

Vorhabenträger:

**Markt Altmannstein**

**Marktplatz 4**

**93336 Altmannstein**

**Hauptsitz:**

Lappersdorfer Str. 28  
93059 REGENSBURG

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

**Niederlassung:**

Saseler Chaussee 75  
22391 HAMBURG

T 040 / 611 947540  
F 040 / 611 9475444

Landkreis Eichstätt

Regierungsbezirk Oberbayern



**Bauvorhaben:**

**Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan**

**“An der Schloßbreite“ in Hagenhill**

**Markt Altmannstein**

**Fassung vom 20.04.2021**

## Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	Blatt 1
Inhaltsverzeichnis.....	Blatt 2
<b>Bebauungsplan</b> mit Festsetzungen und Verfahrensübersicht.....	1 Plan
<b>Begründung</b> .....	Blatt 3 - 15

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

### **1. Voraussetzungen und Grundlagen**

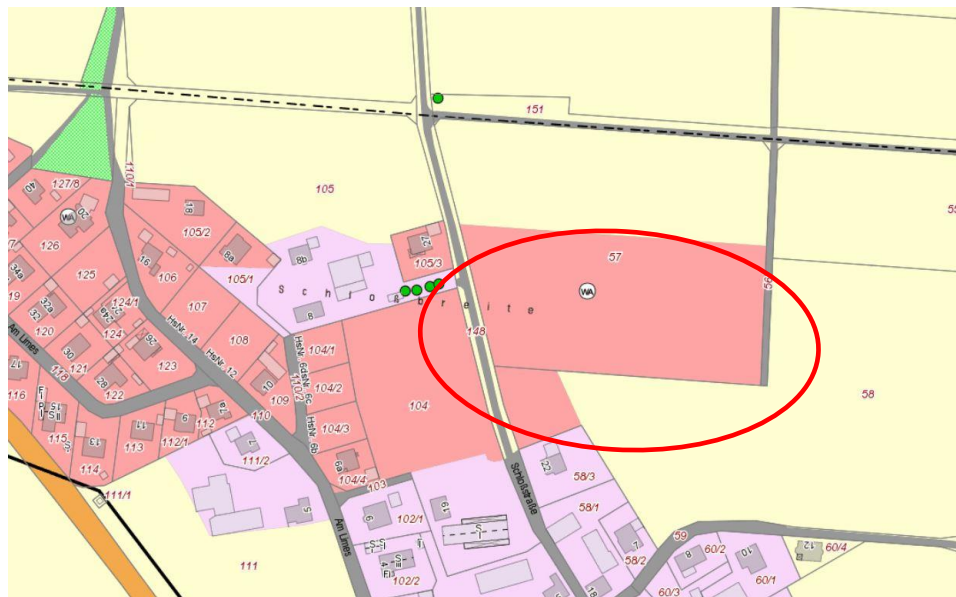
#### **1.1 Aufstellung**

Der Marktrat Altmannstein hat in seiner Sitzung vom 31.07.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „An der Schloßbreite“ in Hagenhill aufzustellen.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flur-Nr. 57, 58 und 148 der Gemarkung Hagenhill.

