschlossen und hierfür im öffentlichen bzw. dinglich gesicherten Straßenraum neue Kanäle für das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser verlegt.

Hieran können die neuen Nutzflächen mittels Hausanschlüsse angeschlossen werden.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann hierüber in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Hierbei wird es aufgrund der topografischen Verhältnisse im östlichen Teil notwendig werden, das Schmutzwasser über private Haushebwerke mit entsprechender Druckleitung in den neuen Schmutzwasserkanal überzuleiten. Die hieraus entstehenden Mehrkosten sind in Abwägung der zu erwartenden Aufwendungen eines zentralen Pumpwerks für die Allgemeinheit gegenüber den individuellen Mehrkosten für die einzelnen Gebäude als vertretbar und zumutbar einzustufen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnahe versickert werden.

Das erstellte Bodengutachten hat im Plangebiet mit Ausnahme der Wiesenflächen am Ostrand keine wesentliche Versickerungsfähigkeit festgestellt. Eine ortsnahe Versickerung kann dort zu einem gewissen

Grad über die belebte Bodenzone erfolgen. Im Wesentlichen kann dies voraussichtlich nur für die direkt anschließenden Verkehrsflächen realisiert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Wohnbauflächen selbst muss, aller Voraussicht nach, zunächst in Retentionsvolumen zurückgehalten und von dort gedrosselt zur nächsten Vorflut abgeleitet werden. Um den Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet bestmöglich zu minimieren, war es erforderlich Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Privatflächen festzusetzen.

Dementsprechend wurde festgesetzt, dass auf den privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser in privaten Retentionsvolumen zu fassen ist und von dort nur gedrosselt in den geplanten Niederschlagswasserkanal im Bereich der geplanten Verkehrsflächen übergeleitet werden darf.

Die Drosselung wurde auf einen Abfluss von 1,5 l/s je Grundstücksparzelle beschränkt. Diese erhebliche Beschränkung war erforderlich, um eine Verträglichkeit der erforderlichen weiteren Ableitung des Niederschlagswassers zur Vorflut sicherzustellen. Die zwischenzeitlich vorhandenen technischen Möglichkeiten zur Drosselung des Drosselwasserabflusses lassen eine entsprechend starke Drosselung zu. Somit kann ein Großteil des Niederschlagswassers damit auf den privaten Grundstücksflächen selbst zurückgehalten werden. Die hierbei für die privaten Grundstücksflächen entstehenden Kosten sind als vertretbar einzustufen, da hiermit die allgemein entstehenden Kosten für eine zentrale Rückhaltung deutlich reduziert werden können.

Der Drosselablauf der einzelnen Grundstücke wird über einen neu zu erstellenden Niederschlagswasserkanal nach Südosten in eine Rückhalte- und Versickerungsflächen übergeleitet. Dort kann der Drosselwasserablauf teilweise breitflächig versickern. Die Fläche wird so ausgebildet, dass dort auch eine zeitweise Rückhaltung gewährleistet werden kann. Sie wird zudem mit einem gedrosselten Überlauf ausgebildet, über welchen nicht versickerungsfähiges Regenwasser kontrolliert über einen auf dem südlichen angrenzenden Grundstück verlaufenden Graben zur nächste Vorflut abgeleitet werden kann.

Um den Niederschlagswasseranfall aus dem Plangebiet zu minimieren, wurden weitere Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung aufgenommen.

Für die geplanten Wohnbauflächen wurde bestimmt, dass für die Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers je Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte im Planungsgebiet zusätzlich eine Zisterne mit mindestens 5 m³ Dauerstauvolumen herzustellen sind. Der Überlauf von Zisternen sowie Retentionsvolumen ist an den neu zu errichtenden Niederschlagswasserkanal anzuschließen. Dach- und Oberflächenwässer sind vorrangig örtlich zu versickern. Die festgesetzten Gründächer bei Flachdachkonstruktionen wirken als Retention und minimieren sowie verzögern den Niederschlagswasserabfluss.

Somit kann nach aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass anfallendes Niederschlagswasser teilweise vor Ort versickert bzw. wiederverwendet werden kann und nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser kontrolliert und gefährdungsminimiert in Richtung Vorflut abgeleitet werden kann.

Gesondert zu berücksichtigen sind die Gefahren aus möglichen Starkregenereignissen. Für außergewöhnliche Starkregenereignisse (Wiederkehrzeit von 30 bis 100 Jahren) ist gemäß DIN 1986-100 nachzuweisen, dass auch bei solchen Extremereignissen eine schadlose Ableitung, bzw. Rückhaltung gewährleistet ist, insbesondere im Hinblick auf angrenzende Grundstücke (→ Überflutungsnachweis). Hierzu sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung entsprechender Rückhalteräume (gegebenenfalls auch unterirdische Speicher) anzulegen, bzw. bei der Geländemodellierung der Außenanlagen zu berücksichtigen.

Zur Minimierung des Niederschlagswassermengen wird trotz der rechnerisch nicht vorhandenen Versickerungsfähigkeit der Böden empfohlen, wo möglich eine örtliche Versickerung über die belebte Bodenzone der Ableitung vorzuschalten. Die getroffenen Festsetzungen zur versickerungsfähigen Ausführung von PKW-Stellplätzen sowie die Begrenzung der Versiegelung reduzieren die Niederschlagswassermengen zu einem gewissen Grad.

Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet zu sammeln und wo möglich für innerbetriebliche Zwecke, z. B. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Soweit die Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten etc. genutzt werden. Hierfür ist in diesem Fall aber ein getrenntes Versorgungsnetz im Gebäude zu errichten.

Die weitere Entsorgung des Oberflächenwassers wird auf Ebene der Erschließungsplanung behandelt. Diese ist mit den Fachbehörden abzustimmen und ggf. noch die erforderlichen Anträge für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nürnberger Land zu stellen.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

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

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung (EWS) des Kanalisationszweckverbandes Schwarzachgruppe ist einzuhalten.

8.3 Versorgung

Das Planungsgebiet ist nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten an alle Medien sind aber in der Straße „Schlagweg“ vorhanden.

Die Versorgung für Strom und Wasser erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Altdorf. Für die Versorgung des Planungsgebiets sind neue Leitungen sowie neue Hausanschlüsse herzustellen.

Zur Telekommunikations- und Breitbandversorgung sind ebenfalls neue Hausanschlussleitungen zu erstellen. Anschlussmöglichkeiten bestehend grundsätzlich im Bereich des bestehenden Schlagwegs“. Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom sowie der Deutschen Glasfaser.

Die entsprechenden Versorger werden bei der Erschließungsplanung beteiligt und die koordinierte und wirtschaftliche Erschließung sichergestellt. Wo möglich wird versucht, gemeinsame Kabeltrassen zu realisieren und hierbei im Bereich bereits grundsätzlich notwendiger Erdbauarbeiten für Kanäle und Wasserleitungen zu nutzen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Die Versorger (z.B. Stadtwerke Altdorf, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

8.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Nürnberger Land abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitstellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden. Ausreichende Bereitstellungsflächen sind entlang der neu geplanten Straße zu finden. Diese weist mit 6,0 m eine ausreichende Breite für die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen auf.

