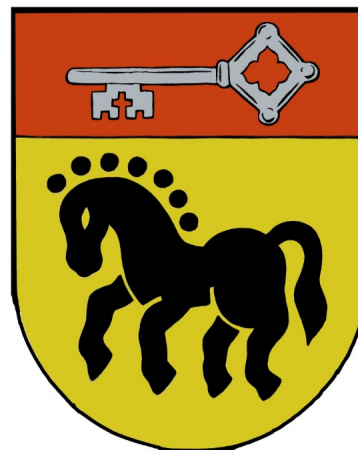


# **BEBAUUNGSPLAN**

# **Haidwiesen**

**GEMEINDE ALTENDORF**  
**LANDKREIS BAMBERG**



# **BEGRÜNDUNG**



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG**  
**INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER**  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593  
e-mail: [l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)



**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
**Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH**  
90419 Nürnberg oedenbergerstraße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99  
[www.team4-planung.de](http://www.team4-planung.de) [info@team4-planung.de](mailto:info@team4-planung.de)

# **B E G R Ü N D U N G   Z U M   B E B A U U N G S P L A N**

zum Bebauungsplan "Haidwiesen"  
Gemeinde Altendorf, Landkreis Bamberg

|  |  |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss vom                | 29.10.2019   |
| Einwohnerzahl:<br>Gemeinde Altendorf     | 2.220 EW (30.06.2020)  |
| Flächennutzungsplan:                     | Wirksam seit 05.02.1982,<br>wird zu gegebener Zeit angepasst |
| Anzeigebehörde für den<br>Bebauungsplan: | Landratsamt Bamberg  |

## **Für den Bebauungsplan**

Entwurfsverfasser:

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG**  
**INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER**  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

## **Für den Grünordnungsplan**

Entwurfsverfasser:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
**Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH**  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

## **1. Grundlagen und Planungsverlauf**

Der Gemeinderat von Altendorf hat in seiner Sitzung vom 29.10.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan in Altendorf gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Plan erhält den Namen "Bebauungsplan Haidwiesen".

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Altendorf im Bereich zwischen bestehender Ortsbebauung an der Germanenstraße und der Bundesautobahn A73.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Westen und Süden von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Norden und Osten an die freie Flur. Es sollen Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie zwei Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Letztere sollen zum einen als Kindertagesstätte mit Seniorentagespflege und zum anderen als Sport- und Freizeitfläche entwickelt werden.

Für die vorgesehene Planung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei müssen bisher dargestellte landwirtschaftliche Flächen bzw. gemischte Bauflächen u.a. in Wohnbauflächen (ca. 2,62 ha) umgewidmet werden.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Altendorf liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 457, 667, 667/1, 667/4 und 681

Flurnummern teilweise: 449, 455, 456, 690, 716/3 und 851/3

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Der grünordnerische Fachbeitrag wurde vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg eingearbeitet.

Gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13b BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Geltungsbereich umfasst Außenbereichsflächen als Ortsabrundung, die unmittelbar an den bebauten Ortsrand des Siedlungsgebietes von Altendorf anschließen und ermöglicht eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Nähere Ausführungen zu Bodendenkmalpflege sind dem Kapitel 4 der Begründung zu entnehmen.

Im Dezember 2019 wurden insgesamt 3 städtebauliche Vorentwürfe erstellt, die in der Gemeinde Altendorf diskutiert wurden. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf geht aus der Änderung des Vorentwurfes 1 hervor, aufgrund dessen der Beschluss im Januar 2020 zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gefasst wurde.

Die Öffentlichkeit wurde vom 24.02.2020 bis 09.03.2020 über die Grundzüge der Planung unterrichtet. In diesem Zeitraum wurde die Planung zudem auf der Homepage der Gemeinde Altendorf veröffentlicht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde insgesamt 1 Anregung hervorgebracht, die gemäß den Beschlüssen des Gemeinderates Altendorf in der Sitzung vom 30.07.2020 in die vorliegende Entwurfsfassung umgesetzt und eingearbeitet wurde.

## **2. Flächenmanagement der Gemeinde Altendorf**

Die Gemeinde Altendorf ist Mitglied der Allianz Regnitz-Aisch. Dazu zählen weiterhin die Gemeinde Hallerndorf sowie die Marktgemeinden Buttenheim und Eggolsheim.

Um das Potential der Innenentwicklung auszuschöpfen, betreibt die Gemeinde Altendorf ein Baulückenmanagement. Hierzu hat die Gemeinde Altendorf im Jahr 2017 einen Vitalitätscheck (VC 2.0) erstellen lassen, aktualisiert das Leerstandskataster regelmäßig und schreibt regelmäßig (etwa alle 2 Jahre) die Eigentümer der Leerstandsobjekte bzw. Baulücken an, um diese Flächen einer wohnlichen Nutzung zuzuführen.

Im Rahmen des Vitalitätschecks 2017 wurde für die Gemeinde Altendorf mit Hilfe des Tools "Flächenmanagementdatenbank" des Bayerischen Landesamtes für Statistik der künftige Wohnbaulandbedarf bis 2034 vorausgerechnet. Bis 2034 wird dementsprechend ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum von 78 WE prognostiziert, bei einem Wohnbaulandbedarf von 6,2 ha. Ausgangslage für die Berechnungen war die Einwohnerzahl von 2014 mit 2.025 EW. Nähere Erläuterungen sind dem Vitalitätscheck VC 2.0 für die Gemeinde Altendorf zu entnehmen.

Da bis 2034 mit einem Zuwachs von 28 Einwohner gerechnet wird, und die aktuelle Einwohnerzahl bereits bei 2.220 Einwohner (Stand: 30.06.2020) liegt, ist demzufolge mittlerweile von einem etwas höheren Bedarf an Wohnungen auszugehen.

