

Markt Altmannstein

Marktplatz 4

93336 Altmannstein

Landkreis Eichstätt

Regierungsbezirk Oberbayern

Hauptsitz:
Lappersdorfer Str. 28
93059 REGENSBURG

Niederlassung:
Kritenbarg 18
22391 HAMBURG

T 0941 / 83 019 0
F 0941 / 83 019 34

T 040 / 6113 9247
F 040 / 6113 9267



Bauvorhaben:

**Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan**

“Am Weingarten III“ in Pondorf

Markt Altmannstein

Fassung vom 15.11.2017

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Bebauungsplan mit planlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht.....	1 Plan
Begründung	3 - 16
Umweltbericht	18 Seiten
Schalltechnische Untersuchung	42 Seiten

Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8 mit grünordnerischen Festsetzungen

1) Voraussetzungen und Grundlagen

1.1 Aufstellung

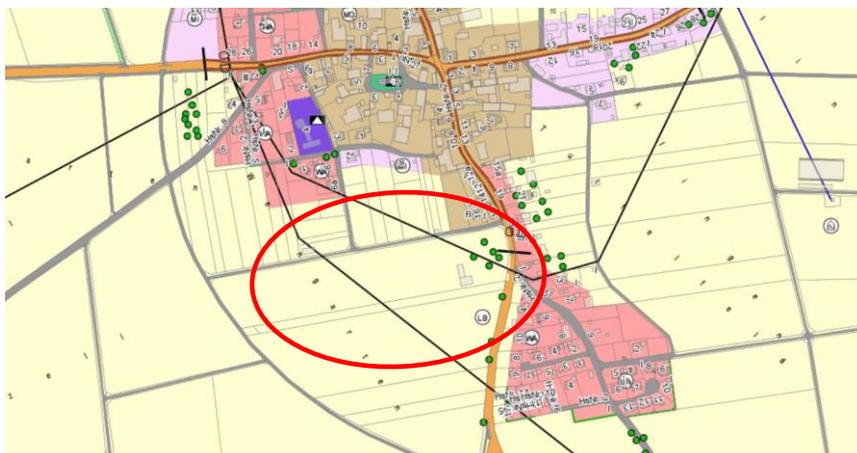
Der Marktgemeinderat Altmannstein hat in seiner Sitzung vom 05.07.2016 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Am Weingarten III“ in Pondorf aufzustellen. Nach der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3.1 und 4.1 BauGB wurde am 20.06.2017 beschlossen das Verfahren in das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB zu überführen.

Da die Grundfläche des Baugebietes, die nach §13b BauGB begrenzten 10.000 m² nicht erreicht, ist die Aufstellung im beschleunigten und vereinfachten Verfahren nach §13b BauGB möglich.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flur-Nummern 825 und 691/2 und die Flur-Nummern 814 und 692, Gemarkung Pondorf.

1.2 Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Grünfläche enthalten. In einem parallel laufenden Änderungsverfahren werden mehrere Flächen im Markt Altmannstein geändert. Diese Fläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entsprechend § 4, BauNVO ausgewiesen.



1.3 Lage und Umgebung

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand des OT Pondorf. Im Norden des neuen Baugebietes liegen drei Parzellen, welche östlich und nördlich an die bestehende Bebauung der Neustädterstraße anschließen. Der Großteil des Baugebietes erstreckt sich gleichmäßig von der Neustädterstraße (B 299) bis in die Flurnummern 825, 814, 691/2 und 692. Die Parzellen grenzen im Osten an die Neustädterstraße (B 299). Nördlich, westlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Um das Baugebiet planerisch von der Neustädterstraße (B 299) trennen zu können wird ein breiter Grünstreifen zwischen der Bebauung und der Straße freigehalten.

Der von der B299 ausgehende Verkehrslärm soll durch einen 3m hohen Erdwall reduziert werden, der parallel zur B299 laufend das Baugebiet abschirmt.

Ein schalltechnisches Gutachten ist der Begründung angehängt. Die Anforderungen an Bauwerke, wie Wohngebäude entsprechend dem Ergebnis des Gutachtens, sind im Bebauungsplan als Festsetzung aufgeführt.

Innerhalb des Plangebiets liegt eine landwirtschaftlich genutzte Scheune sowie vereinzelte Sträucher. Im Zuge der Erschließung wird das Gelände freigemacht.

1.4 Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,28 ha (CAD- Ermittlung).

1.5 Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebietes fällt von Nord nach Süd und jeweils vom westlichen und östlichen Rand zur Mitte des südlichen Randes. Die durchschnittliche Neigung beträgt ca. 6%.

