

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Altendorf

<u>Gremium:</u>	Gemeinderat Altendorf
<u>Sitzungsort:</u>	Bürgerhaus Altendorf
<u>Am:</u>	23.06.2026
<u>Beginn:</u>	18:30 Uhr
<u>Ende:</u>	20:05 Uhr
<u>Zahl der Mitglieder:</u>	15, davon anwesend 14
<u>Anwesend:</u>	Behringer Ralph - 1. Bgm. Donhauser Markus Först Bernd Göller Sebastian Gunselmann Tobias Hönninger Julia Knörrlein Bettina Körber Hans Marsching Stefan Müller Martin Otzelberger Georg Weisser Ralf Werthmann Arndt Wohlgenannt Simone - 2. Bgm.
<u>Abwesend:</u>	Joachimsthaler Michael

Bürgermeister Ralph Behringer begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates und stellt fest, dass alle Gemeinderatsmitglieder form- und fristgerecht zur heutigen Sitzung geladen worden sind.

I. Öffentliche Sitzung

TOP 1	Genehmigung der Protokolle der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 23.04.2026 und 12.05.2026.
------------------	---

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzungen vom 23.04.2026 wird genehmigt.

Abstimmung: 14 : 0

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzungen vom 12.05.2026 wird genehmigt.

Abstimmung: 14 : 0

TOP 2	Bauangelegenheiten
------------------	---------------------------

2.1 Errichtung eines Sichtschutzes, 180 cm hoch, an der Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 667/48, Gemarkung Altendorf BV-Nr. 12/2026

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) „Haidwiesen“. Der Bebauungsplan weist als Gebietsart ein allgemeines Wohngebiet aus. Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen nicht.

Das Einvernehmen zu einer Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB ist notwendig.

Baugesetzbuch (BauGB) § 31 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.
- (2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylberechtigenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Stellplätze

Für das Bauvorhaben sind keine zusätzlichen Stellplätze notwendig.

Verfahren

Der Lageplan weist keine Mängel auf.

Die Nachbarunterschriften der direkt an die vorgesehene Baumaßnahme angrenzenden Grundstücke liegen vor.

Erschließung

Die Erschließung (Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasserversorgung) ist gesichert.

Beurteilung des Bauvorhabens

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) „Haidwiesen“. Der Bebauungsplan weist als Gebietsart ein allg. Wohngebiet aus.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen nicht.

Geplant ist eine teilweise Einfriedung des Grundstückes mit einem 1,80 m hohen Sichtschutzzaun (sh. Lageplan).

Dies widerspricht dem Bebauungsplan „Haidwiesen“, welcher unter B.4. folgende Festsetzung enthält:

4. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhendifferenzen > 1,50 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden.

Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

Die geplante 1,80 m hohe Einfriedung als Sichtschutzzaun soll nur im hinteren Gartenbereich (nur zur Eingrenzung des Spielbereichs) und nicht im Vorgartenbereich ausgeführt werden. Es ist kein Kreuzungsbereich bzw. Kurvenbereich betroffen.

Da die 1,80 m hohe Einfriedung nur im hinteren Gartenbereich und nicht im Vorgartenbereich ausgeführt wird und kein Kreuzungsbereich bzw. Kurvenbereich betroffen ist, kann aus Sicht der Bauverwaltung der beantragte Befreiung vom Bebauungsplan Haidwiesen zugestimmt werden.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann in diesem Fall befreit werden, da durch diese Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Außerdem ist die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Außerdem gibt es im Baugebiet „Haidwiesen“ einen genehmigten Vergleichsfall für eine höhere Einfriedung im hinteren Gartenbereich.

Beschluss:

Zum vorliegenden Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan „Haidwiesen“ zur Errichtung eines 1,80 m hohen Sichtschutzes im hinteren Gartenbereich des Grundstückes wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung: 14 : 0

2.2 Bauantrag für einen angebauten Carport an eine bestehende Garage Fl.-Nr. 804/8, Gemarkung Altendorf BV-Nr. 08/2026

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB) und zwar einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Stellplätze

Für das Bauvorhaben sind keine Stellplätze nachzuweisen.

Verfahren

Der Auszug aus dem Katasterkartenwerk weist keine Mängel auf.
Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Erschließung

Die Erschließung (Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasserversorgung) ist gesichert.