Brachflächen und Leerstände, die wieder für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden könnten, befinden sich in Altendorf und im Ortsteil Seußling jedoch kaum. Einzelne leerstehende Gebäude befinden sich im Privatbesitz. Die Gemeinde wirkt auf die privaten Grundstückseigentümer ein, diese Gebäude wieder einer wohnlichen Nutzung zuzuführen, hat aber letztlich keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Objekte. Eine Nachverdichtung innerhalb des Bestandes ist in der Regel nur bei größeren Wohnanlagen, besonders im Geschosswohnungsbau, möglich. Die Struktur in Altendorf und seinem Ortsteil Seußling ist jedoch vorrangig durch eine Bebauung mit Einzel- und teilweise auch Doppelhäusern und Reihenhäusern geprägt, weshalb eine Nachverdichtung kaum umgesetzt werden kann.

### **3. Derzeitige örtliche Gegebenheiten**

Die Gemeinde Altendorf liegt an der Südgrenze des Landkreises Bamberg zum Landkreis Forchheim und gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken. Altendorf gehört zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg innerhalb der Planungsregion Oberfranken-West (4). Altendorf zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) zum Verdichtungsraum mit dem Oberzentrum Bamberg.

Naturräumlich liegt Altendorf im Mittelfränkischen Becken (Regnitz-Tal) bzw. Albvorland sowie in der Nördlichen Frankenalb.

Durch Altendorf verläuft die Staatsstraße 2244 (Bamberg - Forchheim). Über die St 2260 (Jurastraße) besteht die Anbindung an Buttenheim und damit über die St 2960 die Anbindung an die Autobahn A73 Bamberg - Nürnberg.

Altendorf ist somit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Entfernung nach Bamberg beträgt ca. 13 km.

Durch die Gemeinde verläuft die Bahnlinie Nürnberg - Bamberg bzw. die fertiggestellte ICE-Ausbaustrecke Nürnberg - Ebensfeld (im weiteren Verlauf Neubaustrecke Richtung Erfurt). Der Bahnhof mit Zughalt für regionale Zugverbindungen befindet sich im Ortszentrum von Altendorf.

Die Gemeinde Altendorf wird außerdem vom Main-Donau-Kanal durchquert.

Die Einwohnerzahl in Altendorf ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich gestiegen. Waren es im Jahr 2009 noch 2.026 Einwohner, so liegt die Zahl im Juni 2020 bereits bei 2.220 Einwohnern.

In der Gemeinde sind verschiedene Unternehmen angesiedelt. Derzeit sind etwa 14 Gewerbebetriebe in Altendorf gelistet. Diese Anzahl verteilt sich auf 5 große Unternehmen, 1 mittelständischen Gewerbebetrieb und 8 kleinbetriebliche Unternehmen. Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe liegt bei 2 Betrieben im Vollerwerb und 6 im Nebenerwerb.

Die erforderlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind vorhanden. Dazu zählen u. a. der Jugendtreff Altendorf sowie die Gemeindebücherei. Des Weiteren verfügt die Gemeinde über ein Seniorenhaus für hilfsbedürftige und ältere Menschen. Die medizinische Versorgung kann durch die vorhandenen Praxen in den Nachbargemeinden Buttenheim (ca. 2 km Entfernung), Hirschaid (ca. 4 km Entfernung) und Eggolsheim (ca. 6 km Entfernung) gewährleistet werden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser sind das Klinikum am Bruderwald in Bamberg (ca. 16 km Entfernung) und das Klinikum Forchheim – Fränkische Schweiz (ca. 12 km Entfernung).

Die Gemeinde Altendorf ist Mitglied eines Schulverbandes mit dem Markt Buttenheim. Eine 1. Klasse und eine 2. Klasse befinden sich vor Ort in Altendorf. Weiterführende Schulen werden in Buttenheim, Hirschaid, Forchheim und Bamberg besucht. Darüber hinaus verfügt Altendorf über eine Kindertagesstätte mit 4 Kindergartengruppen, 2 Kinderkrippengruppen und einer Schulkinderbetreuung. Aufgrund des hohen Bedarfes ist derzeit die Errichtung einer weiteren KiTa in Planung mit 2 Kindergartengruppen und 1 Kinderkrippengruppe.

Im Gemeindegebiet Altendorf gibt es insgesamt 3 Spielplätze, davon 1 im Gemeindeteil Seußling. Die Einrichtung eines weiteren Spielplatzes ist aktuell in Planung. Zudem gibt es einen öffentlichen Fußballplatz mit Socceranlage.

Einrichtungen der Freiwilligen Feuerwehr existieren in Altendorf sowie im Ortsteil Seußling.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Bamberg.

#### **4. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Haidwiesen" liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Altendorf im Bereich zwischen der Germanenstraße und der Bundesautobahn A 73. Es wird durch die Planstraße A erschlossen, die der Wegeführung des bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges folgt. Sie beginnt im Süden an der Staatsstraße 2260 (Jurastraße) und mündet im weiteren Verlauf am nördlichen Rand des Geltungsbereiches in den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg im Bestand. Auf Höhe der geplanten Stellplatzanlagen knickt die Planstraße A nach Westen ab und führt als Planstraße B schließlich in die Germanenstraße am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet ist im Westen und Süden von der bebauten Ortslage an der Germanenstraße umgeben. Im Norden und Osten grenzt es an die freie Flur. Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Baggersee "Neubertsee Hirschaid".