Entsprechend den Erfahrungen von naheliegenden Tiefbaumaßnahmen können die Baugrundverhältnisse wie folgt beschrieben werden:

- 0,00 – 0,25: Humuslage mit faustgroßen Kalksteinen durchsetzt
0,25 – 3,75: toniger Lehm, stark bindig, mit Kalksteinnestern durchsetzt
ab 1,60: teilweise Fels, Bodenklasse 6 und 7 im Wechsel

Sickerfähigkeit des Bodens:

Entsprechend den genannten Bodenlagen ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt möglich ist. Die Böden weisen eine geringe Durchlässigkeit auf.

1.6 Altlasten

Im Baugelände ist nicht mit Antreffen von Altlasten zu rechnen.

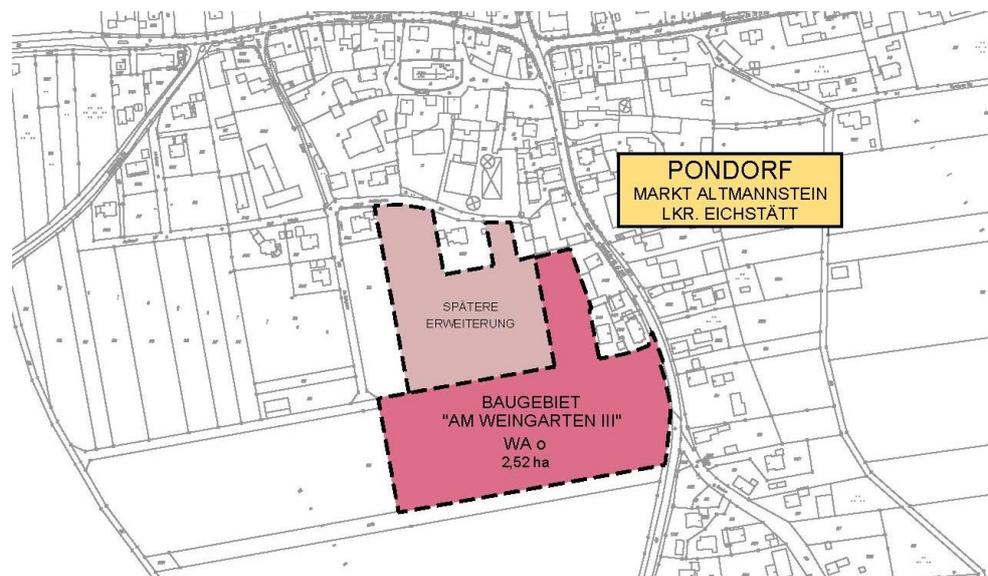
1.7 Planungsziele

Der Markt Altmannstein verzeichnet einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Allein von Juni 2015 bis Juni 2016 stieg die Bevölkerungszahl um 144 Einwohner (+ 2 %) [Markt Altmannstein]. Aus dieser Entwicklung heraus, ergibt sich auch ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland. Da im Ortsteil Pondorf des Marktes Altmannstein nahezu alle Wohngebiete bebaut sind, soll im Südwesten des Ortes mit dem Bebauungsplan „Am Weingarten III“ die nötige Grundlange für neues Bauland geschaffen werden.

Ziel der Planung ist in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine für das Landschaftsbild passende durchgrünte Bebauung zu schaffen. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „Am Weingarten III“ zugrunde liegt sieht Bauparzellen für Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Die Größe der Parzellen sind den ortsüblichen Grundstücksdimensionen angepasst und variieren zwischen 600 m² und 1000 m². Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine zu starke Versiegelung der ausgewiesenen Flächen verhindert. Es ist vorgesehen im Übergang zur südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und zur Neustädterstraße

einen Grünstreifen anzulegen. Der Grünstreifen wird mit Gehölzen heimischer Art bepflanzt und fungiert neben dem grünordnerischen Aspekt auch als Übergang zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaftsfläche. Der im Süden und Westen verlaufende Grünstreifen wird als „private Eingrünung“ ausgewiesen. Hier haben die Bauwerber die Gehölze eigenständig zu pflanzen und pflegen.

Aufgrund der Grundstückverhältnisse wird das Gebiet zwischen der Neustädterstraße und Am Weinweg stufenweise erschlossen. Zuerst erfolgt die Ausbaustufe im Süden mit dem Bebauungsplan „Am Weingarten III“. In den kommenden Jahren soll dann der nördliche Bereich als spätere Erweiterung bebaut werden. Zusätzlich ergibt sich aus den höhen-technischen Gegebenheiten ein Vorteil der Niederschlagswasserbeseitigung. Zuletzt wird durch die Bebauung im Süden das Ortsbild entlang der Neustädterstraße geschlossen.



