

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 14.02.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	04.04.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42a "Am Ernhofer Weg" - Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öff. Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs 1 BauGB

In der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2021 wurde die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“ der Aufstellungsbeschluss gefasst. Auf die Sitzungsunterlagen dieser Sitzung wird hingewiesen und Bezug genommen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen.

Die förmliche Beteiligung wurde im Zeitraum vom 16.08.2021-30.09.2021 durchgeführt.

In der beigefügten Zusammenstellung (siehe Anlage" sind die Stellungnahmen der Behörden/T.ö.B. mit der vorgeschlagenen Abwägung und dem Beschlussvorschlag aufgeführt. Auf diese Tabelle wird Bezug genommen und verwiesen.

Die im Beschlussvorschlag fettgedruckten Textpassagen stellen die Änderungen dar, welche zum Entwurfsstand vorgenommen werden.

Zur besseren Verdeutlichung ist der Planstand aus der frühzeitigen Beteiligung, also der noch nicht überarbeitete Plan beigelegt.

Aus der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von folgenden Behörden und Personen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Ernhofer Weg“ eingebracht.

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth-Weißenburg i. Bay
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q
3. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Nürnberger Land
4. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
5. Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Nürnberg
6. IHK Nürnberg für Mittelfranken
7. Immobilien Freistaat Bayern, RV Mittelfranken
8. Kreisbrandrat, Landkreis Nürnberger Land
9. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Bezirksgeschäftsstelle Mittelfranken

10. Landratsamt Nürnberger Land
11. N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement
12. Planungsverband Region Nürnberg
13. Polizeiinspektion Altdorf
14. Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde-
15. Stadtwerke Altdorf GmbH
16. Vodafone Kabel Deutschland, Geschäftsstelle Nürnberg
17. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
18. Bürger 1
19. Bürger 2
20. Bürger 3
21. Bürger 4

Beschlussvorschläge:

Beschluss 1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausgleichsflächen sollen teils innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt, teils durch Flächen aus dem Ökokonto abgedeckt werden. Erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sollen, sofern möglich, mit naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen kombiniert werden. In der Planung wird sich daher schon bemüht, den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt im Entwurf des Bebauungsplanes.

Die genannten Flurstücke befinden sich teilweise außerhalb des Geltungsbereiches. Im Rahmen des Bebauungsplanes können für diese Flächen keine flurneuordnenden Maßnahmen oder die Umsetzung eines Kernwegekonzeptes durchgeführt werden.

Der Ernhofer Weg auf Flurstück Nr. 785 wird ausgebaut und dient der Erschließung des Baugebiets. Die Erschließung der Feldflur von Norden über Ziegelhütte wird hier nicht verändert. **Der Feldweg auf Flurstück Nr. 632/1 westlich des geplanten Regenrückhaltebeckens wird erhalten, eine ausreichende Wegebreite wird im Rahmen der Planung des Regenrückhaltebeckens berücksichtigt.** Die geplanten Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereiches binden an die bestehenden Feldwege nördlich des Geltungsbereiches an, sodass die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gesichert ist.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert (soweit technisch umsetzbar) bzw. gesammelt über das Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. **Auf Grundlage einer gutachterlichen Bodenuntersuchung wird die Entwässerungsplanung konkretisiert und im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.** Eine Beeinträchtigung für landwirtschaftliche Grundstücke ist hier daher nicht zu besorgen.

Da es sich hinsichtlich der genannten landwirtschaftlichen Grundstücke um eine Weide- und Koppelnutzung an der frischen Luft handelt und das Stallgebäude ca. 270 m entfernt liegt, ist nicht von erheblichen Geruchsbelästigungen auszugehen, auch nicht bei Entfernungen von 150 m.

Ein entsprechender Passus hinsichtlich des Immissionsschutzes wird in die Begründung aufgenommen.

Beschluss 2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im

Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“

Die eingegangene Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss 3 BUND Naturschutz Kreisgruppe Nürnberger Land

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“

Die eingegangene Stellungnahme des BUND Naturschutz Kreisgruppe Nürnberger Land wird zur Kenntnis genommen.

Die Bauweise „Einzelhäuser“ schließt auch Mehrfamilienhäuser mit ein, die Mindestanzahl an zu errichtenden Wohnungen kann aber nicht festgesetzt werden. Stattdessen kann jedoch die Mindestgeschossigkeit festgesetzt werden und dadurch die Umsetzung von Geschosswohnungsbauten gesichert bzw. gefördert werden. **Die Anregung wird daher aufgegriffen und der Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt: Innerhalb des WA 4, WA 5 und WA 6 werden zwingend vier Vollgeschosse festgesetzt.** Im Bereich des WA 4 und WA 6 war dies bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes enthalten, um entlang der Bahnlinie im Süden einen gewissen Lärmschutz zu erwirken. Zudem ist im Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits eine Festsetzung zur Errichtung von Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, enthalten.

Die Anzahl der geplanten Bauminselfen wurde bereits im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes geprüft und erhöht. Die Zahl der auf den privaten Grundstücken zu pflanzenden Bäumen ist festgesetzt, sodass hier die Lage frei wählbar ist, diese sind aber nur textlich und nicht zeichnerisch festgesetzt.

Der Schutz des Baumbestandes ist durch die Baumschutzverordnung der Stadt Altdorf geregelt, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie auch innerhalb der rechtsgültigen Bebauungspläne gilt und soweit es sich um Baumarten handelt, die hierüber erfasst sind. Hier wird auch auf die fachlichen Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege/FLL), die bei Baumaßnahmen zu beachten sind, hingewiesen.

Der Hinweis auf die zu berücksichtigende Baumschutzverordnung wird auf dem Planblatt des Bebauungsplanentwurfes ergänzt.

Der Horstbaum des Turmfalken befindet sich im Bereich der bestehenden Wohnbebauung innerhalb des WA 7, sodass hier ggf. sogar von einer Erhaltung des Baumes ausgegangen werden kann. Gemäß Gutachten zur saP kann aber davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Rodung des Horstbaumes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden, da grundsätzlich auch im Umfeld weitere geeignete Bäume (auch mit verlassenen Rabennestern) vorhanden wären, die der Turmfalke als Brutplatz nutzen könnte. Diese Bewertung hat auch die Untere Naturschutzbehörde nicht bemängelt.