Die Querung des Deichselbaches von Buttenheim kommend unter der Autobahn A 73 ist aktuell nicht für den ankommenden Abfluss ausgelegt. Nähere Ausführungen zum Hochwasserschutz befinden sich im Kapitel 9 der Begründung.

Das Plangebiet ist nahezu eben und befindet sich auf einem Niveau von ca. 254 m ü. NN.

Aufgrund vorhandener Verkehrslärmquellen - Bundesautobahn A 73 ca. 80 m bis 110 m östlich des Plangebietes, Bahnlinie Nürnberg - Erfurt bzw. Nürnberg - Bamberg ca. 240 m westlich des Plangebietes - erfolgte im Vorfeld bereits eine erste schalltechnische Untersuchung. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005, die neben dem Plangebiet auch für die gesamte Ortslage von Altendorf ermittelt wurden, müssen im Bebauungsplan passive Schallschutzvorkehrungen für die künftigen Baurechte getroffen werden: Schalldämmmaße für alle Bauteile von mindestens 35 dB, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für alle geplanten Gebäude.

Diese Untersuchung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und aktualisiert. Die aktualisierte schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Außerdem wurde eine von Norden nach Süden verlaufende 110kV-Freileitung der Deutschen Bahn AG in die Planunterlagen eingetragen. Der eigentliche Schutzstreifen dieser Leitung beträgt 30,00 m beidseits der Leitungsachse. Gemäß ersten Abstimmungen mit der DB AG können geplante Gebäude bis zum Ausschwingbereich der Freileitung heranreichen. Dieser beträgt 21,40 m beidseits der Leitungsachse.

In unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes befindet sich ein größeres Bodendenkmal im Bereich der bestehenden Ortslage von Altendorf. Aufgrund der archäologischen Relevanz wurde daher bereits im Vorfeld (2018) das gesamte Plangebiet durch Sondierungsgrabungen archäologisch untersucht. Die Ergebnisse der Sondagen sind der Gemeinde im Detail bekannt. Nach Sicherung der archäologischen Funde erfolgte eine Freigabe zur Durchführung der weiteren Planungen.

Entlang des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges parallel zur Bundesautobahn A73 befindet sich auf Höhe des Plangebietes ein eingetragenes Biotop "Hochstaudensaum an Graben nordöstlich Altendorf".

Altlasten sind nicht bekannt.

## **5. Geplante bauliche Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 4,916 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

|   | <b>ha</b>    | <b>%</b>     |
|---|--------------|--------------|
| <b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)</b>                                  | <b>2,618</b> | <b>53,3</b>  |
| DAVON STELLPLÄTZE   | 0,101        |              |
| <b>PRIVATE GRÜNFLÄCHE</b>   | <b>0,061</b> | <b>1,3</b>   |
| <b>FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF (KITA)</b>                               | <b>0,874</b> | <b>17,8</b>  |
| DAVON KITA UND SENIORENTAGESPFLEGE,                                 | 0,210        |              |
| SPORT- UND FREIZEITGELÄNDE MIT AUSSENBEREICH<br>SENIORENTAGESPFLEGE | 0,664        |              |
| <b>ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN</b>                                  | <b>0,897</b> | <b>18,2</b>  |
| DAVON STELLPLÄTZE,  | 0,050        |              |
| FUSSWEG   | 0,153        |              |
| <b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</b>                                      | <b>0,459</b> | <b>9,3</b>   |
| DAVON SPIELPLATZ  | 0,060        |              |
| <b>AUSGLEICHSFLÄCHE</b>   | <b>0,007</b> | <b>0,1</b>   |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b>   | <b>4,916</b> | <b>100,0</b> |

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlagen für die Ausweisung von 43 Wohnbaugrundstücken. Im aktuellen Vorentwurf sind derzeit 32 Einzelhäuser, 4 Doppelhäuser, 5 Reihenhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser geplant. Für die Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte mit Seniorentagespflege ist eine Größe von 2.100 m<sup>2</sup> veranschlagt. Vorgesehen ist eine 2-gruppige Kindertagesstätte, die optional auf 3 Gruppen erweitert werden kann. Das Angebot für den Gemeinbedarf kann im Obergeschoss der Kindertagesstätte durch die Einrichtung einer Seniorengruppe (Tagespflege) ergänzt werden.

Östlich der Erschließungsstraße (Planstraße A) wird an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ein öffentlicher Parkplatz hergestellt, der den Stellplatznachweis für die Kindertagesstätte mit Seniorentagespflege sichert. Auf Höhe des Kreuzungsbereiches der Planstraßen A und B entsteht ein Kinderspielplatz. Nördlich schließen die erforderlichen Bewohnerstellplätze für die beiden mehrgeschossigen Wohnhäuser an.

Für den östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches bis hin zur Bundesautobahn A 73 ist eine Gemeinbedarfsfläche "Sport und Freizeit" vorgesehen. Die Ausweisung entspricht weiterhin einer geordneten baulichen Entwicklung in diesem Siedlungsbereich der Gemeinde Altendorf.

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Zudem wird eine Beschränkung der Wohneinheiten vorgeschrieben: Im Falle der Bebauung mit zwei Vollgeschossen können maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude errichtet werden. Für die beiden Bereiche mit  $Z = III$  können bis zu 20 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude errichtet werden. In diesem Fall gilt zu beachten: je mehr Wohneinheiten entstehen, umso kleiner werden die Wohnungsgrößen.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise.

Es ist eine Einzelhausbebauung bzw. eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung oder Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen möglich.

