

Bauträger:

Markt Altmannstein

Marktplatz 4

93336 Altmannstein

Hauptsitz:

Lappersdorfer Str. 28
93059 REGENSBURG

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

Niederlassung:

Kritenbarg 18
22391 HAMBURG

T 040 / 6113 9247
F 040 / 6113 9267

Landkreis Eichstätt

Regierungsbezirk Oberbayern



Bauvorhaben:

Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan

“Am Sand“ in Sandersdorf

Markt Altmannstein

Fassung vom 05.07.2016

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Blatt Nr.
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, planliche und textliche Festsetzungen und Verfahrensübersicht	-
Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8 mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und grünordnerischen Festsetzungen	3 - 16
Liste zur Flächenermittlung mit Lageplan und Flächendarstellung M. 1 : 1000	17
Anlage 1: Lageplan M. 1 : 1 000 Flächenermittlung zur Eingriffsbilanzierung	

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

1) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellung

Der Marktgemeinderat Altmannstein hat in seiner Sitzung vom 09.02.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Am Sand“ in Sandersdorf aufzustellen.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flur-Nummer 199, Gemarkung Sandersdorf.

1.2 Planungsziele

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ WA nach § 4 BauNVO enthalten.

1.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 fordert die Potentiale des vorhandenen Innenraums möglichst vorrangig zu nutzen.

Einerseits soll eine kompakte Siedlungsentwicklung die bestehende Versorgungsinfrastruktur samt Leitungsnetze auf kurzem Wege nutzen, um erhöhte Kosten für die zusätzliche Herstellung neuer Infrastrukturen zu vermeiden.

Weiter sind vor dem Hintergrund des demographischen Wandels die Ortskerne als funktionsfähige, soziale und kulturelle Mittelpunkte zu erhalten und zu stärken.

In Sandersdorf sind nach Prüfung des Marktes Altmannstein innerorts Brachflächen, Baulandreserven oder leerstehende Bausubstanz nicht annähernd in dem Maß vorhanden, wie die aktuelle Nachfrage der örtlichen Anwohner es fordert.

In Bezug auf die genannten Aspekte des LEP erfüllt das geplante Baugebiet „Am Sand“ in Sandersdorf einerseits eine kostengünstige Erschließung, gleichzeitig sind die Wege zu Kirche und gesellschaftlichen Einrichtungen wie Gastwirte und Vereinsheime sehr kurz gehalten.

2.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1 Lage

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand des OT Sandersdorf. Es schließt im Norden an die bestehende Wohnbebauung Pappelweg, im Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen grenzt die Alte Salzstraße, am östlichen Rand die Bebauung Föhrenweg an.

2.2 Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,85 ha (CAD- Ermittlung).

2.3 Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebietes fällt von der Mitte am südlichen Rand leicht nach Westen, Norden und Osten mit einer durchschnittlichen Neigung bis zu 4%.

Als Baugrund sind im oberen Bereich (bis zu Tiefen zwischen 1,70 und 2,90 m) sandige, steinige Böden zu erwarten. In tieferen Lagen ist mit felsigem Untergrund zu rechnen.

Sickerfähigkeit des Bodens:

Entsprechend einer Nahe gelegenen Aufgrabung ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt möglich ist. Die Böden weisen eine mittlere bis geringe Durchlässigkeit auf.

2.4 Altlasten

Im Baugelände ist nicht mit Antreffen von Altlasten zu rechnen.

3.) Fachbereiche

3.1 Straßenbau

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

3.2 Versorgungseinrichtungen

3.2.1 Wasserversorgung

Träger: Zweckverband zur Wasserversorgung Altmannsteiner Gruppe,
Taubental 1, 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 Ringstraße geleitet. Hier erfolgt der Anschluss jeweils an den Ausbauenden des Pappelweges an die bestehende Mischwasserleitung.

Höhenbedingt werden einige Parzellen der östlichen Stichstraße an den Mischwasserkanal im Föhrenweg angeschlossen.

Das anfallende Oberflächen-/ Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal ebenfalls in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

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 Energieversorgung

Bayernwerk AG

4.) Planung

4.1 Straßen

4.1.1 Erschließungsstraßen

Die Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt aus Richtung Norden über die beiden Ausbauenden des Pappelweges. An diese so entstehende Ringstraße werden der westliche und östliche Teil des Baugebietes über Stichstraßen angeschlossen.

Die Fahrbahn zieht sich in ihrer Breite gleichmäßig durch. Nebenflächen werden mit Rasenfugenpflaster befestigt, Gehwege mit Betonsteinpflaster.

Ausbaulängen und Ausbauvorschlag:

Haupterschließungsstraße ca. 160 m Länge

Planstraße mit parallel verlaufendem Seitenstreifen (Betonpflaster)

4,50 m Fahrbahn (Asphalt)

0,50 m Entwässerungsrinne (3-zeilige Großpflasterrinne)

2,00 m Gehweg (Betonsteinpflaster, mit Einfassung)

7,00 m Gesamtbreite

Stichstraßen ca. 125 m Länge

Planstraße beidseitig eingefasst

0,50 m Granit 3-Zeiler

4,00 m Fahrbahn (Asphalt)

0,50 m Granit 3-Zeiler

5,00 m Gesamtbreite

5.) Bauliche Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (CAD-Ermittlung).