Von einer Festsetzung einzelner Bäume wird dementsprechend abgesehen, insbesondere wenn es sich um alte Nadelbäume handelt, bei denen die Wahrscheinlichkeit für eine Verkehrsgefährdung zunimmt.

Die biotopkartierte Hecke liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die Kronen übertrafen zum Teil die geplante Ausgleichsfläche.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) ist ein Grünzug zwischen den beiden dargestellten Wohnbauflächen als Verbindung zur freien Landschaft vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt nur den westlichen Teil dieser Wohnbauflächen sowie anteilig etwa die Hälfte der dargestellten Grünflächen. Im Falle einer zukünftigen Entwicklung der Wohnbauflächen im Osten, können die restlichen Grünflächen entwickelt werden. Die Grenze des Geltungsbereiches orientiert sich dabei an dem bestehenden Graben, sodass der Graben in eine naturnahe Gestaltung miteinbezogen werden kann.

Die detaillierte Freiraumplanung der Park- und Spielflächen erfolgt jedoch auf Vorhabenebene.

Die Anregung wird aber insofern aufgegriffen, dass entlang der östlichen Grenze des WA 3 bzw. am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine weitere Fläche zum Anpflanzen festgesetzt wird. Dies sichert auch die Eingrünung des Baugebietes.

Für Kleinlebewesen wie Igel werden 10 cm als ausreichend erachtet. Auch aus Sicherheitsgründen sollten Öffnungen zwischen 11 bis 23 cm (Fangstellen für den Kinderkopf) vermieden werden.

Für Mehrfamilienhäuser wird der Nachweis der Stellplätze in einer zweigeschossenen Gemeinschaftsgarage bzw. Tiefgarage festgesetzt, sodass eine zusätzliche Versiegelung vermieden bzw. reduziert wird.

Insbesondere im Einfamilienhausbereich werden aber 2 Stellplätze pro Wohneinheit als noch erforderlich angesehen, sodass von einer Reduzierung abgesehen wird

Die Planung des Regenrückhaltebeckens erfolgt auf Grundlage der Bodenuntersuchung und der Bewertung der Versickerungsfähigkeit. Ziel ist jedoch eine möglichst naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltung. Restflächen können ggf. ökologisch aufgewertet und als Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

Ein geplanter dauerhafter Wasserstau reduziert jedoch das Fassungsvermögen für den Rückhalt, was – sofern eine solche Lösung möglich und gewünscht wäre – auch den Flächenbedarf für das Rückhaltebecken erhöht.

Der Hinweis hinsichtlich der Lichtverschmutzung wird zur Kenntnis genommen und eine entsprechende **Festsetzung bzgl. insektenfreundlicher Außenbeleuchtung in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.**

Beschluss 4 Deutsche Bahn, DB Immobilien Region Süd

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhof Weg“

Die eingegangene Stellungnahme der Deutschen Bahn, DB Immobilien Region Süd, wird zur Kenntnis genommen.

Grundstücke der DB AG liegen nicht im Geltungsbereich, grenzen jedoch direkt an den Geltungsbereich an.

Die Auswirkungen der Immissionen und Erschütterungen durch den Bahnbetrieb auf die geplante Wohnnutzung werden gutachterlich untersucht. **Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet, ggf. erforderliche Maßnahmen werden auf den planinternen Grundstücken vorgesehen und festgesetzt.**

Immobilienrechtliche Belange:

Die Hinweise sind auf Vorhabenebene zu berücksichtigen. Grundstücke der DB AG liegen nicht im Geltungsbereich, grenzen jedoch direkt an den Geltungsbereich an.

Infrastrukturelle Belange:

Grundstücke der DB AG liegen nicht im Geltungsbereich bzw. sind direkt betroffen. Mögliche Einschränkungen des Bahnbetriebes durch die Planung werden nicht gesehen.

Die Auswirkungen der Immissionen und Erschütterungen durch den Bahnbetrieb auf die geplante Wohnnutzung werden aber gutachterlich untersucht. **Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet, ggf. erforderliche Maßnahmen werden auf den planinternen Grundstücken vorgesehen und festgesetzt.**

Ein Hinweis zu Photovoltaik- bzw. Solaranlagen wird auf das Planblatt des Bebauungsplanentwurfes ergänzt und ist auf Vorhabenebene zu berücksichtigen.

Die Hinweise bezüglich künftiger Aus- und Umbaumaßnahmen sind auf Vorhabenebene zu berücksichtigen.

Konstruktiver Ingenieurbau

Aufgrund der bestehenden Geländeneigung und der Tatsache, dass die Bahntrasse überwiegend höher als der Geltungsbereich liegt, kann davon ausgegangen werden, dass kein Oberflächenwasser auf den Bahngrund läuft.

Die ordnungsgemäße Entwässerung wird sichergestellt. **Das auf Grundlage der Bodenuntersuchungen erstellte Entwässerungskonzept wird in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.**

Oberleitung, Kabel und Leitungen

Die Hinweise sind auf Vorhabenebene zu berücksichtigen.

Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn

Die Hinweise sind auf Vorhabenebene zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Immissionen durch den Bahnbetrieb auf die geplante Wohnnutzung werden gutachterlich untersucht. **Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet, ggf. erforderliche Maßnahmen werden auf den planinternen Grundstücken vorgesehen und festgesetzt.**

Die Hinweise auf § 64 EBO werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise haben keinen Bezug zum Bauleitplanverfahren.

Parallel zum Grundstück der Bahnlinie wird der schon bestehende Geh- und Radweg in einer Breite von 3,0 Meter festgesetzt. Straßen, Zufahrten oder Parkplätze sind direkt angrenzend an das Grundstück der Bahnlinie nicht vorgesehen. Die Bahntrasse liegt in weiten Teilen höher als die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke.