Beurteilung des Bauvorhabens

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung

gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Bauvorhaben ist schon länger (seit 2019) im Landratsamt Bamberg anhängig. Mit Schreiben vom 30.10.2025 wurden die Bauherren vom Landratsamt Bamberg aufgefordert, noch fehlende Unterlagen nachzureichen.

Dem sind die Bauherren nachgekommen und haben im März 2026 einen aktualisierten Bauantrag am Landratsamt Bamberg eingereicht.

Eine Abstandsflächenübernahme durch die Gemeinde Altendorf ist nicht notwendig, da die Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 676/2, Gemarkung Altendorf der Abstandsflächenübernahme zugestimmt haben.

Beschluss:

Zum vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

Mit der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB ist keine Abstandsflächenübernahmeerklärung zum Grundstück Fl.-Nr. 804/6, Gemarkung Altendorf verbunden.

Abstimmung: 14 : 0

2.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage sowie Terrassenüberdachung und Eingangsüberdachung Fl.-Nr. 667/10, Gemarkung Altendorf BV-Nr. 11/2026

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) „Haidwiesen“. Der Bebauungsplan weist als Gebietsart ein allgemeines Wohngebiet aus.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen nicht.

Das Einvernehmen zu Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 3 BauGB ist notwendig.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 31 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an

- einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Stellplätze

Die für das Bauvorhaben notwendigen zwei Stellplätze sind nachgewiesen.

Verfahren

Der Auszug aus dem Katasterkartenwerk weist keine Mängel auf.

Die Nachbargrundstücke sind noch im Eigentum der Gemeinde Altendorf.

Erschließung

Die Erschließung (Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasserversorgung) ist gesichert.

Beurteilung des Bauvorhabens

Von den Bauantragstellern werden folgende drei Befreiungen vom Bebauungsplan „Haidwiesen“ beantragt:

Auszug aus dem Bauantrag:

1. Befreiung:

Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplans zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) über dem angrenzenden Straßenniveau.

2. Befreiung:

Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Anordnung von Wohn- und Schlafräumen auf der autobahnlärmabgewandten Gebäudeseite sowie zur Verpflichtung zum Einbau kontrollierter mechanischer Lüftungsanlagen.

3. Befreiung:

Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplans zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen.

1. Befreiung:

Gemäß Bebauungsplan „Haidwiesen“ (Punkt 1.7 Höhenlage) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

Die Antragsteller beantragen hier eine Befreiung vom Bebauungsplan um 10 cm und begründen dies wie folgt:

„Die beantragte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) über dem angrenzenden Straßenniveau ist städtebaulich vertretbar. Die Abweichung ist aufgrund der vorhandenen Geländeverhältnisse erforderlich, um eine zweckmäßige und technisch sinnvolle Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen. Das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau beträgt $-0,605 = + 253,695$ m ü. NHN. Dies entsteht hauptsächlich durch die Ecklage und der damit einhergehenden langen Straßenangrenzung. Damit die Rückstauenebene nicht unterschritten wird ist eine Reduzierung der Erdgeschossfußbodens um die Differenz von 10,5 cm zur Einhaltung dieser Festsetzung technisch, sowie wirtschaftlich nicht sinnvoll. Nachbarliche Belange werden durch die geringfügige Überschreitung nicht beeinträchtigt. Das geplante Gebäude fügt sich weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung ein, und das Straßen- sowie Ortsbild wird nicht negativ beeinflusst.“

Die Bauverwaltung der Gemeinde Altendorf hat diesbezüglich das Bauamt im Landratsamt Bamberg (Bautechnik) um Überprüfung gebeten. Die Bautechnik am Landratsamt Bamberg hat den Bauantrag daraufhin diesbezüglich geprüft und festgestellt, dass die Ausführungen der Antragsteller bzw. des Planers zutreffend sind.

Daher sollte aus Sicht der Bauverwaltung der Gemeinde Altendorf dieser Befreiung zugestimmt werden.