Grundsätzlich soll bei der Anlage neuer Baugebiet auf ausreichende Wendemöglichkeiten ohne Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge hingewirkt werden. Entsprechende regelkonforme Wendeanlagen sind jedoch mit erheblichem Flächenverbrauch versehen und auch wirtschaftlich gerade bei kleinen Baugebieten nicht vertretbar. Im vorliegenden Fall wurde daher am Ende der öffentlichen Erschließung die Möglichkeit zum Wenden des Entsorgungsfahrzeuges auf „drei Züge“ vorgesehen, so dass hier das Rückwärtsfahren auf das geringstmögliche Maß minimiert werden kann. Für die beiden westlichen Hinterliegergrundstücke ist es zumutbar, dass diese ihre Müllbehältnisse am Tage der Abholung nach Norden an die Weinhofer Straße verbringen.

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

Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Das nächste Baudenkmal ist mit ca. 100 m Entfernung im Norden des Planungsgebiets verzeichnet. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges Wohnstallhaus aus dem 19. Jahrhundert.

Im nordwestlichen Randbereich des Planungsgebiets ist ein Bodendenkmal, ein Begräbnisplatz mit Körpergrab vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung oder des Mittelalters, kartiert. Der Bereich des nachqualifizierten Bodendenkmals ist im Planblatt zum Bebauungsplan gekennzeichnet. Bodeneingriffe im Bereich des bekannten Bodendenkmals bedürfen einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis. Es ist davon auszugehen, dass der Denkmalvermutungsverdacht auch bei Maßnahmen im direkten Umfeld es bekannten Bodendenkmals greift.

Für die weiteren überplanten Flächen gelten die folgenden allgemeinen Hinweise: Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Nürnberger Land, Waldluststraße 1, 91207 Lauf an der Pegnitz, Tel. 09123/950-0 zu melden. Es gilt der Art. 7 und Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.12.2025

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

- (1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis.

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der Hanglage ist im überplanten Gebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Wie bereits unter 7.3 dargelegt, kann es im Plangebiet zum oberflächlichen Ablauf von Niederschlagswasser im Starkregenfall kommen. Hierauf ist sowohl im Rahmen der konkreten Planungen nach innen zu reagieren als auch nach außen zu gewährleisten, dass durch die Planungen keine Gefährdungen des städtebaulichen Umfeldes entstehen.

Die Stadt Altdorf hat sich daher bei den Planungen bewusst dazu entschlossen, aktiv Ableitungswege für den Starkregenfall mit einzuplanen. Die Erschließungsstraße wird so ausgeführt, das Regenwasser im Straßenraum Gefährdungsminimieren abgeleitet wird.

Trotz der Maßnahmen im Rahmen der öffentlichen Erschließung verbleiben Risiken für die privaten Grundstückseigentümer. Die Grundstückseigentümer haben sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Es ist darauf zu achten, dass es zu keinen Überflutungen der angrenzenden Straßen kommt. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei mit geeigneten Mitteln zu verhindern. Grundsätzliche Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnahmen in der Freiflächengestaltung (Dammausbildungen) hinreichend minimiert werden.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Weiterhin ist in der Planung zu prüfen, wie aufgrund der Hanglage u.U. aus der Feldflur einströmendes Niederschlagswasser („wildes Wasser“) Gefährdungsminimierend auf den überplanten Grundstücken geführt werden kann.

Der Gefahr von Gefährdungen von Gebäuden innerhalb der überplanten Flächen ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung

entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Zur Minimierung dieser Auswirkungen sind Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Dies kann bspw. durch Aufkantung, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie die Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten.

Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen entstehen. Bei der Baumaßnahme sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten. Das Konzept sollte mit der Stadt Altdorf und ggf. einen Versicherer abgestimmt werden.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein reines Wohngebiet für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Altdorf hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist. Durch den Bebauungsplan entstehen zudem keine grundsätzlich neuen Anforderungen für die Feuerwehr.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Der zweite Rettungsweg kann somit aller Voraussicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr (Steckleiter) gewährleistet werden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache der Kernstadtwehr in Altdorf beträgt ca. 2,0 km. In Weinhof selbst besteht ein Feuerwehrgerätehaus für den Erstangriff im Brandfall.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/h für 2 Stunden anzusetzen.

Der notwendige Löschwasserbedarf kann aller Voraussicht nach aus der öffentlichen Wasserversorgung in Altdorf realisiert werden. Im Bereich der neuen Erschließungsstraße werden ein oder zwei neue Hydranten vorgesehen. Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet kann damit als gesichert erachtet werden.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über die neugeplante Straße im Planungsgebiet erschlossen, die öffentliche Straße weist eine Breite von mindestens 6,00 m auf, die privaten Verkehrsflächen haben eine Breite von mindestens 4,00 m, beide sind damit ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert.

Die Entfernung der Grundstücke zur öffentlichen Erschließungsstraße ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Besondere brandschutztechnische Risiken

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

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Neben potenziellen Freizeitlärmnutzungen der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft sind für das Plangebiet insbesondere Immissionsbelastungen aus dem Verkehrslärm im städtebaulichen Umfeld des Plangebietes relevant. Für die Bewertung der Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm wurde von BIG Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Str. 57, 90522 Röthenbach a.d. Pegnitz, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachterliche Bericht Nr. 2510/2875A in der Fassung vom 29.10.2025 liegt der Begründung dieses Bebauungsplans als Anlage bei.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetauscher werden häufig noch als Splitgerät mit Aufstellung im Freien realisiert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlage als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren.

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

Immissionsort im reinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 50 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 35 dB(A)

Immissionsort im allgemeine Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

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

Immissionsort im Dorfgebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

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

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

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktueller Stand vom 28.08.2023, zu beachten.

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

Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm:

Aus der nördlich befindlichen Weinhofer Straße, die als Staatsstraße 2239 klassifiziert ist, können grundsätzlich Immissionsbelastungen für die Nutzungen im Planungsgebiet entstehen. Auch aus der noch weiter nördlich befindlichen Bundesautobahn A3 entstehen Immissionsbelastung aus Verkehrslärm für das Planungsgebiet.

Im Rahmen einer Schallimmissionstechnischen Untersuchung wurde die Auswirkung des Verkehrslärms auf das Baugebiet geprüft. Das Gutachten Bericht Nr. 2510/2875A, erstellt durch BIG Bauphysik-Ingenieur-

Gesellschaft mbH, liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei. Anhand der bekannten Verkehrszahlen auf der Staatsstraße 2239 wurden die entsprechenden Lärmwerte ermittelt und auf potentiell mögliche Überschreitungen untersucht.

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass für das Planungsgebiet bzw. die künftig hier geplanten Wohngebäude Maßnahmen zum Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich werden, da wirksame aktive (schallabschirmende) Maßnahmen sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus funktionellen Gründen nicht umgesetzt werden können. Formulierungsvorschläge zu den textlichen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz für den Bebauungsplan und zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind daher in die Planung entsprechend zu berücksichtigen.

An den Gebäudefassaden an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind passiven Schallschutzmaßnahmen auszuführen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln. Zudem ist eine möglichst lärmabgewandte Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Lärmschutzgrundrisse) vorzunehmen.