Die Hinweise bezüglich der Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind auf Vorhabenebene zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan setzt entlang der Bahnlinie keine konkreten Standorte für die Pflanzung von Bäumen fest. Die Hinweise sind auf Vorhabenebene zu berücksichtigen. **Bei der Konzeption der Ausgleichsflächen im Süden des Geltungsbereiches wird der Hinweis berücksichtigt.**

Eine weitere Beteiligung im Bauleitplanverfahren ist vorgesehen. Die Beteiligung auf Genehmigungsebene ist durch die Bauherren zu berücksichtigen. **Auf dem Planblatt des Bebauungsplanentwurfes wird daher ein Hinweis aufgenommen, dass bei Bauvorhaben innerhalb des WA 6 im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und auch im Falle einer Genehmigungsfreistellung die Stellungnahme der DB Immobilien einzuholen ist.**

Beschluss 5 Eisenbahnbundsaamt Außenstelle Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“

Die eingegangene Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes, Außenstelle Nürnberg, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise sind auf Vorhabenebene zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan setzt entlang der Bahnlinie keine konkreten Standorte für die Pflanzung von Bäumen fest. Die Hinweise sind auf Vorhabenebene zu berücksichtigen. **Bei der Konzeption der Ausgleichsflächen im Süden des Geltungsbereiches wird der Hinweis berücksichtigt.**

Die ordnungsgemäße Entwässerung wird sichergestellt. **Es erfolgt die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes, das in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen wird.**

Die Auswirkungen der Immissionen durch den Bahnbetrieb auf die geplante Wohnnutzung

werden gutachterlich untersucht. **Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet, ggf. erforderliche Maßnahmen werden auf den planinternen Grundstücken vorgesehen.**

Geltungsbereich selbst liegen keine Grundstücke, die der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen.

Die DB AG wurde zum Vorentwurf beteiligt. Eine weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren ist vorgesehen.

Beschluss 6 IHK Nürnberg für Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“

Die eingegangene Stellungnahme der IHK Nürnberg für Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis bzgl. einer ausreichenden digitalen Infrastruktur wird zur Kenntnis genommen, ist aber letztendlich auf Vorhabenebene zu berücksichtigen. Vorgesehen ist der Ausbau mit Glasfaserkabel.

Beschluss 7 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“

Die eingegangene Stellungnahme der Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Mittelfranken, wird zur Kenntnis genommen.

Das Staatliche Bauamt Nürnberg wurde am Verfahren beteiligt. Gemäß Stellungnahme vom 26.08.2021 bestehen keine Einwendungen gegen die Planung.

Beschluss 8 Kreisbrandrat des Landkreises Nürnberger Land

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“.

Die eingegangene Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landkreises Nürnberger Land wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise hinsichtlich Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr sind bei der Erschließungsplanung sowie auf Vorhabenebene zu berücksichtigen.

Beschluss 9 Landesbund für Vogelschutz in Bayern

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“.

Die Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern wird zur Kenntnis genommen.

Der Schutz des Baumbestandes ist übergreifend durch die Baumschutz-verordnung der Stadt Altdorf (BaumSchVO) geregelt, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und auch innerhalb der rechtsgültigen Bebauungspläne gilt. **Der Hinweis auf die zu berücksichtigende Baumschutzverordnung wird auf dem Planblatt des Bebauungsplanentwurfes ergänzt.**

Ein Großteil des Baumbestandes befindet sich im Bereich der bereits bebauten Privatgrundstücke, sodass hier ggf. von keinem unmittelbaren Eingriff, sondern von einer

Erhaltung der Bäume ausgegangen werden kann. Im Falle einer geplanten Fällung ist jedoch die BaumSchVO zu berücksichtigen und eine Befreiung zu beantragen, sofern die Bäume gemäß BaumSchVO geschützt sind.

Zu Punkt 1: Unmittelbare Eingriffe in den Baumbestand ergeben sich im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie durch die geplante Bebauung parallel zur Bahnlinie. Der Erhaltung des Baumbestandes stehen hier die Errichtung einer Lärmschutzbebauung entlang der Bahnlinie sowie eine funktionierende Erschließung ausgehend von der Hersbrucker Straße gegenüber. Auch vor dem Hintergrund, dass im Flächennutzungsplan eine Straße nördlich des Geltungsbereiches dargestellt ist, soll hier durch eine straßenparallele Bebauung eine Lärmabschirmung gesichert werden. Ferner wurde durch die Rahmenplanung eine kompakte Bauweise und flächensparende Erschließung des Baugebietes verfolgt, sodass im Ergebnis die grünordnerischen Belange hinsichtlich des Gehölzerhalts unterliegen. Die Planung der öffentlichen Grünflächen konzentriert sich auf den zentralen Grünzug, der gemäß Flächennutzungsplan zwischen den beiden dargestellten Wohnbauflächen verläuft. Dadurch können großzügige öffentliche Grünflächen mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die gleichzeitig eine Verbindung zur freien Landschaft und eine wertvolle Frischluftzufuhr sichern.

Die Durchgrünung des Baugebietes wird u.a. durch die Festsetzung der zu pflanzenden Bäume innerhalb der Baugrundstücke und auf den öffentlichen Flächen gesichert.

Eine Erfassung und Bewertung des Baumbestandes erfolgte im Rahmen der Biotop-/Nutzungstypenkartierung bzw. dem Gutachten zur saP (Erfassung Biotop-/Höhlenbäume). Vor dem Hintergrund der oben geschilderten Rahmenbedingungen, die Eingriffe in den Baumbestand erforderlich machen, erscheint die Erstellung eines detaillierten Baumbestandsplanes auf Ebene der Bauleitplanung nicht angezeigt, da sich hieraus aktuell keine anderen planerischen Erfordernisse ergeben würde. Aufgrund der (zukünftigen) Gültigkeit der BaumSchVO innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind detaillierte Baumbestandspläne auf Vorhabenebene (z.B. in Freiflächengestaltungsplänen) daher zielführender, so dass zum jetzigen Zeitpunkt darauf verzichtet wird.