2. Befreiung:

Im Bebauungsplan „Haidwiesen“ der Gemeinde Altendorf findet sich in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 15.3 folgende Passage:

„Zudem wird festgesetzt, im Sinne einer Grundrissoptimierung alle Wohn- und Schlafräume möglichst an der Autobahnlärm abgewandten West- bzw. Südwestseite der Gebäude anzuordnen.“

Nach dem vorgelegten Grundriss wurde weitestgehend versucht, die Wohn- und Schlafräume abgewandt von der Autobahn anzuordnen. Aufgrund der Festlegung im Bebauungsplan, dass die Grundrissoptimierung „möglichst“ vorzunehmen ist, ist hier kein Befreiungstatbestand nach § 31 Abs. 2 oder Abs. 3 BauGB berührt. Die beantragte Befreiung ist daher nicht erforderlich.

Nach Aussage der Antragsteller wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan eine Lüftungsanlage eingebaut, weshalb es auch bezüglich dieser Festsetzung keiner Befreiung bedarf.

Dieser Antrag auf Befreiung wurde mittlerweile von den Antragstellern zurückgenommen.

3. Befreiung:

Gemäß Bebauungsplan (Ziffer 9.5 - Minimierung der Versiegelung) sind im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc. wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Die Antragsteller beantragen hier eine Befreiung und begründen dies wie folgt:

„Aufgrund der konkreten Nutzung als Garagenzufahrt sowie der zu erwartenden Verkehrsbelastung ist die Ausführung mit einem dauerhaft tragfähigen, geschlossenen Belag erforderlich. Wasserdurchlässige Beläge sind in diesem Bereich hinsichtlich Tragfähigkeit, Dauerhaftigkeit und Unterhalt (insbesondere im Hinblick auf Verschmutzung, Frost- und Tauwechsel sowie Winterdienst) nur eingeschränkt geeignet. Die Versiegelung wird auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Anfallendes Niederschlagswasser wird, soweit möglich, auf dem Grundstück versickert bzw. ordnungsgemäß abgeleitet, sodass die Zielsetzung des Bebauungsplans zur Minimierung der Versiegelung weitgehend berücksichtigt wird. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder die Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt; die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.“

Alle bisherigen Bauherren im Baugebiet „Haidwiesen“ haben diese Festsetzung eingehalten.

Im gesamten Baugebiet Haidwiesen wurde bisher keine Befreiung vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus beantragt. Daher gibt es auch hinsichtlich der Befreiung von der Vorgabe zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge keinen Vergleichsfall.

Gleichzeitig mit der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB hat der Gemeinderat also zu entscheiden, ob die Zustimmung nach § 36 a BauGB ("Bau-turbo") erteilt wird, da für die beantragte Befreiung hinsichtlich der maximalen Höhe von 50 cm der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über dem Niveau der Erschließungsstraße und der beantragten Befreiung für wasserundurchlässige Beläge im Bereich der Stellplätze und Wege bisher keine Vergleichsfälle im Bebauungsplangebiet "Haidwiesen" vorliegen.

Die Erteilung der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Im Rahmen des § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB von Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Auf eine etwaige Bezugsfallwirkung wird seitens der Bauverwaltung ausdrücklich hingewiesen. Die städtebaulichen Belange sind durch die Gemeinde zu beurteilen (z.B. städtebauliches Konzept, etc.).

Da die Erforderlichkeit für die beantragte Befreiung hinsichtlich der maximalen Höhe von 50 cm der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über dem Niveau der Erschließungsstraße durch das Landratsamt Bamberg (Bautechnik) bestätigt wurde ist der Gemeinderat übereinstimmend der Meinung, dass hier die geringfügige Überschreitung des festgelegten Maßes der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens um 10,5 cm genehmigt werden kann.

Über die Befreiung bezüglich der Festsetzung des Bebauungsplanes im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc. wasserdurchlässige Beläge zu verwenden wird eingehend beraten.

Diese Festsetzung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ausdrücklich von der Gemeinde Altendorf gewünscht. Ziel war und ist, die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Haidwiesen“ auf das Nötigste zu begrenzen. Daher wurde zur Minimierung der Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches für Stellplätze, Wege etc. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen verbindlich festgeschrieben.

Diese Festsetzung ist auch in den Zielen der Grünordnung (Begründung zum Bebauungsplan Haidwiesen) enthalten. Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes, die Regelung der Eingrünung des Ortsrandes sowie der Bauflächen und der schonende Umgang mit Natur und Landschaft. In diesem Zusammenhang wurde auch diese Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach eingehender Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Zum vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmung: 14 : 0

Es wird zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan gemäß § 36 a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB die gemeindliche Zustimmung erteilt:

1.
Geringfügige Überschreitung der festgelegten Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens um 10,5 cm, da diese geringfügige Überschreitung technisch notwendig ist.