Insgesamt sollen im Plangebiet bis zu 43 neue Baurechte entstehen. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 609 m<sup>2</sup>.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse liegt zum einen bei maximal 2 Vollgeschossen. Dies ermöglicht bei einer kleinteiligen Bebauung mit Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen z. B. eine zweigeschossige Bebauung mit einer niedrigen Dachneigung als auch z. B. eine erdgeschossige Bebauung mit einer steilen Dachneigung – hier würde das zweite Vollgeschoss im Dachbereich liegen. Zum anderen wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für die beiden großen Baufelder an der Kreuzung der Planstraßen A und B auf maximal 3 Vollgeschosse begrenzt. Somit wird eine Errichtung von mehrgeschossigen Einzelgebäuden ermöglicht, für beispielsweise die Schaffung von Mietwohnraum.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden außerdem die maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen vorgeschrieben (gemessen jeweils ab EFOK).

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß BauNVO werden dabei eingehalten bzw. unterschritten.

Festlegungen zu Dachformen, Dachneigungen, Kniestöcken und Firstrichtungen wurden nicht getroffen. Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise zu Dacheindeckungen, Dachaufbauten, etc.

Zu den geplanten Gebäuden sind Standorte für Garagen oder Stellplätze/Carports in den Plan eingetragen. Diese können wie folgt auf den Grundstücken errichtet werden: Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der Bay-BO entsprechen.



Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für jede Wohneinheit bis 156 m<sup>2</sup> insgesamt 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Für eine Wohneinheiten ab 156 m<sup>2</sup> ist ein weiterer PKW-Stellplatz auf dem Grundstück erforderlich. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die zulässige Anzahl an Wohneinheiten wurde in Abhängigkeit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Pro Wohngebäude mit Z = II sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Wohngebäude mit Z = III sind maximal 20 Wohneinheiten zulässig.

Daraus ergeben sich für das Baugebiet "Haidwiesen" folgende Ausnutzungswerte (Grundlage: 2,2 Einwohner pro Wohneinheit; siehe VC 2.0,) - bezogen auf die minimale (bei Z = II → 1 WE, bei Z = III → 6 WE) und maximale (bei Z = II → 2 WE, bei Z = III → 20 WE) Ausnutzung:

|                       | minimal  | maximal   |
|-----------------------|----------|-----------|
| 43 Wohngebäude        | 53 WE    | 122 WE    |
| Einwohner             | 117 EW   | 268 EW    |
| Netto-Wohndichte      | 45 EW/ha | 102 EW/ha |
| Brutto-Wohndichte     | 24 EW/ha | 55 EW/ha  |
| Netto-Wohnungsdichte  | 20 WE/ha | 47 WE/ha  |
| Brutto-Wohnungsdichte | 11 WE/ha | 25 WE/ha  |

Nach Realisierung dürfte das Baugebiet aufgrund von Erfahrungswerten für etwa 100 Einwohner ausgelegt sein.

Neben einem festgesetzten Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände östlich entlang der Haupteerschließungsstraße Planstraße A, werden Aussagen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Pflanzgeboten getroffen. Durch den Eingriff in die nach § 30 streng geschützte Biotopfläche werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Näheres ist im nachfolgenden Kapitel 6 – Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung beschrieben.

## **6. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung**

### **6.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,9 ha, liegt im Norden der Gemeinde Altendorf und beinhaltet überwiegend brach liegende oder intensiv genutzte Ackerfläche sowie einen bestehenden Wirtschaftsweg und dessen begleitende Entwässerungsgräben und abschnittsweise Gehölzstreifen. Als Vorbelastung ist eine 110 kV Freileitung im Osten des Geltungsbereiches zu werten.

Ökologisch wertvolle Bestände sind nur im östlich des Flurweges verlaufenden Graben vorhanden. Der nach Bay. Biotopkartierung erfassten "feuchte Hochstaudensaum" (Biotop-Nr. (Biotop-Nr. 6132-1224-000, gesetzlich geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG) liegen abweichend von der Biotopflächenabgrenzung ausschließlich im Böschungsbereich des nördlichen Grabenlaufs bis zum südöstlich gelegenen Hauptzufluss des Grabens über Fl.Nr. 452, Gmkg. Altendorf. Im Osten des Geltungsbereiches hat sich zudem, aufgrund einer Geländemulde und der ausfallenden Bewirtschaftung, ein Teilbereich der landwirtschaftlichen Flur zum Feuchtkomplex entwickelt, was ebenfalls als feuchte Hochstaudenflur zu werten ist.

Der Biotopabschnitt südlich der Fl.Nr. 452 stellt nach aktueller Bestandserfassung und Artenzusammensetzung abweichend von der amtlichen Biotopkartierung kein gesetzlich geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG dar.

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. Auf Grund dessen sind mehrere grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Unter anderem wird festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten, mit Strauch- und Baumpflanzungen (Artenauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen sind. Zur Durchgrünung sind vereinzelte Baumstandorte vorgeschlagen (siehe Pflanzgebot für Bäume).

Für die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist zudem eine kindgerechte Bepflanzung zu wählen (Bspw. keine Dornen-Sträucher, kein giftiger Fruchtschmuck etc.). Gleiches gilt für den Bereich des Gemeinbedarfs mit Zweckbestimmung KiTa/Seniorentagespflege.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die private Grünfläche im Bereich der Stellplatzflächen gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen (Artenauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen ist. Zur Durchgrünung sind vereinzelte Baumstandorte vorgeschlagen (siehe Pflanzgebot für Bäume).

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebiets in Ortsrandlage ist zudem festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen zu begrünen (Artenauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) und dauerhaft zu unterhalten sind. Innerhalb des Geltungsbereiches ist dabei pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen (siehe Pflanzgebot für Bäume). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Zur ökologischen Gestaltung der Baukörper sind Fassaden- und Wandbegrünung zulässig. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist im Umfang von bis zu 10% der Grundstücksfläche ebenfalls zulässig.