#### **1.2 Flächennutzungsplan**

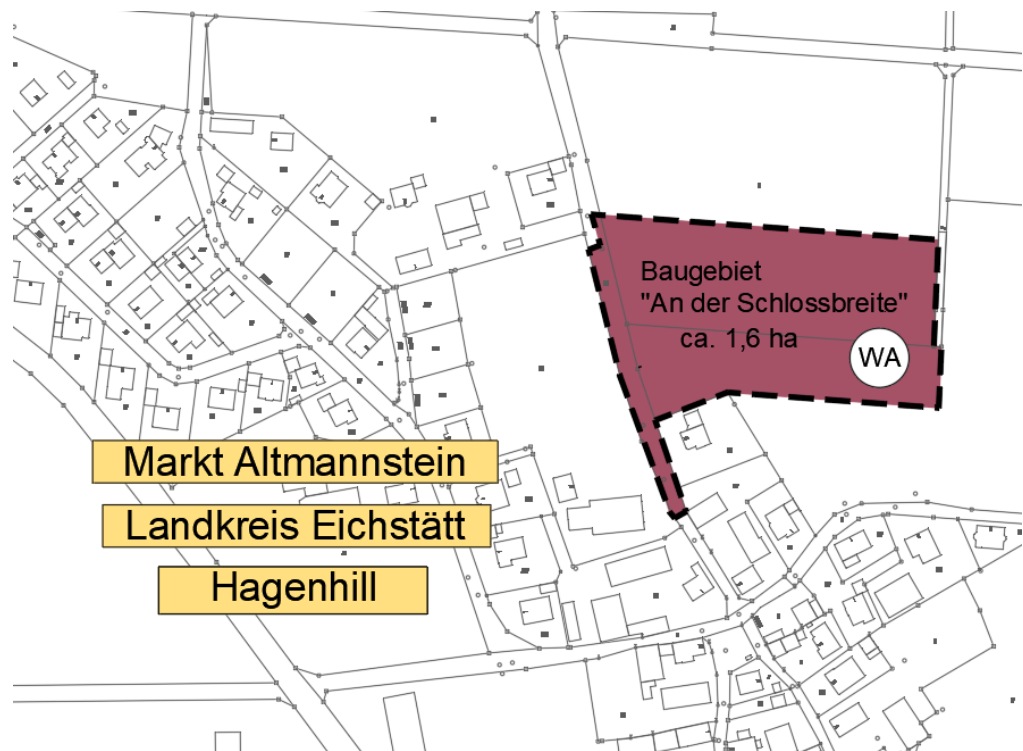
Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet enthalten. Das Baugebiet wird wie im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entsprechend § 4 BauNVO unter Ausschluss der ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sowie unter Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Verortung des Plangebietes (rote Umrandung).

### 1.3 Lage und Umgebung

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Hagenhill. Hagenhill befindet sich im Südosten von Altmannstein und zählt rund 420 Einwohner. Westlich und südlich grenzt an das Planungsgebiet die Wohnbebauung von Hagenhill. Nördlich und östlich des zu erschließenden Gebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Ca. 90 m nördlich erstreckt sich der historische Limes von Ost nach West. Folgende Flurnummern umgeben das ausgewiesene Gebiet: Fl.-Nr. 55, 56, 57, 58, 58/3, 104, 105, 105/3, 148, 151 Gemarkung Hagenhill. Die Fläche liegt auf ca. 430 m üNN mit leichtem Gefälle Richtung Süden. Aktuell wird auf dem Areal ackerbauliche Landwirtschaft betrieben.



**Abbildung 2:** Geltungsbereich und Verortung des Baugebietes in Hagenhill (maßstabslos)

#### 1.4 Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,6 ha (CAD-Ermittlung). Insgesamt entstehen 16 Bauparzellen.

#### 1.5 Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebietes fällt leicht von Nord nach Süd. Die durchschnittliche Neigung beträgt ca. 5%.

Der Untergrund stellt sich als bündiger Lehm dar. Laut Baugrundgutachter ist eine Versickerung im Gebiet nicht möglich.

#### 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 Dezember 2015 bis Oktober 2017 stieg die Bevölkerungszahl

um 400 Einwohner (+ 5 %) [Markt Altmannstein]. Aus dieser Entwicklung heraus ergibt sich auch ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland. Da im Ortsteil Hagenhill des Marktes Altmannstein nahezu alle Wohngebiete bebaut sind, soll im Nordwesten des Ortes mit dem Bebauungsplan „An der Schloßbreite“ die nötige Grundlange für neues Bauland geschaffen werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einer für das Landschaftsbild passenden Bebauung. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „An der Schloßbreite“ zugrunde liegt, sieht Bauparzellen für Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Die Größe der Parzellen sind den ortsüblichen Grundstücksdimensionen mit durchschnittlich 775 m<sup>2</sup> angepasst. Den Städtebau betreffend runden die ausgewiesenen Parzellen das Ortsbild im Randbereich ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine zu starke Versiegelung der ausgewiesenen Flächen verhindert.

Das Baugebiet liegt in Nachbarschaft zum historischen Limes. Um das Kulturerbe weder optisch noch physisch zu beeinträchtigen, ist die Wohnbebauung auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Zudem stellen Baugrenzen einen Mindestabstand der Bebauung zum Limes von mindestens 100 m sicher.

Zur Ortsrandabrundung im Norden wird auf den entsprechenden Parzellen ein 2,5 m breiter Grünstreifen angelegt. Der Grünstreifen schützt zudem vor Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine weitere Ortsrandeingrünung ist im Osten auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Sie dient auch als Ausgleich für eine im Erschließungsbereich teilweise beseitigte Hecke.