Abstimmung: 14 : 0

2.
Verwendung von wasserundurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen etc.

Abstimmung: 0 : 14

TOP 3	Errichtung von PV-Freiflächenanlagen auf dem Gebiet der Gemeinde Altendorf
------------------	---

3.1 Planung einer PV-Freiflächenanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1074/1, Gemarkung Altendorf Beteiligung der Gemeinde Altendorf als Träger öffentlicher Belange

Die FIMA Projekt GmbH möchte im Bereich Eggolsheim/Altendorf eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichten.

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind gemäß § 35 Abs. 1 Ziffer 8 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa BauGB privilegiert und gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 3 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb BayBO verfahrensfrei zulässig.

Herr Kess stellt das Photovoltaikprojekt anhand einer Präsentation in der Gemeinderatssitzung vor und erläutert es.

Die Bauverwaltung weist hier ausdrücklich auf den Grundsatzbeschluss zu Freiflächenphotovoltaikanlagen vom 27.05.2021 hin.

In der Gemeinderatssitzung am 27.5.2021 wurde hinsichtlich Freiflächenphotovoltaikanlagen folgender Grundsatzbeschluss gefasst:

TOP 4	Freiflächenphotovoltaik – Grundsatzbeschluss –
------------------	---

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen sind ein Bestandteil die Energiewende zu meistern. Alternative und regenerative Stromgewinnung werden die Zukunft unserer Umwelt maßgeblich beeinflussen. Strom ist im Alltag nicht mehr wegzudenken und ist ein Selbstverständnis für die Menschen. Daher wird auch eine ausreichende Stromversorgung auf Basis umweltverträglicher Stromerzeugung unumgänglich sein. Die ausreichende Verfügbarkeit vom Strom wird als selbstverständlich vorausgesetzt. Die Gewinnung von Strom vor Ort mit all seinen Vor- und Nachteilen wird dabei sehr kontrovers diskutiert und oftmals nicht gewollt.

Strom Photovoltaikanlagen und dabei insbesondere auch Photovoltaik-Freiflächenanlagen bieten ein großes Potential. Durch die Einschränkungen der Stromgewinnung durch Windkraftanlagen (10-h-Regelung) wird insbesondere der Photovoltaik große Bedeutung zugemessen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altendorf war in den letzten zwei Wahlperioden der einhelligen Auffassung, dass keine landwirtschaftlichen Flächen zur Errichtung von Freiflächenanlagen zur Verfügung gestellt werden sollen.

Wegen der zunehmenden Bedeutung der Photovoltaik gilt es auch für den Gemeinderat in neuer personeller Zusammensetzung zu überdenken, ob nicht durch geordnete Bauleitplanung Vorbehaltsflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen geschaffen werden sollen, so einen verstärkten Beitrag zur Energiewende und zur Gegensteuerung zu dem Klimawandel zu leisten.

Nach eingehender Beratung spricht sich der Gemeinderat einstimmig gegen Freiflächenphotovoltaikanlagen im gesamten Gemeindegebiet aus. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt sämtliche Dachflächen auf gemeindlichen Gebäuden auf deren Tauglichkeit für Photovoltaikanlagen zu prüfen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt keine Freiflächen für Photovoltaikanlagen auf dem Gemeindegebiet zu genehmigen und keine Freiflächen zur Verfügung zu stellen.

Abstimmung: **15 : 0**

Die Gemeinde Altendorf ist flächenmäßig gesehen eine sehr kleine Gemeinde. Das Gemeindegebiet umfasst lediglich 870 Hektar. Abzüglich der Flächen für Siedlungsbereiche, Verkehr und Gewässer verbleiben für die Landwirtschaft nur 362 Hektar.

Die Landwirtschaft ist unbedingt auf den Erhalt dieser landwirtschaftlichen Flächen angewiesen. Für die Landwirte wird es zunehmend schwerer zu bewirtschaftende Flächen zu erhalten. Ohne landwirtschaftliche Flächen ist der Betrieb der Landwirtschaft aber unmöglich.