<u>Bruttobaufläche = ca. 1,85 ha</u>	<u>ca. 18.500 m²</u>
Gesamtnettobaufläche (Parzelle 1 – 21)	15.162 m ²

5.2 Wohngebäude und Einwohner

Vorschlag:

<u>20 Einfamilienhäuser (Parzelle 21 entfällt)</u>	<u>20 WE</u>
20 WE x 3,0 =	60 EW

Das ergibt eine Baudichte von:

60 EW / 1,85 ha	ca. 32 EW/ha
-----------------	--------------

6.) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Grünordnung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert (BayNatSchG, Landschaftsplanung und Landschaftspflege Art. 4 Abs. 2-3). § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bebauungspläne die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

6.2.1 Lage und Landschaftsbild



Abb. 1: Lage des geplanten Baugebietes „Am Sand“ in Sandersdorf mit angrenzender Wohnbebauung im Norden und dem Waldgebiet als Abgrenzung zur Bundesstraße B 299 im Hintergrund

Das zukünftige Baugebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Sandersdorf in exponierter Lage auf einer Höhe von 429 bis 431 m üNN. Im Norden grenzt bestehende Wohnbebauung an mit teilweise eingewachsenen Gärten, im Westen die Ortsverbindungsstraße „Alte Salzstraße“ und ebenfalls bestehende Wohnbebauung, die mit der im Norden den momentanen südlichen Ortsrand Sandersdorfs bildet. Östlich grenzt ein kleines Waldstück das Wohngebiet hin zur Bundesstraße B 299 ab. Direkt südlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

6.2.2 Eingriffsbereich

Gemäß Bebauungsplan beträgt der Geltungsbereich 18.382 m². Nach Abzug der internen Kompensationsfläche ergibt sich ein Eingriffsbereich der Größe von 16.853 m².

Landwirtschaftliche Nutzfläche:

Die gesamte Fläche wird momentan als Acker landwirtschaftlich genutzt.

6.2.3 Arten und Lebensräume im Eingriffsbereich und Umgebung

Der Eingriffsbereich wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, im Jahr 2015 wurde Raps angebaut. Im Osten grenzt ein Waldstück an die zukünftige Bebauung. Im Süden schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die nächst gelegenen Biotopstrukturen befinden sich östlich in 109 m Entfernung und südwestlich in 254 m Entfernung:

- Biotop Nr. 7135-0021-006: Mesophile Laubwälder in der Gemeinde Altmannstein.
- Biotop Nr. 7135-0014-013: Komplex aus Trockenrasen-Resten, mageren Ranken, verbuschenden Flächen und mesophilen Gehölzen am „Haseltal“ SE Sandersdorf.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Eingriffsfläche ist ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten bzw. anderen streng geschützten Arten auszuschließen. Jedoch sind in den angrenzenden bestehenden Biotopstrukturen (Laubwälder) Wald- und Heckenvögel zu erwarten. Schutzmaßnahmen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen während der Bauzeit verhindern negative Auswirkungen auf die jeweiligen Populationsbestände.

6.2.4 Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Einstufung des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter (Die Einstufung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern - BayStMLU 2003 gemäß Listen 1a, 1b, 1c):

Schutzgut	Einstufung
Arten und Lebensräume	Kategorie I (oben) : landwirtschaftliche Nutzfläche
Boden	Kategorie II (unten): anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs – landwirtschaftliche Nutzfläche ohne Eignung zur Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	Kategorie II (unten): Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	Kategorie II (unten): gut durchlüftetes Gebiet im Einflussbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	Kategorie II (unten): bisherige Ortsrandbereiche mit einzelnen, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Unter Abwägung der Schutzgüter ergibt sich die Zuordnung des Eingriffsbereichs in folgende Kategorie:

→ Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), oberer Wert

6.3 Eingriffsbilanzierung/ Ausgleichsflächenbedarf

6.3.1 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans

Für die geplante Bebauung ist eine mittlere GRZ = 0,35 für Einfamilienhäuser sowie eine mittlere GRZ=0,4 für mögliche Doppelhäuser festgesetzt. Doppelhäuser sind bei Bedarf auf Grundstücken mit einer Größe von mindestens 350 m² zulässig.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist damit dem Eingriffstyp B (= Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) bzw. bei Doppelhäusern dem Eingriffstyp A (=Fläche mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

6.3.2 Festlegung des Kompensationsfaktors unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Der Kompensationsfaktor **0,4 für landwirtschaftliche Nutzfläche** wurde anhand der Matrix (Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern - BayStMLU 2003) gewählt und aufgrund von folgenden Maßnahmen im Planungsgebiet, die den Eingriff in den Naturhaushalt minimieren:

- Öffentliche Ortsrandeingrünung im Süden

6.3.3 Festsetzung der erforderlichen Kompensationsfläche

Gemäß Kap. 6.2.2 beträgt der Eingriffsbereich 16.853 m².