Der Hinweis bezüglich der Obstgärten wird zur Kenntnis genommen und bei der Konzeption der Ausgleichsflächen, soweit dies möglich ist (z.B. falls eine Kombination mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen für Bodenbrüter erfolgt), berücksichtigt.

Zu Punkt 2: Die Ansicht kann fachlich nachvollzogen werden. Zwar könnte im vorliegenden Fall aufgrund der Weite der landwirtschaftlichen Flur von einer Revierverlagerung ohne Verdrängung der anderen Brutpaare ausgegangen werden, um jedoch Unwägbarkeiten auszuräumen wird, **wird das saP-Gutachten in diesem Punkt angepasst und eine CEF-Maßnahme für 1 Brutpaar der Feldlerche in eine Größenordnung von 0,5 ha vorgesehen. Die CEF-Maßnahme wird im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt und in die Ausgleichsflächenkonzeption integriert.**

Zu Punkt 3: Der Horstbaum des Turmfalken befindet sich im Bereich der bestehenden Wohnbebauung innerhalb des WA 7, sodass hier ggf. sogar von einer Erhaltung des Baumes ausgegangen werden kann bzw. sind zunächst keine kurzfristigen Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten. Gemäß Gutachten zur saP kann aber davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Rodung des Horstbaumes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden, da grundsätzlich auch im Umfeld weitere geeignete Bäume (auch mit verlassenen Rabennestern) vorhanden wären, die der Turmfalke als Brutplatz nutzen könnte. Diese Bewertung hat auch die Untere Naturschutzbehörde nicht bemängelt.

Da ein Eingriff in den Horstbaum grundsätzlich als kompensierbar angesehen wird, ist es in diesem Fall daher auch statthaft, die Kompensation auf die Vorhabenebene zu verlagern, zumal das spezielle Artenschutzrecht auch erst auf Vorhabenebene greift.

Beschluss 10 Landratsamt Nürnberger Land

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“.

Die Stellungnahme des Landratsamtes Nürnberger Land wird zur Kenntnis genommen.

Planungsrecht

Der Anregung wird entsprochen, **die Planzeichnung wird angepasst.**

Immissionsschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Immissions- und Erschütterungsgutachtens berücksichtigt. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet, ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt.

Die Hinweise zur geogenen Schadstoffhöhung im Bereich Altdorf werden zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Baugrundgutachtens berücksichtigt.

Naturschutz

Die Eingriffsbilanzierung muss ohnehin angepasst werden, da sich eine Erweiterung des Geltungsbereiches ergeben hat. Zudem soll die alternative Anwendung des seit 15.12.2021 neu eingeführten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ geprüft werden. **Die überarbeitete Eingriffsbilanzierung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in den Entwurf des Bebauungsplanes bzw. in den Umweltbericht integriert.**

Die Hinweise zum Regenrückhaltebecken werden zur Kenntnis genommen. Die Planung des Regenrückhaltebeckens erfolgt auf Grundlage der Bodenuntersuchung und der Bewertung der Versickerungsfähigkeit. Ziel ist eine möglichst naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltung. **Die Planung wird im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt, sofern eine naturnahe Gestaltung umsetzbar ist, wird diese durch geeignete textliche Festsetzungen gesichert. Sofern eine naturnahe Ausgestaltung aus technischen Gründen nicht möglich sein sollte, wird der Eingriff entsprechend in der Bilanzierung berücksichtigt.**

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen sowie die Festsetzung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen wird im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

Der Schutz des Baumbestandes ist (soweit davon erfasst) übergreifend durch die Baumschutzverordnung der Stadt Altdorf (BaumSchVO) geregelt, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und auch innerhalb der rechtsgültigen Bebauungspläne gilt. **Der Hinweis auf die zu berücksichtigende Baumschutzverordnung wird auf dem Planblatt des Bebauungsplanentwurfes ergänzt. Von einer Festsetzung der zu erhaltenden Bäume wird abgesehen.**

Ein Großteil des Baumbestandes befindet sich im Bereich der bereits bebauten Privatgrundstücke, sodass hier ggf. von keinem unmittelbaren Eingriff, sondern von einer Erhaltung der Bäume ausgegangen werden kann. Im Falle einer geplanten Fällung ist jedoch die BaumSchVO zu berücksichtigen und eine Befreiung zu beantragen, sofern die Bäume gemäß BaumSchVO geschützt sind.

Unmittelbare Eingriffe in den Baumbestand ergeben sich im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie durch die geplante Bebauung parallel zur Bahnlinie. Der Erhaltung des Baumbestandes stehen hier die Errichtung einer Lärmschutzbebauung entlang der Bahnlinie sowie eine funktionierende Erschließung ausgehend von der Hersbrucker Straße gegenüber. Auch vor dem Hintergrund, dass im Flächennutzungsplan eine Straße nördlich des Geltungsbereiches dargestellt ist, soll hier durch eine straßenparallele Bebauung eine Lärmabschirmung gesichert werden. Ferner wurde durch die Rahmenplanung eine kompakte Bauweise und flächensparenden Erschließung des Baugebietes verfolgt, sodass im Ergebnis die grünordnerischen Belange hinsichtlich des Gehölzerhalts unterliegen.

Der Hinweis zu Beleuchtungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und eine entsprechende **Festsetzung bzgl. insektenfreundlicher Außenbeleuchtung in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.**

Der Hinweis zur Begrünung von Einhausungen wird zur Kenntnis genommen und **die textliche Festsetzung konkretisiert** (hinsichtlich Höhe etc.). Hinsichtlich der Pflanzenverwendung ist im Anhang der Begründung eine Pflanzliste als Empfehlung enthalten, sodass in der späteren Freiflächenplanung auf aktuelle Erkenntnisse (z.B. Krankheiten/Schädlinge) reagiert werden

kann. **Die Pflanzliste wird um (heimische) Rankpflanzen ergänzt.**

Aufgrund des abschließenden Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 bis 4 BauGB ist eine Festsetzung einer Umweltbaubegleitung nicht möglich. Ein Hinweis bzgl. des auf Vorhabenebene zu berücksichtigenden Artenschutzes ist bereits enthalten. **Dieser wird um eine ggf. zu ergreifende Umweltbaubegleitung ergänzt, um die Maßnahmen zu sichern.**