Außerdem stellen gerade die Flächen im direkten Umfeld der Bundesautobahn A73 für die flächenarme Gemeinde Altendorf das einzig verbliebene Potenzial für die Ausweisung von z.B. dringend benötigten Gewerbeflächen / ökologischen Ausgleichsflächen im Zuge der Innenentwicklung dar. Eine Überplanung dieser Flächen mit einer monofunktionalen PV-Freiflächenanlage auf 30 Jahre hinaus würde die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dauerhaft blockieren und die Planungshoheit substantiell verletzen. Die Gemeinde behält sich hierzu die Einleitung eines formellen Bauleitplanverfahrens vor.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altendorf hat bereits im Jahr 2021 den Grundsatzbeschluss gefasst, den Ausbau von Photovoltaik im Gemeindegebiet prioritär auf bereits versiegelten Flächen und Dachflächen voranzutreiben, um den extremen Flächendruck zu minimieren. Dieser Beschluss ist kein pauschales Instrument der Verhinderung, sondern Ausdruck eines geordneten städtebaulichen Steuerungswillens. Der Außenbereich soll explizit als Natur-, Erholungs- und landwirtschaftlicher Kulturraum erhalten bleiben.

Die Gemeinde Altendorf sieht die vom Gesetzgeber festgelegte Privilegierung und Genehmigungsfreiheit entlang der Autobahn problematisch, da hier die Planungshoheit der Gemeinde untergraben wird.

Die Planungshoheit der Gemeinde ergibt sich aus dem in Art. 28 Abs. 2 GG garantierten Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden, wonach den Gemeinden das Recht gewährleistet sein muss, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung zu regeln; nach Art 83 Abs. 1 BV fällt die Ortsplanung in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinde. Hieraus folgt, dass die Gemeinde bei der Bauleitplanung keiner Fachaufsicht des Staates, sondern lediglich der kommunalen Rechtsaufsicht unterliegt (vgl. Art. 109 Abs. 1, Art. 110 GO).

Die Entscheidung, ob und wo im Gemeindegebiet Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet werden, sollte im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Gemeinde geregelt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altendorf berät daher in der heutigen Sitzung, ob der Grundsatzbeschluss aus dem Jahre 2021 bestätigt, geändert oder aufgehoben werden soll.

Nach eingehender Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Altendorf in der Legislaturperiode 2026-2032 hält am Grundsatzbeschluss vom 27.05.2021 fest.

Abstimmung: 14 : 0

Außerdem wird über das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Anfrage zu beraten.

Nach eingehender Beratung ergeht folgender

Beschluss:

Zur vorliegenden Anfrage der FIMA Projekt GmbH für eine Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1074/1, Gemarkung Altendorf wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung: 0 : 14

3.2 Planung einer PV-Freiflächenanlage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 427, 428, 430, Gemarkung Altendorf Beteiligung der Gemeinde Altendorf als Träger öffentlicher Belange

Die SÜDWERK Energie GmbH möchte im Bereich Hirschaid/Altendorf eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichten.

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind gemäß § 35 Abs. 1 Ziffer 8 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa BauGB privilegiert und gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 3 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb BayBO verfahrensfrei zulässig.

Die der Gemeindeverwaltung im Mai übersandten Unterlagen wurden dem Gremium vorab zur Kenntnisnahme übermittelt.

Die Gemeinde Altendorf ist flächenmäßig gesehen eine sehr kleine Gemeinde. Das Gemeindegebiet umfasst lediglich 870 Hektar. Abzüglich der Flächen für Siedlungsbereiche, Verkehr und Gewässer verbleiben für die Landwirtschaft nur 362 Hektar.

Die Landwirtschaft ist unbedingt auf den Erhalt dieser landwirtschaftlichen Flächen angewiesen. Für die Landwirte wird es zunehmend schwerer zu bewirtschaftende Flächen zu erhalten. Ohne landwirtschaftliche Flächen ist der Betrieb der Landwirtschaft aber unmöglich.

