

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:

Qualifizierter Bebauungsplan
„Landerhof“ in Altmannstein
Markt Altmannstein

Fassung vom 31.01.2020

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	1 Seite
Inhaltsverzeichnis.....	1 Seite
Bebauungsplan mit Festsetzungen und Verfahrensübersicht.....	1 Plan
Begründung	15 Seiten
Umweltbericht	22 Seiten
Lageplan Umweltbericht	1 Plan
Eingriffsermittlung	1 Plan
Maßnahmenplan Kompensationsflächen.....	1 Plan

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Grundlagen

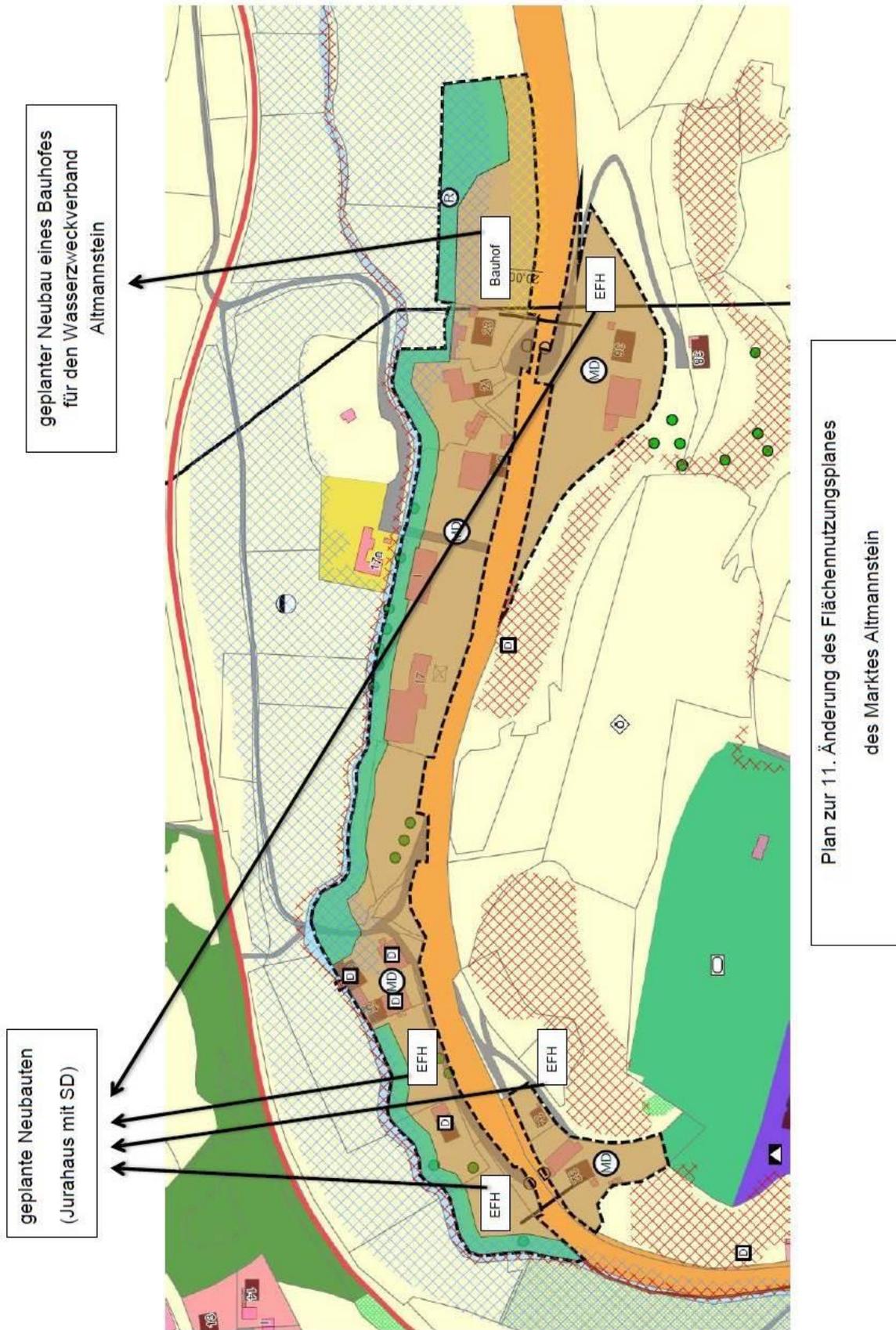
Der Markt Altmannstein möchte mit dem Bebauungsplan „Landerhof“ den im Osten gelegenen Ortsteil von Altmannstein entlang der Riedenburger Straße einer geordneten Bebauung zuführen.