Um eine geordnete Entwicklung des Ortsteils Hagenhill zu gewährleisten wird die Erschließungsstraße bis zum südlichen Rand des Geltungsbereichs geführt. Hier könnte ein späterer Anschluss einer weiteren Bebauung erfolgen.

In Bezug auf das Landesentwicklungsprogramm erfüllt das geplante Baugebiet „An der Schloßbreite“ in Hagenhill eine kostengünstige

Erschließung. Die Zufahrt des ausgewiesenen Gebietes erfolgt über die bestehende Schloßstraße. Zudem sind die Wege zur Kirche und zu gesellschaftlichen Einrichtungen wie Gastwirte und Vereinsheime sehr kurz gehalten.

## **2. Planungsvorgaben**

Im ausgewiesenen Gebiet sollen 16 Wohnbauparzellen entstehen. Von der bestehenden Schloßstraße führt die ringähnliche Erschließungsstraße zu den jeweiligen Grundstücken.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO unter Ausschluss von § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, da das Gebiet vorrangig dem Nutzungszweck Wohnen dienen soll.

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (CAD-Ermittlung).

<u>Bruttobaufläche = ca. 1,6 ha</u>	ca. 16.418 m <sup>2</sup>
Parzellenfläche (Parzelle 1 – 16)	ca. 12.243 m <sup>2</sup>
Gesamtnettobaufläche (GRZ 0,35)	ca. 4.285 m <sup>2</sup>

### **2.2 Wohngebäude und Einwohner**

Vorschlag:

<u>16 Einfamilienhäuser</u>	16 WE
16 WE x 3,0 =	48 EW

Das ergibt eine Baudichte von:

48 EW / 1,20 ha	ca. 40 EW/ha
-----------------	--------------

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Gebäude, Anbauten und Nebenanlagen dürfen nicht außerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen errichtet werden. Die Baugrenzen im

Norden sind durch einen 100 m Abstand zum denkmalgeschützten Limes vorgeschrieben.

#### **2.4 Gebäudegestaltung**

Die Festsetzungen der Gebäudeformen sowie der Außengestaltung orientieren sich ebenfalls an der umliegenden vorhandenen Bebauung. Die Festsetzung gewährleistet ein einheitliches gestalterisches Bild.

#### **2.5 Garagen, Zufahrten und Stellplätze**

Stellplätze, die auf dem Grundstück zu errichten sind, werden in ausreichender Anzahl festgesetzt, um ruhenden Verkehr auf der Straße zu vermeiden. Die Lage der Zufahrten ist auf allen Parzellen frei wählbar, außer auf Parzelle 12, da hier der westlich entlanglaufende Entwässerungsgraben verrohrt werden muss.

#### **2.6 Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen orientieren sich an den Vorgaben des Ortsbildes. Die Einfriedungen im Norden müssen zum nördlich befindlichen Limes einen Abstand von 100 m einhalten, weshalb hier eine Baugrenze für Einfriedungen abweichend zur Grenze der Grundstücke in die Planzeichnung eingetragen wurde.



### **3. Erschließung und Versorgung**

#### **3.1 Straßenbau**

Die Erschließung erfolgt über die Schloßstraße. Die Schloßstraße wird im Zuge der Erschließung im gekennzeichneten Bereich auf 5,00 m verbreitert, um Begegnungsverkehr problemlos zu ermöglichen.

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

Die Erschließungsstraße im Baugebiet hat eine Breite von 7,00 m. Davon sind 2,00 m als Mehrzweckstreifen vorgesehen, welcher mit Betonsteinpflaster ausgeführt wird.

#### Ausbauvorschlag:

Planstraße mit parallel verlaufendem Seitenstreifen (Betonpflaster)  
5,00 m Fahrbahn (Asphalt) mit Entwässerungsrinne  
2,00 m Mehrzweckstreifen (Betonsteinpflaster, mit Einfassung)  
7,00 m Gesamtbreite

#### **3.2 Versorgungseinrichtungen**

##### **3.2.1 Wasserversorgung**

Träger: Wasserzweckverband 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 den bestehenden Mischwasserkanal der Schloßstraße geleitet.