Von einer lärmabgewandten Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen an den betroffenen Gebäudefassaden kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn:

- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien o. vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von tags 55 und nachts 45 dB(A) nachts eingehalten werden,
- die Aufenthaltsräume so angeordnet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegende Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden können, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als die oben genannten Pegelwerte beträgt,
- die Aufenthaltsräume mit an den zu erwartenden Außenlärmverhältnissen tags und nachts angepassten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung der Räume ausgestattet sind.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über DIN Media GmbH, Berlin) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;	Für Büroräume und Ähnliches
<i>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB</i>	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist dabei: $R'_{w,ges} = 30$ DB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräumen und ähnliches. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raums S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit den Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren. Bei Schlafräumen sind ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 von $L_A \geq 58$ dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster zur Nachtzeit schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierungen) nicht möglich sind.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall von vorstehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel am Tage und in der Nacht weniger als die oben genannten Pegelwerte beträgt.

In der Festsetzung wird auf die DIN Norm 4109:2018 Bezug genommen. Die Norm kann zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses der Stadt Altdorf b. Nürnberg, Röderstr. 10, 90518 Altdorf b. Nürnberg eingesehen und bei Bedarf erläutert werden. Aufgrund der Urheberrechte des DIN Media Verlags ist eine allgemeine Veröffentlichung der Norm nicht möglich.

Grundsätzlich regelt der Bebauungsplan somit die notwendig Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist entsprechend der Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bay. Bauordnung im Zuge des jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahrens durch den Bauherrn und seiner Vertreter zu führen. Bei Genehmigungsfreistellungsverfahren trägt der Bauherr die Verantwortung für die Einhaltung der Immissionsschutzvorgaben!

In der Gesamtabwägung kann nach sorgsamer Abwägung davon ausgegangen werden, dass die sich aus Verkehrslärm ergebenden Immissionskonflikte unter Einhaltung der erläuterten Festsetzungen angemessen gelöst werden können.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 - Erschließung ausgeführt, ist für die Errichtung neuer Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über die Straße „Schlagweg“ abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

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

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

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

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Dies ergibt sich aus der allgemeinen Rechtsauffassung. Die gem. Gesetz zur Ausführung

des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass unter Beachtung der Festsetzungen zu den Immissionen aus Verkehrslärm die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Bodengutachtens wurden zwei Mischproben auf Belastungen untersucht. In der Mischprobe des gewachsenen bindigen Bodens wurden erhöhte Werte von Arsen und Thallium festgestellt, welche eine Einstufung nach EBV in die Klasse BM-F0 und Z1.1. nach Eckpunktepapier zur Folge hat. Gefährdungen für den Boden – Grundwasser und Boden-Mensch-Pfad sind nach aktuellem Kenntnisstand aber nicht zu erwarten. Es wird von einem geogenen Ursprung der Belastungen ausgegangen.

Für die konkreten Vorhaben werden allerdings weitergehende Untersuchungen empfohlen, insbesondere wenn Bodenmaterialien nicht vor Ort wiederverwendet werden sollen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamt Nürnberger Land sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayerischen Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Die Festsetzungsmöglichkeiten wurden durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung v. 23.12.2024 erheblich eingeschränkt. Die Grünordnungsplanung wurde daher auf die sich ergebenden Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB, die Vorgaben des Artenschutzes sowie die seit dem 01.10.2025 verbleibenden Möglichkeiten örtlicher Bauvorschriften beschränkt.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden Stein- und Kiesgärten aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden mit einer maximalen Breite von 0,40 m sowie erforderliche Randstreifen von Dachbegrünungen und Flächen von < 1,5 m². Der Ausschluss ist aus Gründen des Klimaschutzes erforderlich, da entsprechende Flächen negativ auf das Kleinklima wirken. Ebenfalls ausgenommen sind versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies. Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in den gem. Ausnahme zulässigen Flächen keine Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken.

Die bestehenden Bäume im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans werden zur Erhaltung festgesetzt, dies dient zur Erhaltung des Ortsbildes in diesem Bereich sowie der Biotopvernetzung für das im Osten befindliche Biotop.

Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Ausgebauter Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

Ein Baubeginn kann zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbstständigen Jungvögeln nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Dies regelt sich aus den Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist daher entbehrlich. Unter Baubeginn wird hierbei auch der Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) verstanden. Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert abzustimmen.

Im Südosten des Planungsgebiets wird für die Beseitigung des Oberflächenwassers ein Regenrückhaltefläche vorgesehen. Entlang der südlichen Gebietsgrenze sind zudem Flächen mit Pflanzgebot festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen sowie Flächen mit Pflanzgebot sind mit autochthonem Saat- bzw. Mahdgut zu einem Extensivgrünland oder zu einer extensiven Wildblumenwiese zu entwickeln und durch extensive Pflegemaßnahmen (max. zweischürig Mahd) als offener, naturnaher und nährstoffarmer Standort zu entwickeln; (Einschürige Mahd ab 15. September; Zweischürig: 1. Termin ab 15. Juni und 2. Termin ab 15. September; zwingend erforderlich ist die Entfernung des Mahdgutes), dauerhaft zu erhalten. In den Flächen mit Pflanzgebot am Südrand des Plangebietes sind einzelne Gehölze als mittelkronige Laubbäume oder Obsthochstämme gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

Für die vorstehend festgesetzten Maßnahmen sowie Baumpflanzungen besteht ein Pflanzgebot und gilt im Baufall als angeordnet. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme des Wohnhauses folgt. Es besteht ein Nachpflanzgebot für abgängige Sträucher und Bäume.

Die erforderliche offene Regenrückhaltefläche ist als naturnahes Erdbecken auszuführen. Eine einmalige jährliche Pflegemahd mit Abfuhr des Mahdgutes ist zulässig. Mulchen ist allerdings nicht zulässig. Bei den notwendigen Pflegemaßnahmen (Mahd, Ausbaggern, Wartung) an dem technischen Bauwerk ist, so weit wie möglich, auf die Vereinbarkeit mit dem Artenschutz zu achten. Zum Schutz der Amphibien sollten daher keine Maßnahmen während der Laichzeit und Entwicklung (Frühjahr-Spätsommer) durchgeführt werden. Es ist eine abschnittsweise wechselnde Mahd mit mehrjährigen Altgras-, Schilf- und Röhrichtbeständen durchzuführen.

Grundsätzlich gilt gem. den naturschutzfachlichen Gesetzgebungen, insbesondere Bundesnaturschutzgesetz und Bay. Naturschutzgesetz, keine invasiven Arten für die Bepflanzung verwendet werden dürfen. Es dürfen ausschließlich heimische Arten und Sorten aus dem maßgeblichen Naturraum verwendet werden.

In der Gesamtabwägung der Planung sichern die Grünordnungsmaßgaben eine verträgliche Gesamtentwicklung und angemessene Einbindung in das Umfeld.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

14.2.1 Ermittlung des Eingriffes

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Basis des aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) aus dem Dezember 2021 erstellt.

Die Stadt Altdorf plant auf den bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie in Privatgärten die Errichtung von Wohnbauflächen. Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung von Gebäuden sowie Verkehrsflächen angestrebt.

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit den Biotopwertlisten in Anwendung der gem. Leitfaden vereinfachten Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen definierten Wertpunktezuordnungen. Anschließend wurde die Eingriffsschwere ermittelt. Dies erfolgte in Anlehnung an die festgesetzte GRZ im Planungsgebiet. Auf die Anwendung eines Planminderungsfaktors wurde aufgrund der Art der Nutzung verzichtet.