Ergänzend zur Durchgrünung des Geltungsbereiches ist als Pflanzgebot festgesetzt, dass hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit folgender Mindestqualität zu pflanzen sind: Hochstamm, 3xv (3 mal verpflanzt), Stammumfang StU 16-18 cm, mit (Wurzel-)Ballen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig). Die Plandarstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend. Auf die notwendigen Sicherheitsabstände bzgl. Erd- und Freileitungen ist zu achten und ggf. Rücksprache mit dem Leitungsbetreiber zu treffen.

Des Weiteren sind zur Minimierung der Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches für Stellplätze und Wege wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Folgende Artenauswahl standortheimischer Gehölze wird für die Pflanzmaßnahmen vorgeschlagen (Ergänzungen sind zulässig):

### **Artenliste standortheimischer Gehölze:**

#### Großbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

#### Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Birke (*Betula pendula*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)\*  
Obstgehölze in Sorten

#### Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)\*  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)\*  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)\*  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*  
Hundsrose (*Rosa canina*)\*  
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)\*

\*bedingt/nicht für kindgerechte Bepflanzung geeignet

## **6.2 Artenschutz und Erhaltungsmaßnahmen**

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich liegt im Westen und Süden angrenzend an bestehende Wohnbebauung, schließt bzw. beinhaltet im Norden und Osten bestehende Wirtschaftswege mit wegbegleitenden Gräben und Gehölzstreifen und wird aktuell überwiegend von intensiver bzw. brachliegender Ackernutzung geprägt. Aufgrund der teils intensiven Nutzung der Flächen, die direkte Lage am bestehenden Ortsrand (Spaziergänger mit Hund, freilaufende Katzen) und der bestehenden Wirtschaftswege ist nur mit störungstoleranten Arten innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante Wohngebiet auszuschließen ist.

Gewässer und thermophil beeinflusste Bereiche sind nur in Form von wegbegleitenden Gräben und einer Feuchtmulde im Osten des Geltungsbereiches betroffen. Ein Teilbereich des östlich des Flurweges verlaufenden Grabens ist dabei nach Bay. Biotopkartierung als "feuchter Hochstaudensaum" erfasst (Biotop-Nr. 6132-1224-000) und nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Die Biotopabgrenzung ist jedoch aufgrund des Erfassungsstandes (2002) nicht mehr flächenscharf. Daher ist der südlich der Fl.Nr. 452 gelegenen Biotopabschnitt nach aktueller Bestandserfassung und Artenzusammensetzung kein gesetzlich geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG mehr. Ebenso abweichen von der Biotopkartierung hat sich östlich des biotopkartieren Grabenlaufes eine als feuchte Hochstaudenflur einzustufende Feuchtmulde entwickelt. Die Hochstaudenflächen weisen unter anderem einen flächigen Bestand des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) auf. Durch die angrenzende überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung ist jedoch ein Vorkommen der notwendigen Wirtsameisen für den Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling und somit dessen Vorkommen auszuschließen.

Eingriffe in die nach §30 BNatSchG geschützten Flächen werden jedoch durch Anpassung der Planung auf ein notwendiges Minimum (zwei Straßenquerungen auf die östlich geplanten Stellplatzflächen) reduziert. Die unvermeidbaren Eingriffe werden im

nachfolgenden Kapitel behandelt. Die übrige Biotopfläche wird zusätzlich flächenscharf durch ein festgesetztes Erhaltungsgebot und zudem durch private und öffentliche Grünflächen als Pufferbereich vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt.

Durch den geplanten Ausbau der Wirtschaftswege wurde die Entfernung der weggleitenden Gehölzstrukturen (schmaler, 1-reihiger Heckenstreifen) erforderlich. Dies erfolgte bereits außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr 2019/2020. Beeinträchtigungen von hecken- und baumbrütenden Vogelarten waren jedoch aufgrund der Lage der Gehölzstreifen (zwischen intensiv genutztem Acker und Wirtschaftsweg) und dem eingehaltenen Rodungszeitraum nicht zu erwarten. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung pot. bodenbrütender Vogelarten im Bereich der landwirtschaftlichen Flur wird jedoch festgesetzt, dass die Baufeldberäumung ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit (also nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) zu erfolgen hat.

Um die Lockwirkung auf Insekten, besonders im Hinblick auf die zu erhaltende feuchte Hochstaudenflur im Geltungsbereich, zu minimieren, sind für Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden.

Ausgehend von den festgesetzten Erhaltungsgeboten sowie Maßnahmen bzgl. Artenschutz sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Projekt auszuschließen.

### **6.3 Eingriffsregelung gem. BauGB**

Die Planung dient der Entwicklung von allg. Wohnbauland. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. §13 b BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des §13 b BauGB in Verbindung mit dem §13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13a als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die geplante Erschließung der östlichen Stellplatzflächen erfolgen jedoch kleinflächige Eingriffe (ca. 70 m<sup>2</sup> durch zwei Grabenquerungen/Zufahrten, siehe Bebauungsplan) in den nach §30 BNatSchG geschützten Grabenlauf mit feuchter Hochstaudensaum. Die Durchgängigkeit des Grabenlaufes wird beibehalten, jedoch gehen die Böschungsbereich mit feuchte Hochstaudenflur durch die Überbauung in diesem Bereich verloren.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Bamberg kann entsprechend §30 Abs. 3 BNatSchG durch Kompensation der beeinträchtigten Biotopfläche eine Ausnahme zugelassen werden. Als Kompensation wird daher ein Teilbereich von 70 m<sup>2</sup> der Fl.Nr. 449, Gmkg. Altendorf mit dem Entwicklungsziel „feuchte Hochstaudenflur“ festgesetzt. Der Bereich liegt östlich im direkten Anschluss an die zu erhaltende Feuchtmulde.