Die Ansicht zur Bewertung der Feldlerche kann fachlich nachvollzogen werden. Zwar könnte im vorliegenden Fall aufgrund der Weite der landwirtschaftlichen Flur von einer Revierverschärfung ohne Verdrängung der anderen Brutpaare ausgegangen werden, um jedoch Unwägbarkeiten auszuräumen wird, wird **das saP-Gutachten in diesem Punkt angepasst und eine CEF-Maßnahme für 1 Brutpaar der Feldlerche in eine Größenordnung von 0,5 ha vorgesehen. Die CEF-Maßnahme wird im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt und in die Ausgleichsflächenkonzeption integriert.**

Die Hinweise zu den CEF Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen erfolgt vor Beginn der Baumaßnahmen. **Ein entsprechender Hinweis wird im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.**

Im Gutachten zur saP werden die Anzahl und die Typen der aufzuhängenden Kästen dargelegt. Auch im Hinblick auf die Aufhängung werden Vorschläge (Waldfriedhof im Westen oder neu anzulegende Grünfläche im Osten) als Aufhängeorte gemacht. Diese berücksichtigen bereits den Funktionsverbund.

Im Rahmen der Erarbeitung der Ausgleichsflächenkonzeption zum Entwurf hin soll aber geprüft werden, inwieweit sich auch Ausgleichsflächen für die Aufhängung von Kästen eignen und diese in den Funktionsverbund integrierbar sind.

Der Hinweis bezüglich des allgemeinen Artenschutzes wird ergänzt.

Die Untere Naturschutzbehörde wird zum Entwurf hin erneut beteiligt.

Bodenschutz- und Wasserrecht

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Tiefbauamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Straßenverkehrsbehörde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis bezüglich der Notwendigkeit einer Linksabbiegespur wird berücksichtigt. **Die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt an der Äußeren Hersbrucker Straße und ggf. erforderliche Maßnahmen werden gutachterlich geprüft.**

Beschluss 11 N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhof Weg“.

Die Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement wird zur Kenntnis genommen.

Die Freileitung quert die festgesetzte Fläche für Regenrückhaltung. Der Mast steht außerhalb des Geltungsbereiches, wobei sich die Bauverbotszone um den Mast mit dem Geltungsbereich des WA 1 überschneidet (siehe nachfolgende Ausführungen). Nach dem Mast verläuft die Leitung innerhalb des Geltungsbereiches als unterirdische Leitung weiter und muss hier in die künftigen Verkehrsflächen verlegt werden. **Die Baubeschränkungsgebiete werden hinweislich in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.**

Die Hinweise zum Baubeschränkungsgebiet werden bei der Planung des

Regenrückhaltebeckens berücksichtigt. Die Abstimmung mit der N-Ergie zur Planung ist auf Vorhabenebene erforderlich.

Der Mast Nr. 58 befindet sich im Bereich der gemäß Flächennutzungsplan dargestellten Straße im Norden des Plangebietes, sodass ggf. zukünftig eine Verlegung des Mastes und eine Verlängerung der Erdverkabelung erforderlich ist. Der Schutzzonenbereich um den Mast überschneidet sich mit der bisherigen Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen und dem Baugrundstück des WA 1, jedoch nicht mit dem Bau-fenster. Um bis zur Klärung des Sachverhalts den Vorgaben zu entsprechen, wird im Bebauungsplan eine bedingende Festsetzung ergänzt. Für den Zeitraum bis zur Verlegung des Masts und der Erdverkabelung sind die Bau- und Bewuchsbeschränkungsbereiche zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden berücksichtigt und die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Der Hinweis zum Leitungsmast Nr. 57 wird im Rahmen der Planung des Regenrückhaltebeckens auf Vorhabenebene geprüft.

Die Bau- und Bewuchsbeschränkungsbereiche werden hinweislich in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Die Hinweise bezüglich der Erdkabel werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Es erfolgt eine Abstimmung bzgl. der Zufahrt zur Schaltanlage, ggf. erforderliche Änderungen werden in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen. Die Änderungen können die bisherige Festsetzung des 4,0 m breiten Geh- und Radweges in Richtung Schaltanlage.

Um die Erschließung nur für Versorgungsfahrzeuge zu sichern, ist der Weg ggf. als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen und entsprechende verkehrsrechtliche Regelungen durch Beschilderung auf Vorhabenebene vorzusehen (z.B. Durchfahrt verboten, Betriebs- und Versorgungsdienst frei, Fahrrad frei).

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Beschluss 12 Planungsverband Region Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“.

Die Stellungnahme des Planungsverbandes Region Nürnberg wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 01.10.2021 hingewiesen. Die Bedarfsprüfung, die im Zuge des jüngst fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes erfolgte, wird hier als ausreichend erachtet. Von der Erstellung einer weiteren Bedarfsprüfung wird daher abgesehen, da der Bedarf im FNP klar nachgewiesen wurde und sich seither keine grundlegend neuen Rahmenbedingungen ergeben haben oder umfangreiche neue statistische Eckdaten vorliegen.

Beschluss 13 Polizeiinspektion Altdorf

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“.

Die Stellungnahme der Polizeiinspektion Altdorf wird zur Kenntnis genommen.

Die Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Nürnberger Land wurde am Verfahren beteiligt. Entsprechend der Stellungnahme wird die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt an der Äußeren Hersbrucker Straße und ggf. erforderliche Maßnahmen gutachterlich geprüft.

Die Anregung hinsichtlich des nördlich befindlichen Fuß-/Radwegs wird berücksichtigt. Der Fuß- und Radweg wird etwas nach Osten verlegt, sodass die Fußgänger bzw. Radfahrer nicht unmittelbar nach der Kurve die Straße kreuzen. **Die Planzeichnung wird dahingehend angepasst.**

Die Anforderungen hinsichtlich der Sichtachsen werden im Rahmen der Verkehrsplanung berücksichtigt.