Die Ermittlung erfolgte differenziert nach den betreffenden Biotoptypen und ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Stadt Altdorf b. Nürnberg - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55 "Am Tabakacker"

Stand 24.03.2026

Eingriffs-/Ausgleichsermittlung Einzelflächen								
Eingriffsfläche in Bestand	Größe	Beschreibung Bestandsituation	Bewertung Wertpunkte gem. Eingriffsleitfaden 2021	Eingriff	Flächenanteil in m²	Beeinträchtigungsfaktor in Bezug zur GRZ	Planungsfaktor als Faktor in Bezug zur GRZ	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Teilfläche Fl. Nr. 366, Gem. Grünsberg	4.207,00	Intensiv genutztes Grünland G11	3	Wohnbauflächen	3.797,0	0,40	0,05	5.437,0
			3	Straßenverkehrsflächen	359,0	1,00	0,00	4.329,0
			3	Grünflächen	51,0	0,20	0,00	1.077,0
Fl. Nr. 366/8, Gem. Grünsberg	1.060,50	Intensiv genutztes Grünland G11	3	Wohnbauflächen	35,0	0,40	0,05	40,0
			3	Straßenverkehrsflächen	347,0	1,00	0,00	1.041,0
			3	Grünflächen	334,5	0,20	0,00	201,0
			3	Regenrückhalte-/Versickerungsfläche, naturnah	170,0	0,30	0,00	153,0
			3	Ausgleichsflächen	174,0	0,00	0,00	0,0
Fl. Nr. 366/4, Gem. Grünsberg	1.453,00	Privatgärten Strukturereich (P22)	7	Wohnbauflächen	948,0	0,40	0,05	2.522,0
			7	Ausgleichsflächen	505,0	0,00	0,00	0,0
Teilfläche Fl. Nr. 366/2, Gem. Grünsberg	1.408,00	Privatgärten Strukturereich (P22)	7	Wohnbauflächen	859,0	0,40	0,05	2.295,0
			7	Ausgleichsflächen	549,0	0,00	0,00	0,0
Ausgleichsbedarf	8.126,50 m²							11.679,0

Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 11.679 Wertpunkten.

Bei der Bilanzierung wurde hierbei flächenbezogen die jeweilige Eingriffsschwere ermittelt. Die Eingriffsschwere in den erstmals in Anspruch genommenen Flächenbereichen wurden in Abwägung der zu erwartenden Bodenversiegelung gewählt. Hierbei wurden im Wesentlichen auf die festgesetzte GRZ zurückgegriffen. Im Bereich des Wohnbaugebiets wurde daher eine Eingriffsschwere von 0,4 angenommen.

Dieser Ansatz wurde auch für die überplanten Teilflächen der bisherigen Gartenfläche (P22) angesetzt. Straßenflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung wurden mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 angesetzt. Grünflächen bzw. das Regenrückhaltebecken wurden mit einem Faktor von 0,2 bzw. 0,3 angesetzt.

Für die Wohnbauflächen wurde ein Planfaktor von 0,05 angesetzt, aufgrund der Ortsrandlage, der geringen GRZ sowie der geplant artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erfolgt eine Eingriffsminimierung. Für die Entwicklung der Ausgleichsflächen wird hier ein Beeinträchtigungsfaktor von „0“ angenommen.

Die vorstehend verkleinerte Bilanzierungsberechnung ist auch als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

14.2.2 Ausgleich

Im Sinne der guten Entwicklung des geplanten Wohngebiets wurden die bereits unter 14.1 benannten Randeingrünungsmaßnahmen bestehend artenreichen Extensivgrünland mit Blühstreifen als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Laut durchgeführten Begehungen, einer FFH-Verträglichkeitsprüfung und einer Fledermausuntersuchung wurden im Planungsgebiet und im prüfungsrelevanten Umfeld keine relevanten geschützten Tierarten vorgefunden. In Kapitel 16 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – werden die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen genau beschrieben. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der sich aus dem Flächeneingriff ergebende Ausgleichsbedarf wird im Planungsgebiet selbst festgesetzt. Dazu wird gemäß untenstehender Tabelle eine Aufwertung folgender Teilflächen innerhalb der überplanten Flächen auf den Fl. Nrn. 366/2, 366/4 und 366/8 jeweils Gemarkung Grünsberg vorgenommen.

Interne Ausgleichsfläche	Wertpunkte Bestand	Flächenanteil in m²	Aufwertungsziel	Wertpunkte	Timelage	Aufwertung
Teilfläche Fl. Nr. 366/8, Gemarkung Grünsberg		1.334,0				
3	WP (G11 intensiv genutztes Grünland)	102,0	G214 - artenreicher Blühstreifen (Maßnahme A1)	12,0	WP	0,0
3	WP (G11 intensiv genutztes Grünland)	1.232,0	G212 - mäßig extensiv genutztes Grünland (Maßnahme A2)	6,0	WP	0,0
Teilfläche Fl. Nr. 366/4, Gemarkung Grünsberg		505,0				
7	Privatgärten Strukturreich (P22)	505,0	G214 - artenreiches Grünland (Maßnahme A3)	12,0	WP	0,0
Teilfläche Fl. Nr. 366/2, Gemarkung Grünsberg		549,0				
7	Privatgärten Strukturreich (P22)	549,0	G214 - artenreiches Grünland (Maßnahme A3)	12,0	WP	0,0
Erbrachter Gesamtausgleich				WP		12.348,0

Die vorstehend verkleinerte Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs einschließlich der Aufwertungsziele sind auch als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Auf den festgesetzten Ausgleichsflächen im Südwesten und im Osten der überplanten Flächen werden mit den nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen Wertpunkte in Höhe von 12.348 erzielt.

Grundsätzlich gilt, dass Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Planungsgebiets nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwachszeit zu entfernen.

Die Ausgleichsfläche im Osten des Planungsgebietes wird untergliedert in einen mindestens 5,0 m breiten artenreichen Blühstreifen im Norden (A1) und die Restfläche der Ausgleichsfläche als ein mäßig extensiv genutztes Grünland (A2).

Das Maßnahmenziel ist die Entwicklung eines Blühstreifens (A1) im Sinn des Zielbiotop- und Nutzungstyps (Ziel-BNT) G214 (extensiv genutztes artenreiches Extensivgrünland). Vorrangig ist eine Selbstentwicklung

durch die Reduzierung der bisherigen intensiven Grünlandnutzung der Fläche vorzunehmen. Soweit sich der Zielzustand hierdurch nicht einstellt, ist ergänzend eine Einsaat der Flächen mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30 % Kräuteranteil in der Deckung (Wildkrautmischung oder Blumenwiese - Komponente, Fa. Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen oder „Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume“, Fa. Saatgut-Zeller, Eichenbühl-Guggenberg) vorzunehmen.

Alternativ ist auch eine Mahdgutübertragung aus einer zur Region passenden Spenderfläche zulässig. Der Magerkeitsanzeiger der Fläche besitzt im Ziel-BNT eine Deckung von > 25 %. Es ist eine 1-schürige jährliche Mahd mit Entfernung des Mahdgutes (kein Mulchen) zulässig. Die Mahd ist ab dem 01. August eines Jahres durchzuführen. Im Bedarfsfall (bei zu hoher Bewuchsdichte) kann zusätzlich eine Frühmahd im Zeitraum vom 01.- 15. Mai oder ein Schröpfungsschnitt im Einzelfall in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Auf der Restfläche (A2) für die Entwicklung eines mäßig extensiven artenreichen Grünlandes (Ziel-BNT G212) vorrangig eine Selbstentwicklung durch die Reduzierung der bisherigen intensiven Grünlandnutzung der Fläche vorzunehmen. Soweit sich der Zielzustand hierdurch nicht einstellt, ist ergänzend eine Einsaat der Flächen mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 10-25 %. Kräuteranteil in der Deckung (Wildkrautmischung oder Blumenwiese - Komponente, Fa. Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen oder „Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume“, Fa. Saatgut-Zeller, Eichenbühl-Guggenberg) vorzunehmen.

