
KEHRER PLANUNG

Markt Altmannstein

Marktplatz 4

93336 Altmannstein

Landkreis Eichstätt

Regierungsbezirk Oberbayern



Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan

“An der Schloßbreite“ in Hagenhill

Markt Altmannstein

Zusammenfassende Erklärung

Spätestens bei der Bekanntmachung ist dem Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie gibt Auskunft darüber, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurde.

1. Anlass

Ziel der hier vorliegenden Bebauungsplanung ist es, dem Markt Altmannstein eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ WA gekennzeichnet. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ist keine Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Geschützter Landschaftsbestandteil

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine nach Art. 16 BayNatSchG geschützte Hecke, welche teilweise gerodet wird. Jene Fläche der Hecke, die für den Straßenbau nicht benötigt wird, ist zu erhalten. Für die gerodeten Anteile der Hecke ist im Osten des Plangebietes eine Hecke den Festsetzungen entsprechend als Ausgleich zu pflanzen.

Artenschutz

Das artenschutzrechtliche Gutachten zur Betroffenheit der Feldlerche ist Bestandteil des Bebauungsplans. Um eine Betroffenheit der Feldlerche durch das Baugebiet auszuschließen, wurde eine 3.000 m² große Blühfläche mit einem Anteil von 50 % Schwarzbrache festgesetzt. Die genaue Umsetzung der Festsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

3. Zusammenfassung der Berücksichtigung der Eingaben aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

3. 1. Beteiligung zur Entwurfsfassung vom 31.07.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.08.2019 bis 20.09.2019

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Herr Albert Thoma, vertreten durch Landvokat Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Schreiben vom 18.09.2019:</u></p> <p>Neben allgemeinen Befürchtungen wurde auf die Nachteile, befürchtete Überschwemmungen und Bewirtschaftungshindernisse für den Betrieb Thoma durch das Baugebiet hingewiesen.</p>	<p>Der Markt begründet die Erforderlichkeit der Ausweisung des Baugebiets, erweitert den Geltungsbereich auf die Erschließungsstraße (Breite 5 m), erläutert den Umgang mit Niederschlagswasser, nimmt in die Festsetzungen Erklärungen zur erforderlichen Duldung von ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und zum Bestandsschutz für die Landwirtschaft auf.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 16.08.2019 bis 20.09.2019

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt, Schreiben vom 28.08.2019:</u></p> <p>Forderung einen Grasweg zur Vermeidung von Bewirtschaftungshindernissen für die Landwirtschaft auszuweisen.</p>	<p>Verweis auf die Abgrenzung durch eine Straße auf dem längsten Teil der Strecke und durch Heckenpflanzungen als Puffer zwischen Landwirtschaft und Grundstücken.</p>
<p><u>Bayernwerk AG, Parsberg mit Schreiben vom 19.09.2019</u></p> <p>Fehlendes Stationsgrundstück</p> <p>Hinweise zum weiteren Vorgehen und zur Abstimmung der Planungsvorhaben</p>	<p>Ausweisung einer Fläche für die Transformatorenstation.</p> <p>Aufnahme der Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan.</p>
<p><u>Landratsamt Eichstätt, Schreiben vom 11.09.2019:</u></p> <p>Naturschutz</p> <p>Grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist dem BP beizulegen.</p>	<p>Durchführung der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Festsetzung einer Fläche von 3.000 m² Größe als Blühfläche mit 50% Schwarzbrache</p>

<p>Ausgleich des nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Heckenbiotops und Forderung, das Baugebiet einzugrünen.</p> <p>Tiefbauverwaltung: Hinweis auf die von der Kreisstraße EI 32 ausgehenden Emissionen.</p> <p>Bauverwaltung: Regelung der Mindestgröße von 700 m² Grundstücksfläche für Doppelhäuser auf ungeteilten Grundstücken anpassen, Klarstellung der Regelung zu Grenzgaragen, Regelungen zur Einfriedung überdenken.</p>	<p>Ersatzpflanzung im Osten des Baugebiets für den auf 80 m² entfernten Teil des Heckenbiotops. Verzicht auf eine Eingrünung im Süden des Baugebiets im Hinblick auf eine spätere Erweiterung und zugunsten der landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>Aufnahme des Hinweises in den Textteil des BP.</p> <p>Die Hinweise der Bauverwaltung wurden in der weiteren Planung beachtet und die Festsetzungen dementsprechend geändert.</p>
<p><u>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 21.08.2019:</u> Prüfung der Beschränkung auf Doppel- und Einzelhäuser.</p>	<p>An den Planungen wird festgehalten, da sich andere Siedlungsformen nicht in die angrenzende Bebauung einfügt.</p>
<p><u>Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Schreiben vom 18.09.2019</u> Umgang mit Niederschlagswasser klären, Empfehlung die Entwässerungsplanung rechtzeitig mit dem WWA abzustimmen</p>	<p>Versickerung des Niederschlagswasser ist nicht möglich, daher wird ein Stauraumkanal für ein 10-Jährliches Regenereignis geplant. Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens für den gesamten Ortsteil Hagenhill.</p>

3. 2. Beteiligung zur Entwurfsfassung vom 22.09.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit von 26.11.2020 bis 31.12. 2020.