Lage des Bebauungsplans „Landerhof“ in Altmannstein – rote Markierung

2. Flächennutzungsplan

In der letztgültigen Fassung des Flächennutzungsplanes des Marktes Altmannstein ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Landerhof“ als Dorfgebiet MD entsprechend § 5 BauNVO ausgewiesen.



Plan zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
des Marktes Altmannstein

3. Lage und Umgebung

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Altmannstein an der Riedenburger Straße. Die vorhandene Bebauung ist geprägt von einzelnen Gebäuden, die einst der landwirtschaftlichen Nutzung dienten oder aktuell noch in Betrieb sind:

- Parzelle 5: Nebenerwerbslandwirt mit Ackerbau und Forstwirtschaft
- Parzelle 8: landwirtschaftlicher Hof, betrieblich derzeit im Leerstand
- Parzelle 11: Nebenerwerbslandwirt mit Forstwirtschaft

An der Schambach befindet sich eine ehemalige Mühle, die renoviert wurde und als Wohngebäude benutzt wird. Die Fa. Faulstich betreibt vor Ort ein Autohaus sowie eine Werkstätte für KFZ.

4. Planungsziele

Der Markt Altmannstein hat für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Landerhof“ mehrere Bauanfragen in jüngerer Vergangenheit erhalten. So sind für die Parzellen mit der Nummer 1, 3, 13 und 15 jeweils ein Bauantrag für Wohnhäuser im Jurastil mit Satteldach eingegangen.

Mit dem Bebauungsplan „Landerhof“ sollen u. a. diese genannten Projekte durch eine Ordnung der Bebauung ermöglicht werden.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,93 ha (CAD- Ermittlung). Insgesamt entstehen vier neue Baufenster. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurnummern 766, 788/1, 789/2, 791, 791/1, 952/3, 954, 955, 955/2, 955/4, 955/6, 956, 956/2, 957, 957/2, 957/8, 958/3, 961, 963, 964, 964/2, 965, 966 Gemarkung Altmannstein.

6. Altlasten

Im Bereich der bis jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen im Baugelände ist nicht mit Antreffen von Altlasten zu rechnen. Im Bereich der gewerblich genutzten Flächen muss mit Belastung im Untergrund gerechnet werden.

Unabhängig von der Vermutung von Altlasten ist das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial von einem fachlich geeigneten Gutachter zu beproben, um die Unbedenklichkeit des Bodens für die weitere Verwertung zu bescheinigen bzw. um die Art der Verwertung bei Belastung zu bestimmen.

7. Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebietes fällt von Süd nach Nord Richtung Schambach ab. Die vorhandenen Neigungen variieren je nach Lage. Entsprechend den Erfahrungen von naheliegenden Tiefbaumaßnahmen können die Baugrundverhältnisse wie folgt beschrieben werden:

0,00 – 0,25: Humuslage mit faustgroßen Kalksteinen durchsetzt

0,25 – 2,55: toniger Lehm, stark bindig, mit Kalksteinnestern durchsetzt

ab 1,20: teilweise Fels, ehemals 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.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Die vorhandene Bebauung entlang der Schambach und der Riedenburger Straße ist teils über mehrere Jahrhunderte entstanden. Die formulierten Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die vorhandenen Gemeinsamkeiten der Bauwerke für die kommenden Maßnahmen einfordern.

WICHTIG: Es werden im Bebauungsplan „Landerhof“ nur Festsetzungen getroffen, die speziell für dieses Baugebiet zu erfüllen sind. Werden zu Themen wie Abstandsflächen, etc. keine Angaben gemacht, gelten die jeweils gültigen Regelwerke wie die Bayerische Bauordnung, Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Satzungen des Marktes Altmannstein, usw..