Die Flächen sind max. zwei Mal jährlich (vorrangig mit einem Messerbalken) abzumähen. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser erfolgen (frühestens ab dem 15. Juni). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Soweit notwendig sind in den ersten 3 – 5 Jahren Schröpfungsschnitte durchzuführen, um die Fläche auszumagern. Diese sind zusätzlich zur regulären Mahd im Frühjahr/Frühsummer durchzuführen.

Für die beiden Teilflächen im Südwesten wird ebenfalls die Entwicklung einer artenreichen Blühwiese (A3) festgesetzt. Das Maßnahmenziel ist die Entwicklung von artenreichen Extensivgrünlandes (Ziel-BNT G214). Die bestehenden Gartennutzungen sind zu reduzieren und die Flächen im Rahmen der Selbstentwicklung weiter zu extensivieren. Soweit notwendig, ist als Initialmaßnahmen in Teilen zur Erreichung des Zielbiotop- und Nutzungstyps eine Einsaat der Flächen mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil in der Deckung (Wildkrautmischung oder Blumenwiese - Komponente, Fa. Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen oder „Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume“, Fa. Saatgut-Zeller, Eichenbühl-Guggenberg) durchzuführen.

Es ist eine 1-schürige jährliche Mahd mit Entfernung des Mahdgutes (kein Mulchen) zulässig. Die Mahd ist ab dem 01. August eines Jahres durchzuführen. Im Bedarfsfall (bei zu hoher Bewuchsdichte) kann zusätzlich eine Frühmahd im Zeitraum vom 01.- 15. Mai oder ein Schröpfungsschnitt im Einzelfall in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung geleistet. Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, werden an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Stadt Altdorf einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet im Osten von Stürzelhof, einem Ortsteil von Altdorf mit einer Teilfläche von ca. 0,82 ha aufzustellen. Hiermit soll die Siedlungsentwicklung von Stürzelhof auf der Ostseite arrondiert und abgeschlossen werden. Die dortige Entwicklung war bereits im Zuge der Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2020 vorgesehen, mangels Grundstücksverfügbarkeit aber noch nicht vollzogen worden. Durch die nun bestehende Flächenverfügbarkeit im kommunalen Eigentum kann die Entwicklung nun vollzogen werden.

Die Flächen werden aktuell noch intensiv landwirtschaftlich genutzt, der westliche Teilbereich wird noch als Gartenfläche genutzt.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen des Planungsgebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich. Die Stadt Altdorf wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum festgelegt, sie befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Region Nürnberg“. Der Regionalplan der Region 7 beschreibt die Stadt Altdorf als mögliches Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone.

Im Umfeld grenzen an das Planungsgebiet überwiegend Siedlungsflächen von Stürzelhof sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen an.

15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten werden seit dem Sommer 2023 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Diese wurden bis zum Herbst 2025 durch regelmäßige Begehungen fortgesetzt, um die Auswirkungen der Planungen umfassend bewerten zu können.

Das Planungsgebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt, die Privatgärten im Westen werden als solche genutzt. Das Umfeld ist, wie bereits beschrieben, durch die bestehenden Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Flächen bestimmt.

Topografisch liegt dieser Bereich in einem von Nordwesten nach Südosten geneigten Bereich. Es liegt ein Höhenunterschied von ca. 11,5 m auf einer Länge von ca. 150 m vor.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet auch weiterhin von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der Ackerflächen zugunsten eines mittleren bis hohen Versiegelungsgrades mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Planungsgebiet
- Veränderungen der Topografie durch Geländemodellierungen

- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Reduzierung der Flächenverfügbarkeit
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

15.2.1 Boden

Beschreibung

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt ist mit Flugsand sowie mit Ton- und Tonmergelstein, dunkel- bis schwarzgrau, schluffig bis feinsandig, mit Pyrit- und Kalkstein-Konkretionen, Fossilien führend zu rechnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig aus Sand (Flugsand) sowie im Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vorzufinden.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerland der Güte SL4V eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 41 und die Grünlandzahl wird mit 44 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen.

Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit oft mittelschwer grabbar beschrieben, ab dem zweiten Meter liegen keine Hinweise auf schwere Grabbarkeit vor.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird im Bereich der bisher unversiegelten Flächen ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Nutzung als Grünfläche für die Landwirtschaft wird dort aufgegeben. Durch die späteren Bebauungen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet zunächst Umweltauswirkungen und eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Im Bereich der zum Erhalt vorgesehenen Baumbestände in den Privatgärten sowie im Bereich der Ausgleichsflächen ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt im Bereich der geplanten Wohnbau- und Erschließungsflächen ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abtragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zur geführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich.

Vor Wiederverwertung der Bodenmaterialien sollte, bzw. muss bei Abtransport, eine Überprüfung auf Belastungen der Materialien erfolgen. Der Wiedereinbau belasteter Böden kann nur erfolgen, soweit hierdurch

Während der Bauzeit besteht zu einem gewissen Grad eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen. Durch die Baumaßnahmen werden neue Baumaterialien in den Boden eingebracht. Dabei ist darauf zu achten, dass hieraus keine Belastungen für die verbleibenden natürlichen Bodenschichten entstehen.

Im Bereich der Ausgleichsfläche wird der natürliche Bodenaufbau erhalten bzw. kann sich im Bereich der Ausgleichsfläche regenerieren.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Zwar wird hiermit zu einem gewissen Grad die Verfügbarkeit von Nutzflächen zum Anbau von Nahrungsmitteln reduziert, es sind aber aktuell keine Hinweise bekannt, die erkennen lassen, dass hieraus erhebliche Auswirkungen auf den Bewirtschafter entstehen. Es handelt sich zudem um eine, im Verhältnis, kleine Eingriffsfläche.

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsanlagen (u.a. Straßen, Stellplatzanlagen und Nebengebäude) zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,4 im Planungsgebiet und der geplanten nutzungsbedingt Flächeninanspruchnahme kann von einem mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen können grundsätzlich durch auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeuge und deren Betriebsstoffe entstehen. Aus den Wohnnutzungen selbst sind keine erheblichen betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Mit den Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich zunächst ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Im Geltungsbereich sind keine offenen Gewässer vorzufinden. Im Osten grenzt eine Biotopfläche an, auf der sich ein Weiher befindet. Aufgrund der Hanglage kann es zu Hang- und Schichtenwasser kommen. Das Bodengutachten hat oberflächennah Grundwasser festgestellt.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Lias Delta bis Lias Zeta zu zurechnen. Als hydrogeologische Eigenschaft ist mit einem Grundwassergeringleiter zu rechnen, der zusammen mit Opalinuston einen Geringleiterkomplex bildet.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt ca. 1,5 km im Westen des Planungsgebietes.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderungen im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung.

Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen werden dadurch bereits baubedingt stark minimiert. Alle Auswirkungen können in gleicher Weise auch unter Beachtung des bestehenden Planungsrechtes entstehen, so dass sich keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben. Weitere Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung anlagebedingt.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Wohngebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen im Bereich des Planungsgebietes reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden.