Die Anforderungen nach RAST06 wurden dem Bebauungsplan zugrunde gelegt, werden aber auch im Rahmen der Verkehrsplanung berücksichtigt.

Die Maße der öffentlichen Stellplätze entsprechen den Anforderungen der RAST06 (Senkrechtparker Breite 2,50 m, Länge 5,0 m, Rückstoß-raum 6,0 m).

Private Stellplätze sind entsprechend den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Altdorf auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Zudem werden 39 öffentliche Senkrechtparker ausgewiesen. **Zum Entwurf des Bebauungsplanes sollen ca. 25 weitere öffentliche Senkrechtparker ergänzt werden.**

Die Hinweise bezüglich der Stellplätze auf Privatgrund sind auf Vorhabenebene zu berücksichtigen.

Der Hinweis zum Halten/Parken wird in der Verkehrsplanung berücksichtigt. Die geplanten Straßen weisen Regelquerschnitte von 5,50 m, 7,0 m und 8,0 m auf, sodass eine Restfahrbahnbreite von mind. 3,0 Meter eingehalten werden kann und auch ein kurzfristiges Halten möglich ist. Verkehrsregelungen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden und sind ggf. auf Vorhabenebene zu prüfen.

Die Hinweise bezüglich Grundstücksein-/ausfahrten sind auf Vorhabenebene zur berücksichtigen.

Der Weg zum Quartiersplatz ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um eine Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen, Rettungsdiensten und auch ggf. Umzugswägen o.ä. zu ermöglichen. Verkehrsrechtliche Rege-Lung sind durch entsprechende Beschilderung auf Vorhabenebene vorzusehen.

Bezüglich der **Zufahrt zur Schaltanlage im Süden erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Stellen, ggf. erforderliche Änderungen werden in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.** Die Änderungen können die bisherige Festsetzung des 4,0 m breiten Geh- und Radweges in Richtung Schaltanlage. Um die Erschließung nur für Versorgungsfahrzeuge zu sichern, ist der Weg ggf. als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen und entsprechende verkehrsrechtliche Regelungen durch Beschilderung auf Vorhabenebene vorzusehen (z.B. Durchfahrt verboten, Betriebs- und Versorgungsdienst frei, Fahrrad frei).

Verkehrsrechtliche Regelungen erfolgen auf Vorhabenebene und können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Ein verkehrsberuhigter Bereich im Bereich des Geschosswohnungs-baus wurde bewusst vorgesehen, der Bereich soll möglichst von Pkw-Verkehr komplett freigehalten werden, das Parken erfolgt in Gemeinschaftsgaragen und/oder in Tiefgarten, ansonsten ist der Bereich fußgänglich erschlossen.

Die Hinweise bezüglich der Beschilderung werden in der Verkehrsplanung berücksichtigt.

Die Leistungsfähigkeit wird auf Grundlage der maximal berechneten Wohneinheiten gutachterlich geprüft. **Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.**

Beschluss 14 Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und

Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“.

Die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss 15 Stadtwerke Altdorf GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“.

Die Stellungnahme der Stadtwerke Altdorf GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Ein separates Merkblatt ist dem Schreiben nicht beigelegt. Auf Nachfrage wurde jedoch von Seiten der Stadtwerke Altdorf GmbH bestätigt, dass die nachfolgend aufgeführten Punkte der Stellungnahmen sich mit dem Merkblatt decken und das Merkblatt nicht mehr verschickt wird.

Strom

Die genaue Lage der Fläche für die Trafostation wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt und im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt (sofern bis dahin ein Standort feststeht).

Die übrigen Hinweise werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Wasser

Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Nach DVGW-Arbeitsblatt W 405: 2008-02 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind 96 m³/h für ein allgemeines Wohngebiet mit mittlerer Gefahr der Brandausbreitung ausreichend.

Die übrigen Hinweise beide Sparten betreffend werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss 16 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Geschäftsstelle Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“.

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Beschluss 17 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg wird zur Kenntnis genommen.

Zisternen

Der bereits enthaltende Hinweis bzgl. der zu errichtenden Zisternen wird um den Hinweis zur Einrichtung eines Überlaufes mit ggf. erforderlicher Rückstausicherung ergänzt.

Starkregengefahr

In der Begründung werden auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes noch Ausführungen ergänzt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Beschluss 18 Bürger 1

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“.

Die Stellungnahme des Bürgers 1 wird zur Kenntnis genommen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der Grundstücke (Bodenordnung) erforderlich, die im Rahmen eines Umlegungs-verfahrens erfolgen wird. Dieses Verfahren ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

Der Sachverhalt wurde dennoch geprüft. Die Teilfläche des Geltungsbereiches, die sich mit dem Flurstück Nr. 492 überschneidet, liegt im Südosten. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes setzt hier eine Teilfläche des öffentlichen Quartiersplatzes sowie öffentliche Grünfläche fest. Gemäß Rahmenplan dient der verkehrsberuhigte Quartiersplatz als Verbindungselement zwischen dem östlichen und westlichen Wohngebiet. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“, der zunächst nur das westliche Wohngebiet entwickelt, kann der Quartiersplatz als temporäre Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr etc. genutzt werden. Bei einer zukünftigen Entwicklung des östlichen Wohngebietes ist diese Wendemöglichkeit nicht mehr erforderlich, da der Quartiersplatz über eine Anbindung in Richtung Osten (nur durch Müllfahrzeuge etc.) gequert werden kann.

Um zu vermeiden, dass aufgrund der Überschneidung mit beiden Bebauungsplanabschnitten das Flurstück Nr. 492 in zwei Umlegungsverfahren einbezogen wird, wird die Teilfläche aus dem Geltungsbereich des BP Nr. 42a herausgenommen.

Um die temporäre Wendemöglich-keit zu gewährleisten, ist eine Anpassung an der östlichen Grenze des WA 6 erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird diesbezüglich angepasst.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Stadt Altdorf grundsätz-lich für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Norden des Hauptortes entschieden hat. Bereits im Flächennutzungsplan mit in-tegriertem Landschaftsplan (FNP/LP) aus dem Jahr 1997, der mittler-weile neu aufgestellt und seit 2020 wirksam ist, waren die Flächen als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP/LP sowie der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplanung „Altdorf Nord“ hat sich die Stadt Altdorf intensiv mit der Entwicklung des Wohngebietes auseinandergesetzt und hält daran fest.