8.1 Dorfgebiet MD, außer § 5 Abs. 3 BauNVO

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet MD entsprechend § 5 BauNVO ausgewiesen. Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

8.2 Offene Bauweise "o" entsprechend § 22 BauNVO

8.3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig entsprechend § 22 BauNVO

8.4 Grundflächenzahl GRZ 0,40 entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO.

8.5 Geschossflächenzahl GFZ 0,80 entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO.

8.6 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß III entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO.

Das angegebene Maß entspricht der bestehenden Bebauung vor Ort.

8.7 Maximale Wandhöhe 9,0 m entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Das angegebene Maß entspricht der bestehenden Bebauung vor Ort.

8.8 Maximale Firsthöhe 12,0 m entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Das angegebene Maß entspricht der bestehenden Bebauung vor Ort.

8.9 Eingetragene Leitungs- und Fahrrechte entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Die Eintragungen sind nötig, da die markierten Parzellen ohne die genannten Rechte nicht erschlossen werden können.

8.10 Baugrenze zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO. Die Baugrenzen der neuen Bauparzellen sind so gesetzt, dass das festgesetzte Hochwasserüberschwemmungsgebiet nicht beeinträchtigt wird.



Darstellung des HW 100 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Landerhof“

9. Erschließung und Versorgung

9.1 Straßenbau

Das Baugebiet wird hauptsächlich über die bestehende Riedenburger Straße erschlossen. Für einige Grundstücke werden Fahrrechte über dritte Grundstücke nötig. Diese Wegerechte und der damit verbundene Ausbau erfolgt bei Bedarf durch die Bauwerber entsprechend den Vorgaben des Marktes Altmannstein.

9.2 Wasserversorgung

Träger: Wasserzweckverband Altmannsteiner Gruppe
Taubental 1, 93336 Altmannstein

Das Baugebiet ist bereits durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Altmannsteiner Gruppe erschlossen. Bei Bedarf wird das Wasserleitungsnetz entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Baumaßnahme ausgebaut.

9.3 Abwasserbeseitigung

Träger: Marktgemeinde Altmannstein
Marktplatz 4, 93336 Altmannstein

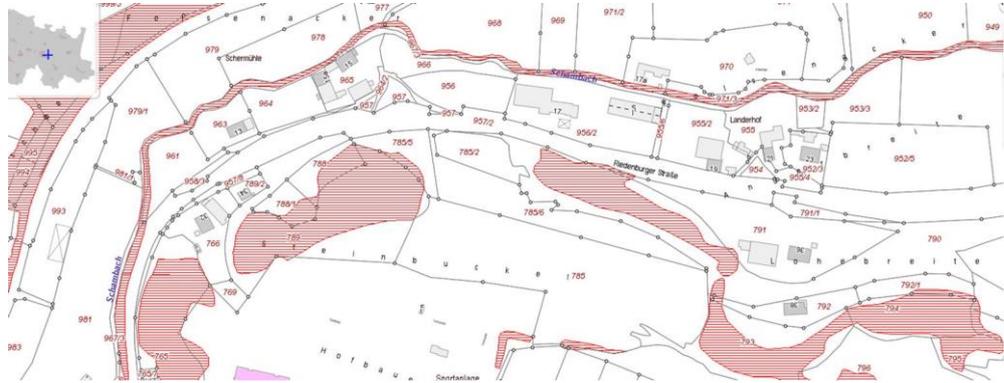
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Markt Altmannstein. In der Riedenburger Straße verläuft ein Mischwasserkanal zur Kläranlage Altmannstein. Bei Bedarf wird das Kanalnetz entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Baumaßnahme ausgebaut.

9.4 Energieversorgung/Telekommunikation

Bayernwerk Netz GmbH
Deutsche Telekom AG

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnerische Festsetzungen



Auszug aus der Biotopkarte für den Geltungsbereich des Baugebietes „Landerhof“

10.1 Eingriffsregelung/Ausgleichsflächenbedarf

10.1.1 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans

Da die Grundflächenzahl des Bebauungsgebietes bei $\geq 0,35$ liegt, wurden die Flächen entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) zugeordnet.

