

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

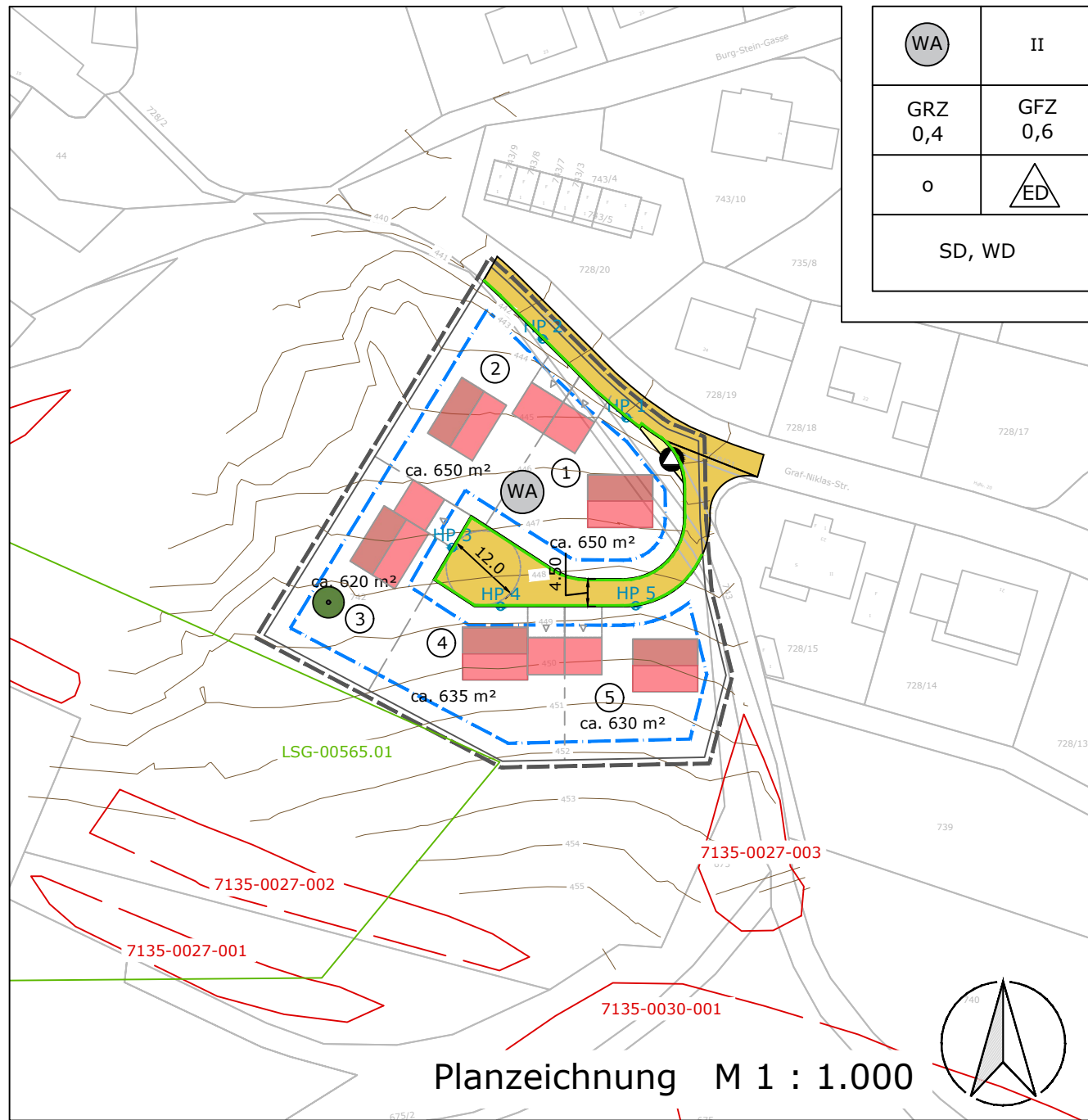
„Bei der Burg - Erweiterung“ in Altmannstein