In Bezug auf das Landesentwicklungsprogramm erfüllt das geplante Baugebiet „Am Weingarten III“ in Pondorf einerseits eine kostengünstige Erschließung, gleichzeitig sind die Wege zu Kirche und gesellschaftlichen Einrichtungen wie Gastwirte und Vereinsheime sehr kurz gehalten.

2. Planungsvorgaben

Im ausgewiesenen Gebiet sollen 35 Wohnbauparzellen entstehen. Von der bestehenden Neustädterstraße führt eine Erschließungsstraße von Ost nach West. Drei Parzellen liegen im Norden und werden über einen Stich erschlossen. Südlich liegen 32 Bauparzellen. Diese werden über zwei Ringstraßen von der Erschließungsstraße angebunden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (CAD-Ermittlung).

<u>Bruttobaufläche = ca. 3,28 ha</u>	<u>ca. 32.831 m²</u>
Gesamtnettobaufläche (Parzelle 1 – 35)	26.004 m ²

2.2 Wohngebäude und Einwohner

Vorschlag:

<u>35 Einfamilienhäuser</u>	<u>35 WE</u>
35 WE x 3,0 =	105 EW

Das ergibt eine Baudichte von:

105 EW / 3,28 ha	ca. 32 EW/ha
------------------	--------------

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Weingarten III“ enthalten.

3. Erschließung und Versorgung

3.1 Straßenbau

Die Erschließung erfolgt über die Neustädterstraße (B299).

Die Straßenplanung berücksichtigt die Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt06).

Die Fahrbahn der Erschließungsstraße zum Baugebiet hat eine Breite von 7,50 m. Die Ringstraße wird mit einer Breite von 6,50 m hergestellt. Nebenflächen werden mit Rasenfugenpflaster befestigt, Gehwege mit Betonsteinpflaster.

Da mit dem geplanten Baugebiet mit Linksabbieger von der B299 kommend zu rechnen ist, soll im Zuge der Erschließungsarbeiten die betroffene Fahrbahnseite bzw. Fahrspur mittels Aufstellbereich auf 5,50m aufgeweitet werden.

Ausbaulängen und Ausbauvorschlag:

Zufahrtsstraße ca. 275 m Länge

Planstraße mit parallel verlaufendem Seitenstreifen (Betonpflaster)
6,00 m Fahrbahn (Asphalt) mit Entwässerungsrinne
1,50 m Gehweg (Betonsteinpflaster, mit Einfassung)
7,50 m Gesamtbreite

Ringstraße ca. 480 m Länge

Planstraße mit parallel verlaufendem Seitenstreifen
5,00 m Fahrbahn (Asphalt) mit Entwässerungsrinne
1,50 m Gehweg (Betonsteinpflaster, mit Einfassung)
6,50 m Gesamtbreite

Stichstraße ca. 65 m Länge

Planstraße mit parallel verlaufendem Seitenstreifen
5,00 m Fahrbahn (Asphalt) mit Entwässerungsrinne
1,50 m Gehweg (Betonsteinpflaster, mit Einfassung)
6,50 m Gesamtbreite

3.2 Versorgungseinrichtungen

3.2.1 Wasserversorgung

Träger: Gemeindliche Wasserversorgung Altmannstein
Marktplatz 4, 93336 Altmannstein.

3.2.2 Abwasserbeseitigung

Träger: Marktgemeinde Altmannstein,
Marktplatz 4, 93336 Altmannstein

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in Richtung der Zufahrtsstraße bzw. der Ringstraße geleitet. Bedingt durch die Höhenlage wird im tiefsten Punkt der öffentlichen Flächen ein Pumpwerk erstellt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt dann über die Schmutzwassersammelleitung entlang der Neustädterstraße zur nächstgelegenen Kläranlage.

Das anfallende Oberflächen-/ Regenwasser wird Richtung tiefstes Gelände geleitet. Von dort wird das Regenwasser über einen Kanal durch die Flur-Nrn. 691 und 691/2 in einen offenen Graben geleitet und Richtung ehemalige Teichkläranlage Pondorf geführt.

Für den Regenwasserkanal in den Flur-Nrn. 691 und 691/2 wird eine Grunddienstbarkeit eingerichtet.

Die Regenwasserbehandlung soll entsprechend dem aktuellen Merkblatt DWA- M 135 in den bestehenden Bauwerken der Teichkläranlage erfolgen. Die technische Umsetzung ist von Seiten des Planungsbüros im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

Gesammeltes Niederschlagswasser von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist an den Niederschlagswasserkanal anzuschließen, falls es nicht breitflächig über eine mind. 20 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht versickert wird.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen darf auch auf den Grundstücken breitflächig, wie vor beschrieben, versickert werden. Eine Zwischenspeicherung in Zisternen zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung ist gestattet.

Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Altmannstein sind grundlegend.