10.1.2 Festlegung des Kompensationsfaktors unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Der Kompensationsfaktor wurde anhand der Matrix (Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern - BayStMLU 2003) gewählt.

Der Bestand wurde entsprechend der vorhandenen Strukturen in Gebiete geringer Bedeutung, Gebiete mittlerer Bedeutung, Gebiete hoher Bedeutung und Gebiete unerheblicher Bedeutung eingeteilt. Flächen mittlerer Bedeutung, die einen hohen Versiegelungsgrad erhalten werden, wurden einem Kompensationsfaktor von 1 zugeordnet und sind somit voll auszugleichen. Flächen geringerer Bedeutung (Acker, Intensivgrünland), die einen hohen Versiegelungsgrad erhalten werden, wurden einem Kompensationsfaktor von 0,4 zugeordnet. Die vollständige Bilanz findet sich in der Anlage „Eingriffsermittlung“.

10.1.2 Festsetzung der erforderlichen Kompensationsfläche

Gebiete nach Kategorien und Eingriffstypen	Zugrunde gelegter Kompensationsfaktor	Eingriffsflächen	Ausgleichsflächen
Kategorie I, Typ A (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft)	0,4	1.108 m ²	443 m ²
Kategorie II, Typ A, (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft)	1	2.015 m ²	2.015 m ²
Summe aller Ausgleichsflächen			2.458 m ²

Die Gesamtgröße einer zu 100 % anrechnungsfähigen Ausgleichsfläche beträgt 2.458 m².

Der Ausgleichsbedarf von 0,25 ha wird teilweise im Plangebiet bzw. im direkten Zusammenhang auf der Nordseite der Schambach auf Flurnr. 979/1 (1.376 m²), sowie östlich der Parzelle 13 auf Flurnr. 788 (251 m²) und südwestlich der Parzelle 14 auf Flurnr. 790 (821 m²) und 791 (10 m²) erbracht. Die Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 2.458 m² und sind zu 100 % anrechenbar.

Es gilt der „Maßnahmenplan Kompensationsflächen“.

Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster gem. Art. 9 Satz 4 BayNatSchG zu melden.

10.2 Biotopverbund und regionaler Grünzug im Regionalplan

Laut Regionalplan der Region 10 Ingolstadt sind Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bestandteil des Biotopverbundes sowie des regionalen Grünzugs. Deshalb ist darauf zu achten, dass die bestehenden Grünstrukturen weitestgehend erhalten bleiben. Die unter „baubegleitenden Maßnahmen“ beschriebenen Erhaltungsmaßnahmen im nachfolgenden Abschnitt sind einzuhalten.

10.3 Grünordnerische Festsetzungen

10.3.1 Baubegleitende Maßnahmen

Schutz vorhandener Grünstrukturen:

Die in der Planzeichnung eingezeichneten zu erhaltenden Grünstrukturen gelten als festgesetzt und sind auch während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien während der Bauzeit ist im Gehölzbereich sowie in den Grünstrukturen verboten.

Es gelten die aktuell allgemein gültigen Regelwerke zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

10.3.2 Schutz des Biotops 7035-0130-003

Bei der Planung der Bebauung der Parzelle 13 ist darauf zu achten, dass der südlich anschließende Trockenrasenbereich nicht beschattet wird. Beim Bau muss sichergestellt werden, dass im Bereich des Trockenrasens keine Baustelleneinrichtungen oder Lagerplätze eingerichtet werden.

10.3.3 Schutzmaßnahmen für potentiell vorkommende Tierarten

In zwei kleinen Teilbereichen angrenzend an Parzelle 13 und 14 und können Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden.



Auszug aus der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse mit Flächen mit potenziellem Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter neben Parzelle 13 (links) und Parzelle 14 (rechts).

Eine direkte Inanspruchnahme der Flächen oder Beschattung ist auszuschließen. Somit können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten vermieden werden.

Ferner werden folgende Vorkehrungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um Gefährdungen von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

1. Rückschnitte von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.
2. Das Abschieben der Vegetationsschicht und die Baustellenvorbereitung haben außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum von 1. September bis 28. Februar zu erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Als Ausnahme ist der Beginn der Arbeiten auch außerhalb des genannten Zeitraums zulässig. In diesem Fall ist eine Baufeldkontrolle durchzuführen, bei der das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abgesucht wird.