Außerdem stellen gerade die Flächen im direkten Umfeld der Bundesautobahn A73 für die flächenarme Gemeinde Altendorf das einzig verbliebene Potenzial für die Ausweisung von z.B. dringend benötigten Gewerbeflächen / ökologischen Ausgleichsflächen im Zuge der Innenentwicklung dar. Eine Überplanung dieser Flächen mit einer monofunktionalen PV-Freiflächenanlage auf 30 Jahre hinaus würde die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dauerhaft blockieren und die Planungshoheit substantiell verletzen. Die Gemeinde behält sich hierzu die Einleitung eines formellen Bauleitplanverfahrens vor.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altendorf hat bereits im Jahr 2021 den Grundsatzbeschluss gefasst, den Ausbau von Photovoltaik im Gemeindegebiet prioritär auf bereits versiegelten Flächen und Dachflächen voranzutreiben, um den extremen Flächendruck zu minimieren. Dieser Beschluss ist kein pauschales Instrument der Verhinderung, sondern Ausdruck eines geordneten städtebaulichen Steuerungswillens. Der Außenbereich soll explizit als Natur-, Erholungs- und landwirtschaftlicher Kulturräum erhalten bleiben.

Die Gemeinde Altendorf sieht die vom Gesetzgeber festgelegte Privilegierung und Genehmigungsfreiheit entlang der Autobahn problematisch, da hier die Planungshoheit der Gemeinde untergraben wird.

Die Planungshoheit der Gemeinde ergibt sich aus dem in Art. 28 Abs. 2 GG garantierten Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden, wonach den Gemeinden das Recht gewährleistet sein muss, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung zu regeln; nach Art 83 Abs. 1 BV fällt die Ortsplanung in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinde. Hieraus folgt, dass die Gemeinde bei der Bauleitplanung keiner Fachaufsicht des Staates, sondern lediglich der kommunalen Rechtsaufsicht unterliegt (vgl. Art. 109 Abs. 1, Art. 110 GO).

Die Entscheidung, ob und wo im Gemeindegebiet Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet werden, sollte im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Gemeinde geregelt werden.

Unter TOP 3.1 hat der Gemeinderat der Gemeinde Altendorf entschieden, an dem Grundsatzbeschluss aus dem Jahre 2021 festzuhalten.

Der Gemeinderat berät über das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Anfrage.

Nach eingehender Beratung ergeht folgender:

Beschluss:

Zur vorliegenden Anfrage der SÜDWERK Energie GmbH für eine Freiflächenphotovoltaikanlage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 427, 428 und 430, Gemarkung Altendorf wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung: 0 : 14

TOP 4	Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung)
------------------	--

Vorkaufsrechte nach dem BauGB zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen

Das Grundstück Fl.-Nr. 10, Gemarkung Altendorf befindet sich im Egloffsteiner Ring direkt an der abknickenden Vorfahrt in Richtung Kanalbrücke. Dieses Anwesen steht schon seit längerer Zeit leer.

Die Verkehrssituation am Egloffsteiner Ring auf Höhe des Anwesens ist seit Jahren problematisch. Die Fahrbahn ist sehr schmal, durch die Kurve schlecht einsehbar und es fehlt ein Gehweg.

Um hier durch bauliche Änderungen die Verkehrssituation für den Fahrzeugverkehr und vor allem die Sicherheit für die Fußgänger zu verbessern ist ein Erwerb des Anwesens Egloffsteiner Ring 36, Fl.-Nr. 10, Gemarkung Altendorf, notwendig.

Um im Falle eines privaten Verkaufs hier ein gesetzliches Vorkaufsrecht geltend machen zu können, ist eine Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung) zu erlassen.

Seite 13 von 18

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Altendorf vom 23.06.2026

Auf der von der Satzung betroffenen Fläche soll die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen ermöglicht werden. Die Satzung dient zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Geltungsbereich. Die Gemeinde Altendorf möchte im Geltungsbereich dieser Satzung eine Revitalisierung des befindlichen Areals sicherstellen und diese zum Wohle der Allgemeinheit durchführen.

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Altendorf ein Vorkaufsrecht an diesem Grundstück nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.



Satzung der Gemeinde Altendorf über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vor- kaufssatzung) vom 23.06.2026

Die Gemeinde Altendorf erlässt aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637), folgende Satzung:

§ 1 Zweck der Satzung

Auf der von der Satzung betroffenen Fläche soll die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen ermöglicht werden. Die Satzung dient zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Geltungsbereich. Die Gemeinde Altendorf möchte im Geltungsbereich dieser Satzung eine Revitalisierung des befindlichen Areals sicherstellen und diese zum Wohle der Allgemeinheit durchführen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Grundstück Fl.-Nr.: 10 der Gemarkung Altendorf. Das Grundstück ist im beigefügten Lageplan (rot markiert) ersichtlich, der Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage 1).