Gefährdungen für Niederlieger sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen auszuschließen. Die Abflusswege sollten hierzu im Rahmen der Planungen erfasst werden. Bei Versickerungen von Stellplatzanlagen sind mögliche Gefahren von Betriebsstoffaustritten zu berücksichtigen. Ggf. können daher keine versickerungsfähigen Stellplatzanlagen realisiert werden.

Aus den zu erwartenden Wohnnutzungen selbst fallen Abwässer an. Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Die muss bei den Planungen der Freianlagen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Durch Kelleranlagen können grundsätzlich Veränderungen der Grundwasser- bzw. Schichtenwasserströme entstehen. Erdberührte Baumaterialien müssen so gewählt werden, dass keine Auswaschungen oder Vertragungen in Richtung Grundwasser erfolgen können.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen im Planungsgebiet besteht ein minimales Risiko des Eintrags von was-sergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses ist jedoch als gering einzustufen.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfad es können aus den Planungen weitestgehend ausge-schlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser werden Umweltaus-wirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die durchschnittliche mittlere Jahrestemperatur wird mit 8,0°C angegeben. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 450 – 500 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm.

Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst.

Durch die Geländeneigung können die entstehenden Luftmassen von Nordwesten in Richtung Südosten in die Waldflächen im Osten von Stürzelhof fließen und dort wieder abkühlen. Im weiteren Umfeld befinden sich Acker- und Waldflächen, welche zur Kaltluftneubildung beitragen.

Im Bereich der überplanten landwirtschaftlichen Nutzungen besteht bisher zu einem gewissen Grad die Möglichkeit der Kaltluftneubildung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzu-stufen ist.

Die Funktion der Kaltluftneubildung kann durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen nicht mehr wahrgenommen werden. Durch Geländemodellierungen können veränderten Abstromrichtungen der bis-herigen Luftbahnen entstehen. Durch den Verzicht auf einen Eingriff in die Gehölzbereiche im Westen werden hier Auswirkungen vermieden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungs-bereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen, insbesondere den Waldflächen im Osten übernommen werden. Die durch die geplante Bebauung entstehenden Beschrän-kungen in der Durchgängigkeit können durch die Begrenzungen in Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen hinreichend beschränkt werden. Zwar wird nun grundsätzlich eine Bebauung zugelas-sen, hieraus ergeben sich weder für das Kleinklima noch für den größeren Umgriff relevante Auswirkungen.

Durch die leichte Hanglage, welche aller Voraussicht nach auch nach Umsetzung baulicher Anlagen grund-sätzlich im größeren Zusammenhang noch vorhanden sein wird, kann nach wie vor die erwärmte Luft in Richtung Waldflächen im Osten abströmen. Es können sich aber durch Sperrwirkung der geplanten Be-bauung Beschränkungen in der Durchgängigkeit und veränderte Abflussrichtungen ergeben. Die Auswir-kungen werden aber insgesamt als gering eingestuft.

Durch die Bodenversiegelung und Bebauung im Bereich des zukünftigen Wohngebietes kommt es zu einer geringfügigen Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. Dies ist aber auch unter Berücksichtigung der bisher zulässigen Nutzungen in gleicher Form aufgrund des zu erwartenden gleichen Gesamtversie-gelungsgrades so zu erwarten.

In Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen, wie z. B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden. Die weiterhin festgesetzten Grünflächen sowie der Erhalt der Gehölzbestände im Westen können in diesem Zusammenhang ebenfalls positiv auf eine Minimierung der Temperaturanstiege wirken.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung ergeben sich, wenn moderate Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Die aus dem Gebiet zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft werden im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird aktuell überwiegend noch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Westen bestimmen die dortigen Gärten mit zum Teil altem Baumbestand das Ortsbild.

Im Umfeld grenzen im Norden und Westen die bestehenden Siedlungsflächen, im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten schließt eine als Biotop kartierte Fläche an, die zudem Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes, des FFH- Gebietes sowie des Erholungswaldes ist. Das Biotop und die Schutzgebiete werden von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

Das Planungsgebiet bietet im Süden aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen Störungen des Umfelds aus den Siedlungsstrukturen einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Im Regelfall ist aufgrund der erheblichen Störungen mit Vorkommen der „störunempfindlichen“ Allerweltsarten des Siedlungszusammenhangs zu rechnen. Die überplanten Flächen stellen aktuell aber immer noch, als Bestandteil der freien Landschaft, zu einem gewissen Grad auch einen gewissen Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere dar.

Das kartierte Biotop mit Hochstaudenflur und Großseggenried im Bereich der Teichanlage östlich von Weinhof stellt grundsätzlich einen attraktiven Bereich für heckenbrütende Vogelarten. Auch für Insekten und Falter sind die dortigen Flächen als attraktiv und wertig einzustufen.

Artenschutzrechtlich besonders geschützte Pflanzenarten konnten nach aktuellem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Planungen nicht festgestellt werden.

Für das Planungsgebiet wurde im Jahr 2021 eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet erstellt. Im Ergebnis konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele festgestellt werden. Zusätzlich wurde ebenfalls im Jahr 2021 eine Fledermauserfassung vorgenommen, auch hier konnte keine Betroffenheit von Quartierstrukturen festgestellt werden, die Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen könnten. Im Rahmen weiterer Begehungen wurden keine relevanten geschützten Tierarten vorgefunden. Als artenschutzrechtlich relevanter Bereich wurden die bestehende Gärten im Westen mit dem alten Baumbestand identifiziert. Hier sind Eingriffe möglichst zu vermeiden.

Potenziell können im Bereich der bestehenden Häuser Fledermäuse vorkommen. Da auch in diesen Bereichen keine Eingriffe erfolgen sind keine unlösbaren Konflikte zu erwarten.

Weiterhin wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Abseits der üblichen „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs wurden keine besonders geschützten Tierarten festzustellen.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus. Es kommt zu einer Verkleinerung des Lebensraumes. Brut- und Jagdhabitate gehen verloren. Durch die geplanten Nutzungen werden neue Siedlungsräume geschaffen, wodurch grundsätzlich ein weiterer Wandel des Artenspektrums hin zu den „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs begünstigt wird.

Durch den Erhalt der Baumbestände in den Privatgärten werden Eingriffe in den dortigen wertvollen Lebensraum für die Fauna vermieden.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen. Diese Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Da diese über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich erachtet.

Potenziell vorhandenen Fledermausarten wird bereits mit den Baumaßnahmen das Jagdhabitat entzogen. Jedoch bestehen hier durch die vorhandenen Flächen im Umfeld ausreichende alternative Flächenangebote.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen im durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Durch den Ausschluss von Bebauungen im Bereich des Baumbestandes im Westen werden negative Auswirkungen auf wertvollen Lebensraum der Fauna ausgeschlossen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Es ist somit anlagenbedingt mit Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung des Planungsgebietes ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebietes sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt.

Anlagebedingte Auswirkungen auf Tierarten werden zudem durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen angemessen minimiert.

Der Erhalt der Bäume im Westen sowie die Schaffung von Blühflächen im Bereich der Ausgleichsflächen gewährleisten den wichtigen Lebensraum und stärken diesen. Sie schaffen eine gute Übergangszone zu den östlich und südlich östlich angrenzenden FFH-Schutzgebietsflächen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen.

Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere. Die Extensivwiesen und Blühstreifen, die als Ausgleichsfläche zu entwickeln sind können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten. Die Artenvielfalt im Planungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs hin verändern. Beleuchtungen im Planungsgebiet können zu negativen Effekten auf Falter und Insekten führen. Es sollten daher nur insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden. Durch größere Glasfassaden besteht zu einem gewissen Grad ein erhöhtes Risiko des Vogelschlags.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.5 Mensch (Erholung/Lärm)

Beschreibung

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich derzeit in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung bzw. sind als private Gärten genutzt. Sie schließen im Norden und Westen direkt an die bestehenden Wohnbauflächen von Stürzelhof an. Der Geltungsbereich besitzt keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Altdorf. Die freie Flur südlich sowie Waldflächen östlich des Planungsgebietes besitzen grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

Die Flächen befinden sich im Osten von Stürzelhof. Dort sind bereits im Bestand umfangreich Wohnnutzungen mit den typischerweise mit Wohnnutzungen einhergehende Emissionen aus haustechnischen Anlagen sowie Verkehrsbewegungen aus den bestehenden Nutzungen vorhanden. Zudem entstehen zu einem gewissen Grad Lärmbelastungen für das Planungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht maßgeblich gegeben.

Auf dem „Schlagweg“ im Norden ist ein örtlicher Wanderweg verortet, dieser wird mit der vorliegenden Planung nicht in seiner Funktion beeinträchtigt.

Die südlich an die überplanten Flächen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

Im weiteren städtebaulichen Umfeld befindet sich die Staatsstraße St 2239 und die Bundesautobahn A3, hieraus entstehen Immissionen aus Verkehrslärm, es wurde dazu ein Immissionsschutzgutachten erstellt.

Durch Veränderungen des natürlichen Abflusses von Oberflächenwasser können Gefahren für Niederlieger entstehen.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen, wenn überhaupt, nur geringe Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten. Es können sich allerdings Auswirkungen aus den Straßen im Norden auf das Planungsgebiet ergeben, dazu wurde eigens eine schallschutztechnische Untersuchung vorgenommen. Im Ergebnis wurde hier festgestellt, dass unter Einhaltung der erstellten Festsetzungen im Bebauungsplan gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sichergestellt sind.

Gefahren für Niederlieger durch Starkregenereignisse aufgrund Veränderungen der natürlichen Geländetopografie können durch entsprechende Rückhalte- und Drosselmaßnahmen hinreichend sicher minimiert werden, so dass hieraus nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die bestehende Straße „Schlagweg“. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Potenziell können auch Staubimmissionen entstehen. Diese können durch Maßnahmen wie Berieselung, Vorhänge, etc. minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Planungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Aus den Verkehrsbewegungen auf den geplanten Straßen und den Parkflächen im Gebiet können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes können durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr und aus den zulässigen haustechnischen Anlagen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch aber nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Immissionen können geringer Erheblichkeit entstehen. Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie umfassender Beachtung der gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis jedoch Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Das Planungsgebiet weist überwiegend keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es herrscht dort aktuell eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vor. Der westliche Teilbereich ist durch die Privatgärten der bestehenden Gebäude gekennzeichnet, hier sind zum Teil große Baumbestände vorhanden.

Im Osten grenzt direkt ein als Biotop kartierter Hochstaudenflur mit Großseggenried an. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten. Allerdings grenzt es im Osten direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Schwarzachtal mit Nebentälern“, das FFH-Gebiet „Schwarzach-Durchbruch“ und einen Erholungswald an.

Im Umfeld des Planungsgebietes herrschen überwiegend Siedlungsnutzungen sowie land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vor. Für das Landschaftsbild relevant sind der Wechsel zwischen den Siedlungs- und Ackerflächen sowie den anschließenden bewaldeten Hügelnbereichen.

Prägend für das Landschaftsbild darüber hinaus ist die Bundesautobahn A3, die das Stadtgebiet von Altdorf von Nordwesten nach Südosten zum Teil auf einem Damm quert.

Auswirkungen

Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall wird es durch die geplante neue Nutzung zu einer Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen als abgewogen und verträglich zu erachten. Durch die kompakte zusammenhängende Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

Mit dem Erhaltungsgebot des Baumbestandes im Westen wird die Auswirkung auf das Landschaftsbild minimiert. Weiterhin grenzen die Waldflächen im Osten und im Südosten das Planungsgebiet gut ab, so dass sich keine erheblichen negativen Auswirkungen aus der Planung ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von Wohnbauflächen verschoben.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer in der Gesamtbetrachtung vertretbaren Veränderung des Landschaftsbildes. Die neuen Gebietsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmöglich verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden.

Durch die geplanten Nutzungen ist mit einer gewissen Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst, ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Die geplanten Ausgleichsflächen wiederum können durch ihre Gestaltung positiv auf das Landschaftsbild wirken.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der Siedlungsfläche, der zulässigen Bodenversiegelung und einer kompakten Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende

Gestaltungsmaßgaben, durch die geplante Eingrünung des Planungsgebietes können die Auswirkungen jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im nordwestlichen Randbereich des Planungsgebiets ist ein Bodendenkmal, ein Begräbnisplatz mit Körpergrab vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung oder des Mittelalters, kartiert. Der Bereich des nachqualifizierten Bodendenkmals ist im Planblatt zum Bebauungsplan gekennzeichnet. Das Baudenkmal ist mit ca. 100 m Entfernung im Norden des Planungsgebiets angesiedelt, es handelt sich dabei um ein ehemaliges Wohnstallhaus aus dem 19. Jahrhundert.

Auswirkungen

Durch Bodeneingriffe kann es u.U. zu Eingriffen in archäologisch relevante Bereiche kommen. Es wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Genehmigungspflicht nach Art. 7 BayDSchG und die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG).

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) sowie das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Es wurde im Sinne des Immissionsschutzes eigens ein Gutachten angefertigt, das feststellt, dass aus dem bestehenden Freibad mit keinen Beeinträchtigungen des Menschen zu erwarten sind.

Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild – durch die landwirtschaftliche Nutzung kann die Fläche selbst aber auch nicht zur Naherholung betreten werden. Mit der geplanten Nutzung als Wohngebiet wiederum, wird die Flächen der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Die Belange des Schutzgutes Landschaft wurde

mit der Auswahl der Planungsflächen im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsflächen im unmittelbaren Umfeld als ausreichend gewürdigt. Der Erhalt der Bäume in den Gärten sichert die dortige Funktion für Natur und Landschaft sowie das Klima.

Durch die Ausweisung der geplanten Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Die Betroffenheit von Kulturgütern konnte im Rahmen der archäologischen Untersuchung ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es kommt zu keinem Eingriff in die Gärten, aber damit auch nicht zu einer Extensivierung der Gartenflächen.

15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen erfolgten durch die Begrenzung der Versiegelung. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen wird durch die Maßgabe der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser wird voraussichtlich örtlich versickert, im Zweifelsfall zur nächsten Vorflut abgeleitet. Wenn möglich wird das Oberflächenwasser zur Versorgung der geplanten Bäume genutzt. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auch die planungsgebietsinterne Ausgleichsfläche trägt zur Minimierung der Auswirkungen bei. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämuungsmaßnahmen festzusetzen.

Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen.

Schutzgut Mensch

Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes. Der Erhalt des Baumbestandes in den Gärten sichert Grünflächen im innerörtlichen Umfeld.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist in Teilen eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der Grünflächen vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzte Randbegrünung. Die Höhenentwicklung ist angemessen zu begrenzen.