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Herr Albert Thoma, vertreten durch Landvokat Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Schreiben vom 28.12.2020:</u></p> <p>Einwendung wegen unrichtiger Bekanntmachung, coronabedingter Verkürzung der Auslegungszeit, fehlende Rückmeldung über das Abwägungsergebnis und Verweis auf vorangegangene Schreiben.</p> <p><u>Herr Albert Thoma, vertreten durch Landvokat Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Schreiben vom 29.01.2021:</u></p> <p>Verweis auf die langjährige Nutzungsdauer des Pachtgrundstücks und befürchtete Nutzungseinschränkungen wegen einzuhaltender Abstände. Einbeziehung des Flurbereinigungsweges 56 in die Planung und damit verbundener Verlust der Erschließungsfunktion. Nicht überzeugende Entwässerungsplanung und befürchtete Überlastung des Abwassersystems</p>	<p>Erläuterung der ortsüblichen Art der Bekanntmachung, Anerkenntnis der Verkürzung der Auslegungsfrist als Formfehler, Hinweis, dass angeforderte Beschlussbuchauszüge versendet werden.</p> <p>Nutzungsdauer führt zu keinen Sonderrechten, starke Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung konnten nicht erkannt werden. Prüfung der rechtlichen Situation wird durchgeführt. Falls erforderlich, wird der Weg Flurnr. 56 aus der Planung herausgenommen.</p> <p>Erneute Erläuterung der bisherigen Planung und Verweis auf den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Detaillierungsgrad der Entwässerungsplanung. Hinweis auf das aktuell für Hagenhill laufende wasserrechtliche Verfahren.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 26.11.2020 bis 31.12.2020

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt, Schreiben vom 28.08.2019:</u></p> <p>Weiterhin Forderung einen Grasweg zur Vermeidung von Bewirtschaftungshindernissen für die Landwirtschaft auszuweisen.</p>	<p>Verweis auf die vorhergehende Abwägung</p>

<p><u>Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Schreiben vom 23.12.2020</u> Verweis auf das derzeit in Erarbeitung befindliche Gemeindeentwicklungskonzept und die damit verbundene Forderung nach flächenbewusster kommunaler Bodenpolitik.</p>	<p>Die erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken in Altmannstein und die fehlende Bereitschaft der Eigentümer, dem Markt Bauland zur Verfügung zu stellen erfordern die Ausweisung des Wohngebietes.</p>
<p><u>Bayernwerk AG, Parsberg mit Schreiben vom 19.09.2019</u> Hinweise zum weiteren Vorgehen und zur Abstimmung der Planungsvorhaben</p>	<p>Aufnahme der Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan.</p>
<p><u>Landratsamt Eichstätt, Schreiben vom 11.09.2019:</u> Naturschutz Grundsätzlich keine Bedenken. Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist dem BP beizulegen. Ausgewiesene CEF-Maßnahme ist geeignet. Die Ersatzpflanzung Hecke ist durch die Gemeinde durchzuführen.</p> <p>Tiefbauverwaltung: Hinweis auf die von der Kreisstraße EI 32 ausgehenden Emissionen.</p> <p>Technischer Hochbau: Bitte die Planung im Hinblick auf die neue BayBO 2021 zu beleuchten.</p> <p>Immissionsschutz: Keine Bedenken, jedoch Hinweis auf unbedeutenden kleinen Tierbestand (Hühner, Gänse)</p> <p>Bauverwaltung: Neben bereits in vorangegangenen Schreiben vorgetragene Einwände wurden Klarstellungen in Bezug auf die neue BayBO und die Vermaßung der Baugrenzen gefordert</p>	<p>Das artenschutzrechtliche Gutachten wird dem BP beigelegt.</p> <p>Die Ersatzpflanzung wird in der nächsten geeigneten Vegetationsperiode vorgenommen.</p> <p>Aufnahme des Hinweises in den Textteil des BP.</p> <p>Ergänzung der Textlichen Festsetzungen: Es gilt das Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.</p> <p>In den Hinweisen wird aufgenommen, dass Immissionen durch Tierhaltung angrenzend an das Baugebiet von den Bewohnern zu tolerieren sind.</p> <p>Alle Einwendungen werden in der weiteren Planung berücksichtigt und Text und Plan dementsprechend geändert.</p>
<p><u>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 21.08.2019:</u> Hinweis auf die Flächensparoffensive der bay. Staatsregierung</p>	<p>Verweis auf den Bedarf an Wohngrundstücken.</p>

<p><u>Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Schreiben vom 18.09.2019</u> Umgang mit Niederschlagswasser klären,</p>	<p>Versickerung des Niederschlagswasser ist nicht möglich, daher wird ein Stauraumkanal für ein 10-Jährliches Regenerereignis geplant.</p>
<p><u>Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Schreiben vom 17.12.2020</u> Derzeit keine Belange der Telefonica betroffen, sollten sich Änderungen ergeben, Bitte um Mitteilung</p>	<p>Sollten sich Änderungen ergeben, wird Telefonica Germany GmbH & Co. OHG erneut beteiligt.</p>