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Altendorf ein Vorkaufsrecht an diesem Grundstück nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Altendorf, den 23.06.2026

Gemeinde Altendorf

Ralph Behringer
1. Bürgermeister

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung der Gemeinde Altendorf über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 23.06.2026.

Abstimmung: 14 : 0

TOP 5	Verlängerung des Pachtvertrages für das Sportgelände des FC Altendorf
------------------	--

Nicht stimmberechtigt für diesen Tagesordnungspunkt aufgrund persönlicher Beteiligung ist der Vorsitzende (Ehemann von Frau Karin Behringer - 1. Vorsitzende Abteilung Tennis) sowie Herr Ralf Weisser (1. Vorsitzender Abteilung Fußball). Der Vorsitzende übergibt das Wort an Frau Wohlgenannt, 2. Bürgermeisterin.

Es ergeht folgender Beschluss:

1. Bürgermeister Ralph Behringer und Gemeinderatsmitglied Ralf Weisser können aufgrund persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilnehmen (Art. 49 GO – Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern).

Abstimmung: 12 : 0

Anhand der Vorlage erläutert die Vorsitzende, 2. Bürgermeisterin Simone Wohlgenannt, den Sachverhalt.

In der Gemeinderatssitzung am 26.02.1997 wurde beschlossen den Pachtvertrag zwischen der Gemeinde Altendorf (Verpächterin) und dem FC Altendorf e.V. (Pächter) zum 01.01.1998 auf weitere 30 Jahre zu verlängern.

Hierüber wurde dem FC Altendorf auch eine entsprechende Bestätigung vom 14.04.1997 ausgestellt.

Der notwendige Pachtvertrag für das Grundstück Fl.-Nr. 127, Gemarkung Altendorf mit 35.821 m² für den Zeitraum vom 01.01.1998 bis zum 31.12.2027 wurde aber offensichtlich nicht schriftlich fixiert.

Im Zuge der Beantragung von Fördermitteln beim Bayerischen Landessportverband für die geplante Umrüstung der Flutlichtanlage B-Platz auf LED und Neuausstattung der Tennisplätze 2-4 mit LED-Flutlichtbeleuchtung wird bereits jetzt die Verlängerung notwendig. Zur Bearbeitung des Antrages benötigt der BLSV einen Nachweis, dass das Pachtverhältnis für mindestens weitere 25 Jahre bestehen wird.

Um dieser Anforderung nachzukommen und die damit in Aussicht gestellte Förderung beantragen zu können, bittet der FC Altendorf e.V. um die Verlängerung des Pachtverhältnisses um idealerweise weitere 30 Jahre.

Da der FC Altendorf für den Zeitraum vom 01.01.1998 bis 31.12.2027 keinen schriftlichen Pachtvertrag vorlegen kann, wird seitens der Gemeindeverwaltung empfohlen, den Pachtvertrag ab 01.07.2026 auszustellen und den Pachtvertrag bis zum 31.12.2056 zu verlängern.

Beschluss:

Der Pachtvertrag der Gemeinde Altendorf mit dem FC Altendorf e.V. für das Sportgelände, Grundstück Fl.-Nr. 127, Gemarkung Altendorf wird zum 01.07.2026 bis zum 31.12.2056 geschlossen.

Abstimmung: 12 : 0

TOP	Bericht des 1. Bürgermeisters
6	

Termine Gemeinderatssitzung 2026/2027

Der Vorsitzende teilt dem Gremium die Termine für die kommenden Gemeinderatssitzungen mit. Im Gremium wird abgestimmt, dass im August eine Sitzung stattfindet.

Gemeinderat Sebastian Göller wird die Termine für die Gemeinderäte im Google Kalender einpflegen.

Kapelle Altendorf

Der Vorsitzende teilt dem Gremium mit, dass Frau Rosa Kaiser sich ab August nicht mehr ehrenamtlich um die Kapelle kümmern wird. Frau Kaiser hat sich 25 Jahre liebevoll um diese Aufgabe gekümmert. Die Kapelle wurde täglich am Morgen aufgesperrt und am Abend zuge-sperrt sowie mit frischen Blumen geschmückt.