Die Flächeninanspruchnahme erfolgt durch die Begrenzung des Baufeldes und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf bisher nicht bekannte Bodendenkmäler können durch die Maßgaben des bay. Denkmalschutzgesetzes hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Flächen des Planungsgebiets sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt und stehen aktuell für eine Entwicklung zur Verfügung. Weitere auf Ebene des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche können aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht entwickelt werden. Es handelt sich zudem um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Wohnbauflächen von Stürzelhof im Osten. Sie ist zudem aus dem Bedarf an Wohnbauflächen für die Nachfrage aus der lokalen Bevölkerung gedeckt.

Die derzeitigen Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Altdorf sind nahezu vollständig ausgelastet. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch entsprechende und ähnliche Nutzungen vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan, bestehende saP, bestehendes Planungsrecht und Baugrundgutachten) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen zwischen 2023 und 2025 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Altdorf wird daher die Durchführung und den Erfolg der Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern. Gleiches gilt für die festgesetzten Ausgleichsflächen, welche zudem an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet werden.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Es soll ein Wohngebiet im Osten von Stürzelhof, einem Ortsteil der Stadt Altdorf auf einer Fläche von ca. 0,82 ha planungsrechtlich zulässig werden.

Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld im Süden an land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden und Westen die bestehenden Siedlungsflächen von Stürzelhof an. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein kartiertes Biotop, das Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets und des FFH-Gebiets ist. Das landschaftliche Umfeld ist durch Siedlungsflächen, die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen und Verkehrsflächen der Autobahnen sowie Staatsstraßen bestimmt.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen, welche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen würden. Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Ausweisung eines reinen Wohnbaugebietes wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Versiegelungen minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind. Die Maßnahmen zur Sicherung der Baumbestände im Westen durch die geplanten Ausgleichsflächen verbessert den Grünanteil im Siedlungszusammenhang, stärkt die Artenvielfalt und Biotopvernetzung und wirkt positive auf das Kleinklima.

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

16. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und FFH-Verträglichkeitsprüfung

Für das Planungsgebiet wurde bereits im Jahr 2021 eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung sowie eine Fledermauserfassung durchgeführt. Zusätzlich wurden mehrere Begehungen im Planungsgebiet vorgenommen, im Rahmen dieser Untersuchungen wurden keine relevanten schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet festgestellt. Auswirkungen auf potenzielle Fledermausbestände wurden in einer gesonderten Fledermauserfassung bewertet und keine relevanten Betroffenheiten festgestellt.

Im Jahr 2025 wurde zudem für das Planungsgebiet durch die Bachmann Artenschutz GmbH aus Ansbach eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das erstellte Fachgutachten ist als gesonderte Anlage der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans beigelegt.

Im Rahmen der Begehungen konnten keine artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten angetroffen werden. Die leerstehenden Gebäude sowie Obstbäume mit Höhlen können potenzielle Ruhestätten für Fledermäuse darstellen. Hierfür wurden entsprechende Konfliktvermeidungsmaßnahmen bestimmt, welche als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Aus dem Bereich der Vögel wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung nur die üblichen Allergewirtsarten festgestellt und deshalb entsprechende Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung der durch den Artenschutzgutachter ermittelten Maßnahmen erforderlich. Diese wurden daher in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen und eine nächtliche Bestrahlung des östlichen und südlichen Waldrandes in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen im Straßenraum und im Außenbereich von Gebäuden sind mit LED-Lampen (Farbtemperatur < 2.700 K) auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf Grünflächen oder Gehölze (potenzielle Quartiere und Jagdhabitate) gerichtet sind. Die Straßenbeleuchtung sind im Nachtzeitraum abzuschalten (ca. 23.00 bis 5.00 Uhr).

- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 m abzusenken oder abzuschrägen, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind.
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u. ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Es sind keine CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG für die vorgefundenen relevanten Arten notwendig. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden umfassend als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und sichern somit die artenschutzrechtlichen Belange der Planung.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass in Abwägung aller Belange für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind. Die Planung ist mit den Maßgaben des Artenschutzes verträglich.

17. Überregionale Planung

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

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

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“.

Unter 2.2.7 wird als Grundsatz (G) ausgeführt, dass Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden sollen, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet ist. Zudem sollen Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt werden. In der Begründung (B) zu 2.2.7 wird erläutert, dass Verdichtungsräume langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung zu entwickeln sind. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist u.a. ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnungsangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

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

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP7 1.1). „Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6) „Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1).

Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte [...] Altdorf [...] erhalten und gestärkt werden.“ Altdorf wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.3.1.2 als mögliches Mittelzentrum bestimmt, das durch Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwachs im Rahmen des Suburbanisierungsprozesses gestärkt wurde. Die Siedlungsentwicklung soll sich hierbei gem. 3.1.2 „in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“

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

Das Ziel 7.1.2.3 beschreibt Landschaftsschutzgebiete als Gebiete mit besonderer Bedeutung, die für die naturbezogene Erholung erhalten und gestaltet werden sollen. Weiter wird als Ziel 7.1.3.5 festgesetzt, dass „die bestehenden Landschaftsschutzgebiete in der Region langfristig in ihrem Bestand gesichert werden sollen.“

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

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen sowie die Höhengichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind bestehende Freileitungen und bestehende Bäume, die biotopkartierten Strukturen, das bestehende Bodendenkmal, das Landschaftsschutzgebiet sowie das FFH-Schutzgebiet dargestellt. Im Planblatt ist weiterhin in Teilungsvorschlag für die Wohnbauflächen enthalten. Die endgültige Teilung wird im Zuge der Erschließungsplanung und Vergabe der Flächen vorgenommen.

Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Rathauses der Stadt Altdorf b. Nürnberg, Röderstraße 10, 90518 Altdorf b. Nürnberg während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der

Homepage der Stadt Altdorf b. Nürnberg (www.altdorf.de) eingesehen oder unter Tel. 09187 – 807 – 0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55 „Am Tabakacker“ in Stürzelhof in der Fassung vom xx.xx.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Schallimmissionstechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung, Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit gegenüber Straßenverkehrslärm, Gutachterlicher Bericht Nr. 2510/2875A, erstellt durch BIG Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Bericht vom 29.10.2025
- Fledermauserfassung, erstellt durch FNB – Büro für Faunistik, Naturschutz und Biostatistik, Wacholderweg 8, 91058 Erlangen, Bericht vom 31.08.2021
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung, erstellt durch Landschaftsplanung Klebe, Glockenhofstr. 28, 90478 Nürnberg, Bericht vom 09.06.2021
- Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für geplante Baumaßnahmen zur Wohnnutzung in der Stadt Altdorf bei Nürnberg, erstellt durch Bachmann Artenschutz GmbH, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Fassung mit Stand 09/2025 v. 16.09.2025
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner GmbH, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn
- Umweltbericht, integriert in die Begründung, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner GmbH, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht Erschließung des Baugebiets „Am Tabakacker“ in Altdorf-Weinhof, Bericht AT 63225 vom 20.01.2026, erstellt durch Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Lindelburger Straße 1, 90602 Pyrbaum

Aufgestellt: Heilsbronn, den 25.02.2025
zuletzt geändert 24.03.2026:

Altdorf, den.....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Altdorf b. Nürnberg
Martin Tabor
Erster Bürgermeister