10.3.4 Oberbodenlagerung

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

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

10.3.5 Gartengestaltung

Die unbebaute Fläche der Grundstücke ist gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzungen der Gärten bzw. Vorgärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen durchzuführen. Je vollendete 400 m² Grundstücksfläche der neu entstehenden Bauparzellen 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 standortangepasste Laubbaumarten (2./3. Wuchsordnung) oder standortangepasste Obstbaumarten zu verwenden.

Für Parzelle 15 gilt außerdem folgendes:

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung soll darauf geachtet werden, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung von 8 m beidseitig der Leitungssachse einzuhalten.

10.4 Flächen für Kompensationsmaßnahmen

Das Baugebiet ist bereits größtenteils erschlossen und bebaut. Für die neu entstehenden Bauparzellen wurde der Kompensationsbedarf ermittelt. Entsprechend der Eingriffsermittlung sind 2.458 m² zu ersetzen. Der Ausgleich wird teilweise im Plangebiet auf den Flurnummern bzw. im direkten Zusammenhang auf der Nordseite der Schambach auf der Flurnr. 979/1 (1.376 m²), sowie östlich der Parzelle 13 auf Flurnr. 788 (251 m²) und südwestlich der Parzelle 14 auf Flurnr. 790 (821 m²) und 791 (10 m²) der Gemarkung Altmannstein erbracht. Die Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 2.458 m² und sind zu 100 % anrechenbar.

10.5 Kompensationsmaßnahmen

Bestand:

Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland)

Ziele/Maßnahmen:

Ziel ist die Herstellung einer auentypischen Bepflanzung an der Schambach und die Entwicklung eines Waldrandes durch Strauchpflanzungen. Auf den Ausgleichsflächen, die als extensives Grünland genutzt werden, erfolgt eine Ansaat mit regionalem Saatgut. Eine 1-2-schürige Mahd ab Mitte Juli sollte jährlich durchgeführt werden (mit Abtransport der Mahd).

Nördlich entlang der Schambach erfolgen auf der Ausgleichsflächen A1 gemäß der Anlage „Maßnahmenplan Kompensationsflächen“ Pflanzungen mit Einzelbäumen und Sträuchern wie beispielsweise Weiden, Erlen und Eschen.

Auf der Ausgleichsfläche A2 gemäß der Anlage „Maßnahmenplan Kompensationsflächen“ erfolgt die Pflanzung eines Waldrandes entlang des bestehenden Biotops 7035-0130-003 mit gebietstypischen Sträuchern wie Schlehe, Hasel, Weißdorn und Rosen (spec.).

Die Ausgleichsfläche A3 soll zur Pflege und Aufwertung der angrenzenden Biotopfläche beitragen und sich zu einem Halbtrockenrasen entwickeln. Gehölzaufwuchs (Birke etc.) soll entfernt und das temporäre Lager verschoben werden. Wird die Lagerfläche weiterhin benötigt, so soll sie mindestens einen Abstand von 5 Metern zur Ausgleichsfläche aufweisen. Die Pflege der Ausgleichsfläche soll an die Pflege des angrenzenden Biotops angepasst werden (1-2 schürige Mahd, ab Mitte Juli oder Beweidung durch Schafe und Ziegen).

Siehe hierzu auch „Maßnahmenplan Kompensationsflächen“ im Maßstab 1 : 500.

11. Kosten

11.1 Erschließung / Straße

Das Baugebiet ist bereits erschlossen.

11.2 Wasserversorgung

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Altmannsteiner Gruppe.

11.3 Abwasserbeseitigung

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung der Marktgemeinde Altmannstein bzw. Umlegung der tatsächlichen Erschließungskosten.

12. Nachfolgelasten

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

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

13. Meldepflicht

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

14. 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 Bebauungsplans vorgesehen.

Aufgestellt:
Regensburg, den 31.01.2020

KEHRER PLANUNG GMBH
LAPPERSSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Auftraggeber:
Altmannstein, den

gez. Hummel

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