Bestand: intensiv genutzte Ackerfläche

Entwicklungsziel: feuchte Hochstaudenflur

Maßnahmen: Erweiterung der bestehenden Feuchtmulde (Fläche zum Erhalt) auf den östlichen Ausgleichstreifen durch Anlage einer mähbaren flachen Böschung (1:6 bis 1:10) mittels Bodenabtrag;

|            |  |
|------------|--|
| Maßnahmen: | Weitere Entwicklung über Sukzession, ggf. Mähgutübertragung von bestehender Feuchtmulde;<br>Da die Erdarbeiten nahe einer bestehenden Freileitung (110 kV, Bahnstromleitung) erfolgen, sind diese mit dem zuständigen Leitungsbetreiber abzustimmen. |
| Pflege:    | Mahd alle 3-5 Jahre im Herbst/Winter-Halbjahr (bevorzugt mit Balkenmäher) mit Mähgutabfuhr.<br>Die Pflegemaßnahmen sind möglichst auf die Flächen zum Erhalt auszuweiten.  |

## **7. Vorgesehene Erschließung**

### **7.1 Verkehr**

Das Plangebiet wird von Süden her über die Anbindung an die bestehende Staatsstraße 2260 (Jurastraße) erschlossen. Zu dem erforderlichen Kreuzungsausbaue wurden im Herbst 2019 Vorabstimmungen mit dem Straßenbaulastträger – Staatliches Bauamt Bamberg – geführt. Von Nordwesten aus erfolgt eine Anbindung des Plangebietes über die bestehende Ortstraße "Germanenstraße". Über diese beiden Anbindungen entstehen die Haupterschließungsstraßen (= Planstraße A / Planstraße B), die durch das komplette Plangebiet verlaufen. Weiterhin dienen zwei Stichstraßen (= Planstraße D und Planstraße E) sowie eine Verbindungsstraße (Planstraße C) zwischen den Planstraßen A und B der Erschließung des neuen Wohngebietes; somit werden alle Grundstücke erschlossen. Im Bereich der Einmündungsbereiche wurden Sichtdreiecke in den Plan eingetragen. Diese sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten.

Die Haupterschließungsstraßen (Planstraßen A und B) haben je eine Gesamtbahnbreite von 5,5 Metern. Hinzu kommen ein begleitender Fußweg auf der Westseite (Planstraße A) und auf der Südseite (Planstraße B) von je 1,5 Metern Breite. Die Abzweigung (Planstraße C) zur Erschließung der Grundstücke im Westen hat eine Gesamtbreite von 4,5 Metern und wird durch einen begleitenden Fußweg auf der Ostseite von 1,5 Metern ergänzt. Die Stichstraße mit Wendeanlage im Nordwesten des Plangebietes hat eine Gesamtbreite von 6,0 Metern (Planstraße D). Die Wendeanlage ist mit einem Radius von 8,0 Metern geplant. Diese Stichstraße kann nach Bedarf nach Norden hin weitergeführt werden – in der Planung sind dazu ein Fußweg von 2,0 Metern Breite und eine öffentliche Grünfläche von 4,0 Metern eingetragen. Die zweite Stickerschließung (Planstraße E) bindet die Baufelder im Zentrum des Plangebietes westlich der Planstraße A an. Ab der Hälfte wird sie als eigenständiger 3,0 Meter breiter Fußweg weiter bis zur Planstraße C geführt und stellt somit eine fußläufige Querverbindung her.

In den verbindlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass die Straßenraumgestaltung nur als Hinweis gilt und im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden kann.

### **7.2 Abwasserentsorgung**

#### **Schmutzwasser**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Altendorf-Buttenheim. Das Plangebiet ist an die zentrale Verbandskläranlage im Gemeindeteil Seußling angeschlossen. Im Gemeindegebiet wird sowohl im Misch- als auch im Trennsystem entwässert; im Plangebiet soll aus ökologischen Gründen und

aufgrund der hydraulischen Auslastung des Anschlussnetzes die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Pumpstation an das Kanalsystem (Trennsystem) in der Jurastraße (St 2260) angebunden. Über ein Dükerbauwerk unter dem Main-Donau-Kanal wird das Schmutzwasser zur Kläranlage geleitet und aufbereitet. Die Regnitz dient dabei als Vorfluter für geklärtes Abwasser.

### **Oberflächenwasser**

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird über einen Kanal in den „Neubertsee Hirschaid“ eingeleitet. Die Nutzung des bestehenden Grabensystems, mit Einleitung in den Lindlesgraben, ist aus topografischen Gründen nicht möglich. Die Einleitung in den Neubertsee ist noch mit LRA, WWA und Eigentümern abzustimmen. Eine Behandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung ist nicht erforderlich.

Das anfallende Regenwasser der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) und der beiden Parkplatzflächen kann über Bankette und Böschungen in den bestehenden Straßengraben und damit weiter in den Lindlesgraben eingeleitet werden.

Eine Kellerentwässerung im Freispiegel ist nicht möglich. Zur Ableitung des Abwassers im Kellergeschoss ist die Einrichtung einer privaten Abwasserhebeanlage notwendig. Als Rückstauenebene ist die Höhe der Straßenoberkante maßgebend.

Evtl. sind erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung). Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen. Den jeweiligen Bauherren wird daher empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Es wird zudem vorgeschrieben, dass anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden ist. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers werden Zisternen mit Überlauf ebenfalls vorgeschrieben. Die Größe der Auffangbehälter darf 3 m<sup>3</sup> pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche nicht unterschreiten.