Ein Nachfolger wird über einen Aufruf im Amtsblatt dringend gesucht.

Schülerlotsen

Der Vorsitzende teilt mit, dass aktuell in Seußling täglich ein Bauhofmitarbeiter den Dienst des Schülerlotsen übernimmt. Dies soll zukünftig auf Eltern bzw. auf ältere Schüler, welcher das Schülerlotsenamt übernehmen können und dürfen, übertragen werden.

Ein Aufruf hierfür wird ebenso im nächsten Amtsblatt erscheinen.

Radio Bamberg Dorf Tour

Der Vorsitzende teilt dem Gremium mit, dass er für dieses Jahr sich bei Radio Bamberg für die Dorf Tour beworben hat.

Hauptstraße Seußling

Der Vorsitzende teilt dem Gremium mit, dass die Sperre für die Arbeiten des AZV demnächst kommen wird. Ein genauer Termin steht noch nicht fest.

Stadtradeln

Der Vorsitzende motiviert nochmals zum „radeln“ und lädt alle Gemeinderatsmitglieder ein, am Freitag, den 03.07.2026 nach Hirschaid zur Puzzleübergabe dabei zu sein.

Krieger und Soldatenkameradschaft Seußling

Der Vorsitzende erinnert nochmals an das 100-jährige Bestehen und bittet um zahlreiche Teilnahme.

Eichenprozessionsspinner

Auch im Gemeindegebiet gab es den Befall von Eichenprozessionsspinner. Eine Firma wurde beauftragt, diese professionell abzusaugen.

Klausurtag

Der Vorsitzende bedankt sich nochmals beim Gremium für die gelungenen Klausurtag. Eine Zusammenfassung wird in der kommenden Woche an die Gemeinderatsmitglieder verschickt.

TOP	Wünsche und Anfragen
7	

Kellerstraße Seußling

Gemeinderat Tobias Günselmann erkundigt sich, ob nach Änderung der Geschwindigkeitsbegrenzung in der Kellerstraße von 30 km/h auf 10 km/ die Möglichkeit besteht die Änderung durch ein Piktogramm mit 10 km/h sichtbar zu machen.

Der Vorsitzende teilt mit, dass dies ursprünglich angedacht war, allerdings sich die 30 km/h aber sehr stark in den Asphalt eingebrannt hat. Aus diesem Grund wurde davon abgesehen.

Kanalbrücke

Gemeinderätin Julia Hönninger teilt mit, dass sie von mehreren Bürgern angesprochen wurde ob die Möglichkeit bestehen würde die Kanalbrücke ebenso mit einem Vorfahrtsrecht auszustatten ähnlich wie die Regnitzbrücke.

Der Vorsitzende teilt mit, dass ein Verengungsschild bereits vorhanden ist. Er wird den Punkt durch Frau Weiglein, Straßenverkehrsrecht, prüfen lassen.

Gemeinderat Bernd Först gibt zu bedenken, dass hier wahrscheinlich Streit auf der Brücke entsteht.

Gemeinderat Martin Müller sieht hier die Schwierigkeit der Einsehbarkeit denn auf Altendorfer Seite ist kaum Platz zum Halten.

Dem stimmt Gemeinderat Stefan Marsching zu.

Für eine bessere Einsicht macht Gemeinderat Martin Müller den Vorschlag den Grünbewuchs auf der Altendorfer Seite etwas zurückzunehmen.

Gemeinderat Hans Körber macht den Vorschlag eine Ampelanlage an diese Stelle zu installieren.

Graffiti Unterführung

Gemeinderat Arndt Werthmann erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand für das Graffiti in der Unterführung Jurastraße.

Hierzu erläutert der Vorsitzende, dass in den alten Mails von Herrn Karl-Heinz Wagner ein Kontakt gefunden wurde. Ein weiterer Kontakt zu einem Künstler wurde aufgenommen. Hier wird derzeit noch auf eine Rückantwort gewartet. Spätestens zur September Sitzung sollte dieser Top auf der Tagesordnung sein.

Da keine weiteren Wünsche und Anfragen seitens der Gemeinderäte und keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, wird die öffentliche Sitzung um 20:00 Uhr beendet.

Herr Behringer bedankt sich auch bei den Gästen und verabschiedet diese.

Ralph Behringer
1. Bürgermeister

Christine Heppt
Schriftführerin