3. 3. Beteiligung zur Entwurfsfassung vom 10.02.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Herr Albert Thoma, vertreten durch Landvokat Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Schreiben vom 09.04.2021: Aufrechterhaltung aller früheren Stellungnahmen, soweit nicht bereits durch Planung abgeholfen.</p> <p>Befürchtete Nachteile aus cross-compliance Vorschriften</p>	<p>Die Stellungnahmen wurden bereits in früheren Abwägungen berücksichtigt.</p> <p>Die festgesetzten Heckenpflanzungen im Osten (Parzelle 7 und 16) sollen einen Ausgleich für die gerodeten Heckenteile im Westen bilden. Sie sind aber keine Ausgleichsflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Bei der geplanten Hecke handelt es sich auch nicht um ein Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG. Nach Ansicht des Marktgemeinderates sind daher im Bebauungsplan keine Festsetzungen enthalten, die eine Abstandspflicht nach geltenden cross-compliance Regelungen für Bayern zur Folge haben.</p> <p>Der Markt Altmannstein bietet dennoch an, dem Pächter bis zum Ablauf des derzeit gültigen Pachtvertrags einen nachgewiesenen Ernteausfall auszugleichen, falls aufgrund anderer Auflagen zum Ausbringen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln und damit verbundene Abstandsregelungen gegenüber Wohngebieten Beeinträchtigungen bestehen.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18.03.2021 bis 19.04.2021

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Schreiben vom 12.04.2021:</u> Einverständnis mit der Planung. Hinweis auf derzeitige Abstimmung der Planung mit Ingenieurbüro Kehrer</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 23.03.2021:</u> Hinweis auf bereits erfolgte mehrfache Stellungnahme. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt, Schreiben vom 18.03.2021:</u> Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen unter Bezugnahmen auf unsere Stellungnahmen vom 27.11.2020 (GZ: AELF-IN-L 2.2-4612-6-20-2) keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Landratsamt Eichstätt, Schreiben vom 15.04.2021:</u> Naturschutz Grundsätzlich keine Bedenken. Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist dem BP beizulegen. Die CEF-Maßnahme ist im Plan darzustellen und im Zuge der Erschließung umzusetzen. Der Ausgleich für die zu ersetzende Feldhecke auf Privatgrund ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde umzusetzen.</p> <p>Erschließungsbeitragsrecht: Hinweise zur Beitragsberechnung</p>	<p>Das artenschutzrechtliche Gutachten wird als Bestandteil des BP aufgenommen. Für die CEF-Maßnahme wird nach Absprache mit der UNB anstatt der Fläche auf der Fl.-Nr. 159 Gemarkung Hagenhill eine Fläche auf der Fl.-Nr. 162 Gemarkung Hagenhill herangezogen. Sie ist ca. 1.500 m² groß. Hier soll ein Nahrungshabitat für die Feldlerche entstehen. Die Fläche mit der Fl.-Nr. 151 bleibt als Maßnahmenfläche bestehen. Ferner wird ergänzt, dass die Fläche in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde noch geändert werden kann, da im Zuge einer das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Untersuchung zur Feststellung von ökologischen Ausgleichsflächen sich eventuell noch Änderungen ergeben. Die Feldhecke wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen gepflanzt.</p>

<p>Bauverwaltung: Keine Bedenken gegen den Entwurf jedoch Bitte redaktionelle Änderungen vorzunehmen.</p>	<p>Übertragungsfehler werden beseitigt</p>
<p><u>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Ingolstadt, Schreiben vom 19.04.2021:</u> Grenzabstände von Bepflanzung zu landwirtschaftlichen Flächen sind laut (AGBGB einzuhalten).</p> <p>Hinweis auf regelmäßigen Rückschnitt der Bepflanzungen.</p> <p>Hinweis auf Regelungen zum Immissionsschutz.</p> <p>Erschließung über Schloßstraße: Parkverbot</p> <p>Erhalt der landwirtschaftlichen Wege</p>	<p>In den Festsetzungen bereits enthalten: „Die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände zwischen Bepflanzung und Landwirtschaftlicher Nutzfläche sind zu beachten.“ Verwaltung hat Bauwerber darauf hinzuweisen.</p> <p>Dieser Hinweis ist bereits in Punkt 10. Immissionsschutz der textlichen Festsetzungen enthalten.</p> <p>Schloßstraße wird im Bereich des Baugebiets auf 5 m verbreitert. Geltungsbereich BP ist außerhalb von landwirtschaftlichen Wegen</p>

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise und Bedenken aus den drei Beteiligungen ergaben sich inhaltliche Änderungen am Bebauungsplan „An der Schloßbreite“, die in der beschlossenen Planung berücksichtigt wurden.

Aufgestellt:
Regensburg, den 04.05.2021

Markt Altmannstein
Altmannstein, den _____

KEHRER PLANUNG GMBH
LAPPERSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

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