## **7.3 Wasserversorgung**

### **Trinkwasser**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband der Eggolsheimer Gruppe; Druck und Dargebot sind ausreichend. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Altendorf über eine eigene Brunnen- und Quellversorgung. Die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung in der Germanen- und Jurastraße ist möglich. Dabei ist ein Ringschluss anzustreben.

### **Löschwasser**

Über den Anschlusspunkt in der Germanenstraße kann durch den Zweckverband der Eggolsheimer Gruppe eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden gewährleistet werden.

## **7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Altendorf wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom, sowie über Vodafone Kabel Deutschland an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen. Zudem verfügt die Gemeinde Altendorf über ein eigenes Glasfasernetz - BürgerNet Altendorf.

Derzeit wird der Ausbau des Breitbandnetzes für die Gemeinden Altendorf und Pettstadt sowie den Markt Buttenheim über das Projekt BürgerNet der Stadtwerke Bamberg weiter vorangetrieben.

Eine Versorgung des Gebiets durch Erdwärme mittels Erdsonden auf jedem Grundstück ist vorgesehen und wird geprüft.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine bestehende Ferngasleitung. Zu beiden Seiten ist ein Schutzstreifen von je 4,00 m eingetragen.

Eine bestehende 110-kV-Bahnstromleitung (Freileitung) verläuft entlang des östlichen Randes des Geltungsbereiches parallel zur geplanten Haupterschließungsstraße (Planstraße A) in Nord-Süd-Richtung. Im Ausschwingbereich (21,40 m zu beiden Seiten) dieser Freileitung ist eine Bebauung ausgeschlossen. Zudem müssen die Vorgaben der DB Energie GmbH für den Schutzstreifen (30,00 m zu beiden Seiten) eingehalten werden (u. a. zu Baumpflanzungen etc.).

## **8. Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die gleichzeitig Bestandteil der Begründung ist (Stand 30.07.2020). Zum Immissionsschutz wurden im Herbst 2019 Vorabstimmungen mit dem Landratsamt Bamberg geführt. Die nachfolgende Beschreibung im Kapitel 8.1 sowie die damit verbundenen getroffenen Festsetzungen gehen aus diesem Gutachten hervor.

### **8.1 Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird schalltechnisch einerseits durch die Bundesautobahn A 73, die etwa 80 m bis 110 m östlich des künftigen Plangebietes verläuft, beeinflusst. Die Autobahn ist durch einen bestehenden Lärmschutzwall abgeschirmt. Die Abschirmung wird künftig durch eine Lärmschutzwand im Zuge der "Nachträglichen Lärmvorsorge A73" durch die Autobahndirektion Nordbayern noch erhöht. Diese Voraussetzungen wurden mit in die vorgenommenen Prognoseberechnungen (für das Jahr 2030) einbezogen. Das Planfeststellungsverfahren ist abgeschlossen, eine bauliche Umsetzung steht noch aus.

Andererseits verläuft die Bahnlinie Nürnberg - Erfurt bzw. Nürnberg - Bamberg ca. 240 m westlich des Plangebietes. Obwohl das künftige Plangebiet durch die bestehende Ortslage von Altendorf gegenüber der Bahnlinie abgeschirmt wird, liegen durch die derzeitigen und künftigen Zugzahlen relevante lärmtechnische Auswirkungen auf das künftige Plangebiet vor. Die Prognoseberechnungen erfolgen hier für einen ähnlichen Zeithorizont - 2025 gemäß Angaben der Deutschen Bahn. Neben diesem Prognosefall (Planung) wird in einem weiteren Berechnungsschritt auch der Ist-Zustand betrachtet.

Darüber hinaus verläuft circa 300 m südlich die Staatsstraße 2260 (Jurastraße), die ebenfalls bei den Untersuchungen berücksichtigt wurde. Aufgrund der Abschirmung durch die bestehende Bebauung und der Entfernung zum Plangebiet ist diese jedoch nur von untergeordneter Auswirkung.

Die Staatsstraße 2244 westlich der Bahnlinie besitzt keine schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet und wird daher nicht berücksichtigt.

Insgesamt liegen durch die bestehenden Verkehrslärmquellen Autobahn und Bahnlinie - trotz Erhöhung bzw. Neuerrichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen - Lärmbelastungen vor, die über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen.

Die Überschreitungen im Nachtzeitraum betreffen dabei allerdings nicht nur das mögliche Plangebiet, sondern die gesamte bebaute Ortslage von Altendorf.

Zur Bewältigung der Lärmproblematik in einem möglichen neuen Baugebiet im Nordosten von Altendorf werden weitere Erhöhungen oder Erweiterungen des aktiven Schallschutzes in Form einer zusätzlichen Erhöhung oder Erweiterung der Lärmschutzwände an der Autobahn (über das Maß des Planfeststellungsverfahrens der A73 hinaus) nicht empfohlen, da sie nicht den erhofften Effekt - eine deutliche Dezimierung der Schallpegel - erzielen würden.

Die Bewältigung kann daher nur über die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen erfolgen.

Da im Nordosten von Altendorf die Autobahn als dominanteste Schallquelle festgestellt werden konnte, sollte im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grundrissoptimierung festgesetzt werden: die Ruheräume sind auf der autobahnabgewandten Seite anzuordnen.

Zusätzlich wird der Einbau von kontrollierten mechanischen Lüftungen für alle Geschosse auf den Autobahnlärm-zugewandten Gebäudefassaden empfohlen.