Beschluss 19 Bürger 2

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“.

Die Stellungnahme des Bürgers 2 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Mit einstimmigem Beschluss des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsausschusses vom 11.12.2018 wurde von einer weiteren Darstellung einer Nordtangente im FNP abgesehen. Im wirksamen FNP wird lediglich eine Straßenverbindung zwischen Äußerer Hersbrucker Straße und Riedener Straße dargestellt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes für die geplante Wohnbebauung hätte die Verschiebung der Verbindungsstraße, wie vom Anreger vorgetragen, sicherlich Vorteile, dennoch wären auch Aspekte des höheren Flächenverbrauchs aufgrund des längeren Verlaufs und die Zerschneidung des Landschaftsraumes in die Betrachtung mit einzubeziehen. Gerade hinsichtlich dieser Zerschneidung werden im Vorschlag des Anregers keine besonderen Vorteile gesehen.

Die nördliche Straße gemäß FNP wird jedoch nicht im Bebauungsplan Nr. 42a festgesetzt und ist somit nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens.

Zu 2: Kindertagesstätten sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig. Eine separate Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist daher nicht erforderlich. In der Rahmenplanung wurde

aber ein Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen und dies auch in der Begründung zum BP ausgeführt.

Zu 3: Private Stellplätze sind entsprechend den Anforderungen der Stellplatz-satzung der Stadt Altdorf auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Zudem wurden 39 öffentliche Senkrechtparker ausgewiesen. **Zum Entwurf des Bebauungsplanes sollen ca. 25 weitere öffentliche Senkrechtparker ergänzt werden.**

Zu 4: Die künftige Erschließung war in gewissen Maß bereits durch die Bestandsbebauung „Am Ernhofer Weg“ vorgegeben.

In der Tiefbauplanung müssen Starkregenereignisse berücksichtigt werden. Eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes wird sichergestellt.

Zu 5: Gemäß Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) ist ein zentraler Grünzug zwischen den beiden dargestellten Wohnbauflächen als Verbindung zur freien Landschaft vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt nur den westlichen Teil der Wohnbauflächen sowie anteilig etwa die Hälfte der dargestellten Grünflächen. Im Falle einer zukünftigen Entwicklung der Wohnbauflächen im Osten, können die restlichen Grünflächen entwickelt werden. Die Grenze des Geltungsbereiches orientiert sich dabei an dem bestehenden Graben, sodass der Graben in eine naturnahe Gestaltung der öffentlichen Flächen miteinbezogen werden kann.

Beschluss 20 Bürger 3

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“.

Die Stellungnahme des Bürgers 3 wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die unter anderem in § 1 Abs. 5 des BauGB genannten Maßgaben (nachhaltige städtebauliche Entwicklung, soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen und Verantwortung gegenüber künftigen Generationen) werden in die Abwägung einbezogen.

Der Hinweis bezüglich der Straßenverkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen, wird jedoch nicht geteilt.

Aufgrund der Zahl der neuen Wohneinheiten wird es als erforderlich erachtet, die Hauptverbindungswege mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 bis 5,50 m plus einen Gehweg von 2,0 - 2,50 m vorzusehen, um die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. In weniger frequentierten Bereichen werden Wohnwege ohne gesonderten Gehweg (im Nordosten) sowie verkehrsberuhigte Bereich (im Süden des Quartiers) vorgesehen. Näheres ist der detaillierten Verkehrsplanung vorbehalten.

Verkehrsrechtliche Regelungen können nicht im Bebauungsplan getroffen werden, sondern sind auf Vorhabenebene festzulegen.

Dennoch sind auch Belange mobilitätseingeschränkter Personenkreise zu berücksichtigen sind. Die Anordnung der Stellplatzsatzung der Stadt Altdorf gewährleistet die Errichtung wohnungsnaher Stellplätze.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt eine Mischung an verschiedenen Wohnformen. Neben einem gewissen Anteil an Geschosswohnungsbau sollen auch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser entwickelt werden. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird das Parken in einer Gemeinschaftsparkanlage bzw. in einer Tiefgarage festgesetzt, um ein fußläufiges, möglichst autofreies Quartier im Süden des Plangebietes zu sichern.

Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern wird das Parken jedoch in unmittelbarer Nähe zum Wohngebäude und auf dem eigenen Grundstück stattfinden. Eine Konzentration der Parkplätze auf eine Gemeinschaftsanlage wird hier als nicht praktikabel erachtet.

Die zusätzlichen öffentlichen Stellplätze dienen als Besucherstellplätze. Durch Planung als

Senkrechtparker können die öffentlichen Stellplätze mit großzügigen Bauminselfen kombiniert werden. Verteilt auf das gesamte Plangebiet tragen sie somit zur Begrünung des öffentlichen Raumes bei, so dass das Plangebiet keineswegs nur von Kraftfahrzeugen geprägt sein wird. Ladesäulen für Elektrofahrzeuge können unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl auf den öffentlichen als auch den privaten Stellplatzanlagen vorgesehen werden.

Der Hinweis auf Art. 59 BayBO bezieht sich auf eine veraltete Rechtsgrundlage und kann daher nicht mehr nachvollzogen werden.

Der Anregung hinsichtlich der frei gewordenen Gehweg – und Parkflächen kann nicht gänzlich gefolgt werden. Grundstücksgrenzen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die räumliche Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen entspricht der abgestimmten Straßenplanung und ist zur Sicherung der Erschließung der einzelnen Grundstücke erforderlich. Der geplante Grünzug und der öffentliche Quartiersplatz dienen als Erholungs- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner. Durch den Bebauungsplan werden die Flächen gesichert, eine Detailgestaltung erfolgt auf der nachfolgenden Ebene.