3.2.3 Müllbeseitigung, Deponien

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.

Ein Wertstoffhof ist in Altmannstein vorhanden.

Erdaushubdeponien sind im Marktbereich vorhanden.

3.2.4 Weitere Versorgungsunternehmen

Bayernwerk AG

Info: für die Energieanlagen wird ein Trafostandort ausgewiesen.

Deutsche Telekom AG

Freiwillige Feuerwehr Pondorf

Info: für die FFW Pondorf wird ein Sirenenstandort ausgewiesen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Rechtliche Grundlagen

Entsprechend den Bestimmungen des §13b BauGB sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Baubegleitende Maßnahmen

5.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen

Die im Norden und Osten angrenzenden Gehölzstrukturen (Privatgärten) sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien während der Bauzeit im Gehölzbereich ist **verboten**.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- a) DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen;
- b) RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

5.1.2 Schutzmaßnahmen für potenziell vorkommende Tierarten

Folgende Vorkehrung wird durchgeführt, um Gefährdungen von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

Rodungen bzw. Rückschnitte von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG.

5.1.3 Oberbodenlagerung

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. DIN 18915).

Im Übrigen gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

5.2 Oberflächenversiegelung und Beläge

Der Geh- und Parkbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

5.3 Pflanzbindungen – öffentlicher Bereich

5.3.1 Ortsrandeingrünung im Osten entlang der B299

Nach Osten zur Bundesstraße B299 hin ist das Wohngebiet in Kombination mit dem anzulegenden Lärmschutzwall durch neu gepflanzte Obstbäume abzuschirmen. Die Baumpflanzungen sind gemäß Planeintrag vorzunehmen. Arten gemäß folgender Liste stehen zur Wahl:

Pflanzenart – Obst-Hochstamm	Pflanzqualität
Apfel ´Bohnapfel`	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Apfel ´Jakob Fischer	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Apfel ´Kaiser Wilhelm`	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Birne ´Gute Graue`	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Birne ´Mollebusch`	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm

Die gesamte Fläche ist mit einer salzverträglichen Bankettmischung unter Verwendung von Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet Nr. 14 Fränkische Alb anzusäen.

Pflege:

Regelmäßige Durchführung eines Obstbaum-Erziehungsschnitts im Abstand von 5 Jahren;

Mahd der salzverträglichen Bankettmischung 3x/ Jahr (Ende Mai, Ende Juli, Oktober) mit Abtransport des Mähguts; Düngemittel und Pestizideinsatz ist nicht erlaubt.

5.3.2 Straßenbäume im Wohngebiet

Die Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließungsstraße sind gemäß Planeintrag vorzunehmen. Arten gemäß folgender Liste sind zu verwenden:

Bäume 2./3. Wuchsordnung:

Pflanzenart		Pflanzqualität
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde 'Roelvo'	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm

Die Baumstandorte sind mit Rasenfugenpflaster zu überdecken und anzusäen.

5.4 Pflanzbindungen– Privater Bereich

5.4.1 Hausbäume

Je vollendete 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumarten zu verwenden.

5.4.2 Private Eingrünung im Westen und Süden

Als Gebietsabschluss und Übergang in die freie Landschaft ist nach Süden und Westen hin auf 2,5 Metern Breite eine private in Form einer Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

Für die private Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen in der genannten Mindestqualität zu verwenden:

Bäume – in Sorten

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Prunus domestica	Zwetschge	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Pyrus communis	Birne	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Malus domestica	Apfel	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Prunus avium	Kirsche	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
Juglans regia	Walnuss	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm

Straucharten – Mindest-Qualität: v.Str. H 100-150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6. Kosten

6.1 Erschließungskosten (Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen)

Die Kostenschätzung der Erschließungskosten erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung.

6.2 Wasserversorgung

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Altmannsteiner Gruppe bzw. Umlegung der tatsächlichen Erschließungskosten wie bei Punkt 6.1.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung der Marktgemeinde Altmannstein bzw. Umlegung der tatsächlichen Erschließungskosten, wie bei Punkt 8.1.

6.4 Stromversorgung

Hausanschlusskosten - nach Bayernwerk AG Bedingungen.

7. Nachfolgelasten

Durch die Bebauung entstehen der Marktgemeinde Altmannstein keine weiteren besonderen Nachfolgekosten.

Schulen, Sport- und Grundversorgungseinrichtungen sind in ausreichendem Maß vorhanden.

8. Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Die Verwirklichung der Planung ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Aufgestellt:
Regensburg, den 15.11.2017

KEHRER PLANUNG GMBH
LAPPERSSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Auftraggeber:
Altmannstein, den

Hummel, 1. Bürgermeister
Markt Altmannstein
Marktplatz 4, 93336 Altmannstein