Um gesunde Wohn- und Ruheverhältnisse in den Innenräumen zu erzielen, müssen außerdem alle Bauteile bei allen neuen Wohngebäuden ein ausreichendes Schalldämmmaß aufweisen.

Als Zielsetzung für die zu erreichenden Innenlärmpegel sollten dabei Werte von maximal 35 dB(A) tags und maximal 30 dB(A) nachts angesetzt werden.

Im Zusammenhang mit den im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden Nachweise sollten die im Bebauungsplan festgelegten Schalldämmmaße mindestens einen Wert von  $R_{w,R/R'w}$  von 35 dB(A) oder höher aufweisen.

#### **Hinweis:**

Für die betroffenen Fenster entsprechen die festgesetzten Schalldämmmaße der bisherigen Schallschutzfenster-Klasse III (ab 35 dB).

Alle genannten Maßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Der passive Lärmschutz ist gemäß den Forderungen der DIN 4109 entsprechend nachzuweisen.

## **8.2 Immissionen durch die Landwirtschaft**

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen. Ein entsprechender Hinweis ist zugleich Bestandteil der "Textlichen Festsetzungen".



## **9. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in Nähe des Deichselbaches, der südlich des Geltungsbe-  
reiches von Osten nach Westen (von Buttenheim kommend) unter der Bundesauto-  
bahn A73 verläuft.

Eine Beurteilung zum Hochwasserschutz ist dem Erläuterungsbericht zum "Integralen  
Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Deichselbach Markt Buttenheim und Ge-  
meinde Altendorf" vom 20.04.2018 zu entnehmen.

## **10. Kosten für öffentliche Erschließung**

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt; gesicherte Baukosten  
können erst nach Vorlage der Erschließungsplanungen mitgeteilt werden.

### **10.1 Verkehrsanlagen**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Äußere Erschließung | 280.000 €          |
| Innere Erschließung | 753.000 €          |
| <b>Gesamt</b>       | <b>1.033.000 €</b> |

### **10.2 Abwasserbeseitigung (Trennsystem)**

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Äußere Erschließung             |                    |
| Pumpwerk und Druckleitung       | 152.000 €          |
| Regenwasserkanal zum Neubertsee | 258.000 €          |
| Innere Erschließung             |                    |
| Abwasserkanäle                  | 820.000 €          |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>1.230.000 €</b> |

### **10.3 Wasserversorgung**

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Äußere Erschließung | 102.000 €        |
| Innere Erschließung | 297.000 €        |
| <b>Gesamt</b>       | <b>399.000 €</b> |

### **10.4 Öffentliche Grünflächen**

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Neu herzustellen mit Anpflanzungen<br>ca. 4.580 m <sup>2</sup> x 30,- €/m <sup>2</sup> | <b>137.400,00 €</b>          |
| Baumpflanzungen neu<br>inkl. 2-jähriger Entwicklungspflege<br>4 St. x 1.000,- €/St.    | <b>4.000,00 €</b>            |
| <b>Gesamt gerundet netto</b>   | <b><u>2.804.000,00 €</u></b> |

## **11. Beteiligte Fachstellen**

|       |   |                   |
|-------|---|-------------------|
| 11.1  | Regierung von Oberfranken                         | 95444 Bayreuth    |
| 11.2  | Landratsamt Bamberg                               | 96052 Bamberg     |
| 11.3  | Regionaler Planungsverband Oberfranken-West       | 96052 Bamberg     |
| 11.4  | Wasserwirtschaftsamt Kronach                      | 96317 Kronach     |
| 11.5  | Autobahndirektion Nordbayern                      | 90402 Nürnberg    |
| 11.6  | Staatliches Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau       | 96047 Bamberg     |
| 11.7  | Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd         | 80339 München     |
| 11.8  | Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg         | 90443 Nürnberg    |
| 11.9  | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 96049 Bamberg     |
| 11.10 | Amt für Landwirtschaft und Forsten                | 96047 Bamberg     |
| 11.11 | Amt für Ländliche Entwicklung                     | 96047 Bamberg     |
| 11.12 | Bayernwerk Netz-GmbH                              | 96052 Bamberg     |
| 11.13 | Deutsche Telekom Technik GmbH                     | 96052 Bamberg     |
| 11.14 | BürgerNET Altendorf                               | 96146 Altendorf   |
| 11.15 | Kabel Deutschland GmbH                            | 90492 Nürnberg    |
| 11.16 | Open Grid Europe GmbH (OGE)                       | 96052 Bamberg     |
| 11.17 | Zweckverband Wasserversorgung Eggolsheimer Gruppe | 91330 Eggolsheim  |
| 11.18 | Abwasserzweckverband Buttenheim/Altendorf         | 96155 Buttenheim  |
| 11.19 | Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern          | 95444 Bayreuth    |
| 11.20 | Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q   | 80539 München     |
| 11.21 | Bayerischer Bauernverband                         | 96047 Bamberg     |
| 11.22 | Markt Hirschaid                                   | 96114 Hirschaid   |
| 11.23 | Markt Buttenheim                                  | 96155 Buttenheim  |
| 11.24 | Markt Eggolsheim                                  | 91330 Eggolsheim  |
| 11.25 | Gemeinde Hallerndorf                              | 91352 Hallerndorf |
| 11.26 | Gemeinde Altendorf                                | 96146 Altendorf   |
| 11.27 | SRP Schneider & Partner Ingenieur-Consult GmbH    | 96047 Bamberg     |
| 11.28 | Team 4  | 90419 Nürnberg    |
| 11.29 | Büro für Städtebau u. Bauleitplanung              | 96049 Bamberg     |

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 30.07.2020

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG**  
**INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER**  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: [l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)