Inwiefern eine Erhöhung der versiegelten Fläche von 14.000 m² stattfinden soll, kann nicht nachvollzogen werden. Grundsätzlich verfolgte die städtebauliche Rahmenplanung, die als Grundlage für den Bebauungsplan diente, eine kompakte Bauweise und flächensparenden Erschließung des Baugebietes. Die Planung der öffentlichen Grünflächen konzentriert sich auf den zentralen Grünzug, der gemäß Flächennutzungsplan zwischen den beiden dargestellten Wohnbauflächen verläuft. Dadurch können großzügige öffentliche Grünflächen mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die gleichzeitig eine Verbindung zur freien Landschaft und eine wertvolle Frischluftzufuhr sichern.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert (soweit technisch umsetzbar) bzw. gesammelt über das Regenrückhaltebecken abgeleitet werden.

Durch die Kombination der Bauminselfen mit den Parkbuchten kann das Niederschlagswasser in die Baumgrube abgeleitet werden und somit zur Bewässerung des Baumes beitragen.

Auf Grundlage einer gutachterlichen Bodenuntersuchung wird die Entwässerungsplanung konkretisiert und im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Anregungen bezüglich der ehrenamtlichen Helfer werden zur Kenntnis genommen, können jedoch nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Gemäß Flächennutzungsplan und auch dem städtebaulichen Rahmenplan „Altdorf Nord“ ist die zukünftige Anbindung des Baugebietes „Am Ernhofer Weg“ an die im Norden verlaufende Straße vorgesehen. Bis zur Umsetzung ist die Erschließung über die Anbindung an die Äußere Hersbrucker Straße im Südwesten des Plangebietes gesichert. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird gutachterlich geprüft.

Beschluss 21 Bürger 4

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42a „Am Ernhofer Weg“.

Die Stellungnahme des Bürgers 4 wird zur Kenntnis genommen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der Grundstücke (Bodenordnung) erforderlich, die im Rahmen eines Umlegungsverfahrens erfolgen wird. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der Grundstücke (Bodenordnung) erforderlich, die im Rahmen eines Umlegungsverfahrens erfolgen wird. Die Umlegungsplanung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Das Umlegungsverfahren ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens erfolgt eine Anhörung der Eigentümer. Es wird gebeten, die Anregungen bzw. einen Antrag auf Herausnahme eines Grundstücks nach § 52 Abs. 2 BauGB in diesem Verfahren nochmals vorzutragen. Solange dieses Verfahren nicht gestartet

ist, können keine Anträge hierzu gestellt werden.

In die vorliegende Abwägung wird lediglich der Einbezug der Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42a eingestellt. Aufgrund der Insellage der aufgeführten Flurstücke innerhalb des Bebauungsplanes würde ein Nichteinbezug der Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dazu führen, dass sich nach Bebauung der umliegenden Grundstücke ein Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) ergibt. Insbesondere für die rückliegenden Gartengrundstücke wird dann eine Bebauung ermöglicht bzw. Baurecht geschaffen. Zudem kommen die Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Anschluss an Abwasserkanalisation (bisher nur Klärgruben), Ausbau Telekommunikation etc.) sowie die Maßnahmen zum Immissionsschutz (Lärmschutzbebauung entlang Bahnlinie) auch den Bewohnern der Bestandsgebäude zu Gute.

Der genaue Zeitpunkt der Bebauung steht noch nicht fest. Für jedes betreffende freie Grundstück ist beabsichtigt einen Bescheid über ein Baugebot nach § 176 BauGB zu erlassen.

Durch den Ausbau des bestehenden Weges „Am Ernhofer Weg“ erfolgt ein Eingriff in den bestehenden Streuobstbestand. Der städtebauliche Rahmenplan, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, verfolgt eine kompakte Bauweise und flächensparenden Erschließung des Baugebietes, sodass im Ergebnis die grünordnerischen Belange hinsichtlich des Gehölzerhalts unterliegen. Durch den Ausbau des Weges „Am Ernhofer Weg“ kann eine einseitige Bebauung vermieden werden.

Der Anregung hinsichtlich eines eventuellen Flächenhinzunahme kann entsprochen werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplans setzt für diesen Bereich die Bebauung mit bis zu dreigeschossigen Reihenhäusern vor. Aus städtebaulicher Sicht kann auch ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus den Übergang zwischen dem geplanten Geschosswohnungsbau im WA 5 und der Bestandsbebauung bilden. Zu diesem Zweck ist die Festsetzung der Hausgruppen in diesem Bereich ersatzlos zu streichen, sodass lediglich die offene Bauweise, jedoch keine Hausform vorgeschrieben ist. **Der Entwurf des Bebauungsplanes ist dahingehend anzupassen.**

Die Verkehrsplanung sieht in den Bereichen mit einem Straßenquerschnitt von 7,0 bzw. 8,0 m Breite jeweils einen Gehweg mit 2,0 bzw. 2,5 m vor. Insofern ist der Anregung bereits entsprochen.

Die verkehrsrechtlichen Regelungen wie beispielsweise eine Geschwindigkeitsreduzierung kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Anregung hinsichtlich der E-Mobilität wird zur Kenntnis genommen, wäre jedoch ebenfalls auf Vorhabenebene zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan sichert die Flächen für öffentliche Stellplätze und den Nachweis der privaten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück. Die Errichtung von Ladestationen ist zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes.

Der Ausbau des Baugebietes erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen. Die Stadtwerke Altdorf sehen aber grundsätzlich die Verlegung von Leerrohren für Glasfaser vor.

Die Auswirkungen der Immissionen und Erschütterungen durch den Bahnbetrieb auf die geplante und bestehende Wohnnutzung werden gutachterlich untersucht. **Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet, ggf. erforderliche Maßnahmen werden auf den planinternen Grundstücken vorgesehen.**

Grundsätzlich ist anzumerken, dass das Bebauungsplanverfahren kein Umlegungsverfahren darstellt, bzw. es von diesem losgelöst zu betrachten ist. Mit dem Bebauungsplan werden lediglich die Voraussetzungen zur Einleitung eines Umlegungsverfahrens geschaffen. Welche Flächen in das Umlegungsverfahren einbezogen werden, wird sich erst zum Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens entscheiden.