Gebiete nach Kategorien und Eingriffstypen	Zugrunde gelegter Kompensationsfaktor	Eingriffsflächen	Ausgleichs-flächen
Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) Typ B (Ackerfläche)	0,4	16.853 m ²	6.741 m ²
Summe aller Ausgleichsflächen: 6.741 m²			

**Die Gesamtgröße einer zu 100 % anrechnungsfähigen
Ausgleichsfläche beträgt 6.741 m².**

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs wird intern in Form der 5 m breiten Ortsrandeingrünung erbracht mit einer Größe von 1.529 m².

Der restliche Ausgleichsbedarf wird auf den folgenden externen gemeindeeigenen Flächen erbracht:

- Teilfläche von Flurstück Nr. 472, Gemarkung Steinsdorf, mit einer Größe von 2.028 m²,
- Teilfläche von Flurstück Nr. 1006, Gemarkung Tettenwang, mit einer Größe von 2.670 m² und
- Teilfläche von Flurstück Nr. 797, Gemarkung Altmannstein, mit einer Größe von 892 m² (inklusive 3%iger Verzinsung ab 2015, da die Ökokontofläche im Herbst 2014 fertiggestellt wurde).

Die genannten Teilflächen sind zu 100% aufwertbar.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Baubegleitende Maßnahmen

7.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen

Die Ablagerung von Baumaterialien in den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist während der Bauzeit verboten.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

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

7.1.2 Schutzmaßnahmen für potenziell vorkommende Tierarten

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

Eventuelle 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.

7.1.3 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.

7.2 Oberflächenversiegelung und Beläge

Nebenflächen entlang der Erschließungsstraße sind mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster wasserdurchlässig zu befestigen.

7.3 Pflanzbindungen – öffentlicher Bereich

7.3.1 Ortsrandeingrünung

Als Gebietsabschluss und Übergang in die freie Landschaft ist nach Süden hin auf 5,0 m Breite eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten:

- Abstand in der Reihe: 210 cm,
- Abstand zwischen den Reihen: 70 cm.
- Die Reihen sind im Halbverband um 105 cm gegeneinander versetzt.
- Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

Baumarten – Mindest-Qualität: Heister, H 200 – 250 cm oder Hochstamm, StU 10-12.

Art – botanisch	deutscher Name	Menge
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	6%
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	6%

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

Art – botanisch	deutscher Name	Menge
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	10%
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	7%
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	7%
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	11%
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	11%
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	11%
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	10%
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	10%
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	11%

Pflege und Schutzmaßnahmen:

Mulchung der Pflanzung mit Stroh bzw. Rindenmulch, Anbringen eines Wildschutzzaunes, Höhe mind. 160 cm während der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase.

7.4 Pflanzbindungen – Privater Bereich

7.4.1 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 Obstbaumsorten zu verwenden.

7.5 Flächen für Kompensationsmaßnahmen

Die Flächenermittlung und Ausweisung für Ausgleichsflächen wird im Entwurf und Beteiligung nach §3 Abs.2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB an dieser Stelle nachgereicht.

8.) Kosten

8.1 Erschließungskosten (Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen)

Die Kostenschätzung der Erschließungskosten erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung.

Die Erschließungskosten werden im Zuge des Umlegungsverfahrens auf die Nettobauflächen aufgeteilt.

Das Umlegungsverfahren wird vom Vermessungsamt Ingolstadt durchgeführt.

8.2 Wasserversorgung

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Altmannsteiner Gruppe bzw. Umlegung der tatsächlichen Erschließungskosten wie bei Punkt 8.1.

8.3 Abwasserbeseitigung

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

8.4 Stromversorgung

Hausanschlusskosten - nach Bayernwerk AG Bedingungen.

9.) Nachfolgelasten

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

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

10.) 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.

11.) 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 05.07.2016

gez. [Andreas Eder](#)

KEHRER PLANUNG GMBH
LAPPERSSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Auftraggeber:
Altmannstein, den 22.07.2016

gez. [Norbert Hummel](#)

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

Flächenermittlung:

Bauparzellen	Bebauungsplan (gerundet)
Parzelle 1	665 m ²
Parzelle 2	737 m ²
Parzelle 3	777 m ²
Parzelle 4	770 m ²
Parzelle 5	616 m ²
Parzelle 6	671 m ²
Parzelle 7	821 m ²
Parzelle 8	803 m ²
Parzelle 9	786 m ²
Parzelle 10	899 m ²
Parzelle 11	856 m ²
Parzelle 12	700 m ²
Parzelle 13	706 m ²
Parzelle 14	690 m ²
Parzelle 15	793 m ²
Parzelle 16	625 m ²
Parzelle 17	896 m ²
Parzelle 18	597 m ²
Parzelle 19	694 m ²
Parzelle 20	807 m ²
Parzelle 21	148 m ²
Nettobaupfläche	15.162 m²
Öffentliche Fläche Verkehr	~ 1.586 m ²
Öffentliche Fläche Gehweg	~ 208 m ²
Öffentliche Fläche Grünstreifen	~ 1.529 m ²
Gesamtfläche:	~18.486 m²

Anmerkung: Differenzen durch Rundung der Einzelflächen