Laut Baugrundgutachter ist eine Versickerung im Gebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser muss daher anders beseitigt werden. Ein Gewässer, in welches das Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte, befindet sich nicht in der Nähe.

Es sind Zisternen mit 3 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen auf jeder Parzelle des Baugebietes festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, dass das Niederschlagswasser von bis zu 5-jährlichen Starkregenereignissen gedrosselt in den Kanal abgeleitet wird.

Für den ganzen Ortsteil Hagenhill wird ein wasserrechtliches Verfahren geführt. Der Stauraumkanal, in den das Niederschlagswasser des Baugebietes gedrosselt eingeleitet wird, wird auf das Fassungsvermögen eines 10-jährlichen Regenereignisses erweitert.

Die technische Umsetzung ist von Seiten des Planungsbüros im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

**Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:**

Auf die Einhaltung der aktuellen allgemein gültigen Regeln der Technik zu 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 Netz GmbH

Deutsche Telekom AG

Die Bayernwerk Netz GmbH wird über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich informiert. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist

der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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.

#### **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

##### **4.1 Rechtliche Grundlagen**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ist kein Ausgleich erforderlich.

##### **4.1 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.

##### **4.2 Artenschutz**

Im Juni 2020 erfolgte eine Kartierung der Feldlerche. In ca. 60 m östlicher Entfernung des Geltungsbereichs des Baugebietes wurde ein brütendes Feldlerchenpaar aufgenommen. Um eine Betroffenheit der Feldlerche durch das Baugebiet auszuschließen, wird eine 3.000 m<sup>2</sup> große Blühfläche mit einem Anteil von 50 % Schwarzbrache festgesetzt.

#### **5. Grünordnerische Festsetzungen**

##### **5.1 Baubegleitende Maßnahmen**

##### **5.1.1 Schutzmaßnahmen für potenziell vorkommende Tierarten**

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

1. Rodungen bzw. Rückschnitte von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten von 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. Oktober bis 15. März zu erfolgen, um mögliche 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.

### **5.1.2 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.

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,0 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 Mehrzweckstreifen entlang der Erschließungsstraße ist mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag (Drain-/Sickerpflaster) auszubilden.

### **5.3 Pflanzbindungen – Privater Bereich**

#### **5.3.1 Hausbäume**

Je vollendete 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstücks zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Sorte des als Hausbaum zu pflanzenden Baumes richtet sich nach den grünordnerischen Festsetzungen des

Bebauungsplans. Als Hausbäume sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumarten zu verwenden, um dem Ziel eines einheitlichen Ortsbildes nachzukommen.

### **5.3.2 Private Eingrünung im Norden**

a) Als Gebietsabschluss und Übergang in die freie Landschaft ist nach Norden hin auf 2,5 Meter Breite eine Eingrünung auf privatem Grund in Form einer Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Die Sträucher der Hecke dürfen aufgrund einer freizuhaltenden Sichtachse zum denkmalgeschützten Limes eine Wuchshöhe von einem Meter nicht überschreiten. Die Hecken sind entsprechend zu pflegen. In die Hecke ist pro Parzelle ein überstehender Baum der festgesetzten Baumarten zu pflanzen.

b) Die Flächen im gekennzeichneten Bereich südlich der Ortsrandeingrünung sind gärtnerisch zu gestalten. Der Bewuchs darf ausgenommen des festgesetzten Hausbaumes eine Wuchshöhe von einem Meter nicht überschreiten. Weitere Straucharten können verwendet werden, wenn ihre Höhe durch Rückschnitt oder Wuchsform auf einen Meter begrenzt wird. Dies dient einer freien Sichtachse des Limes.

c) Die Flächen im Baugebiet sind gärtnerisch zu gestalten, um den Wasserrückhalt auf der Fläche zu fördern.

d) Im Osten ist eine Hecke auf den Privatgrundstücken zu pflanzen. Sie dient als Gebietsrandabschluss und ist Ausgleich für eine Hecke, die im Bereich der Erschließungsstraße teilweise gerodet wird.

## **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 6.1.

### **6.4 Stromversorgung**

Hausanschlusskosten - nach Bayernwerk Netz GmbH 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 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt oder an 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 20.04.2021

KEHRER PLANUNG GMBH  
LAPPERSDORFER STR. 28  
93059 REGENSBURG

Auftraggeber:

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