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt

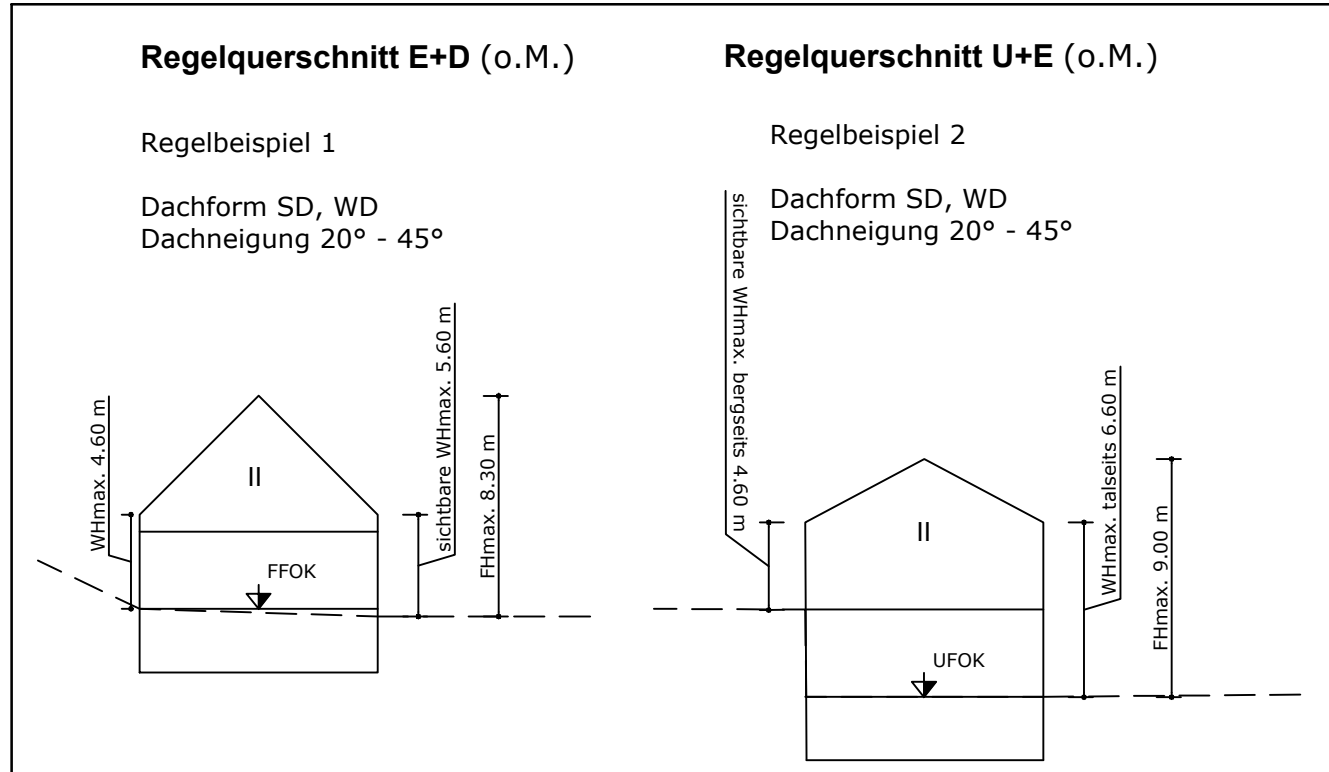


Entwurf i. d. Fassung vom 06.04.2022
gem. § 13b BauGB

Bezeichnung		Seiten/Blätter	
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis		1	Blatt
Teil A:	Bebauungsplan mit planlichen Festsetzungen, Regelquerschnitten und Verfahrensübersicht	1	Blatt
Teil B+C:	Textliche Festsetzungen und Hinweise	15	Seiten
Teil D:	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	29	Seiten



WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,6
o	ED
SD, WD	



Planliche Festsetzungen (nach PlanZV)

Festsetzungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
zulässige Dachform SD = Satteldach WD = Walmdach	

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Abfallsammelplatz

Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

HP 1 Höhenbezugspunkt gem. textl. Festsetzungen

Baum, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

LSG-00565.01 Umgrenzung des Landschaftsschutzgebiets mit -nummer

7135-0027-004 amtlich kartierte Biotopfläche mit -nummer

Höhenschichtlinien in Meter ü. NN.

Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

vorgeschlagene Parzellengrenze

Vorschlag Stellung Hauptgebäude

Vorschlag Grundstückszufahrt und Garagenstandort

Parzellennummer

ca. 660 m² ungefähre Grundstücksgröße in m²

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktrat Altmannstein hat in der Sitzung vom 08.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____. _____. _____. ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. _____. _____. bis _____. _____. _____. beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. _____. _____. bis _____. _____. _____. öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktrats vom _____. _____. _____. den Bebauungsplan "Bei der Burg - Erweiterung" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____. _____. _____. als Satzung beschlossen.

Altmannstein, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Norbert Hummel

Ausgefertigt

Altmannstein, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Norbert Hummel

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Altmannstein, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Norbert Hummel

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"BEI DER BURG - ERWEITERUNG"



Markt Altmannstein Landkreis Eichstätt



TEIL A Planzeichnung M 1 : 1.000
Regelquerschnitte
Verfahrensvermerke
Planliche Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 06.04.2022 ist nur mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Hinweisen (Teil C) in der Fassung vom 06.04.2022 vollständig.

Entwurf i. d. Fassung vom 06.04.2022

Planfertiger:

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin



EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

Qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

gem. § 13b BauGB

„Bei der Burg - Erweiterung“

Altmannstein

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Teil B + C

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf i. d. Fassung vom 06.04.2022

Planverfasser:
Regensburg, den

Auftraggeber:
Altmannstein, den

Eva Ferstl, B.Eng Stadtplanerin
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Norbert Hummel, 1. Bürgermeister
MARKT ALTMANNSTEIN
Marktplatz 4
93336 Altmannstein

Inhalt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN	3
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wohneinheiten	3
2.2 Vollgeschosse	3
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	3
2.4 Höhenlage	4
2.5 Verkehrsflächen	7
2.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen	7
2.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
2.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	7
2.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)	8
2.7.1 Dächer	8
2.7.2 Anbauten und Vorbauten	8
2.7.3 Geländegestaltung	9
2.7.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze	9
2.7.5 Garagen / Carports	9
2.7.6 Nebenanlagen	10
2.7.7 Einfriedung	10
2.7.8 Werbeanlagen	10
2.7.9 Niederschlagswasserbeseitigung	10
2.8 Grünordnerische Festsetzungen	11
2.8.1 Baubegleitende Maßnahmen	11
2.8.2 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen	11
2.8.3 Erhalt von Gehölzen	11
HINWEISE	14

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wohneinheiten

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, werden gem. § 23 i.V.m. § 19 BauNVO die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) sowie die zulässige maximale Geschossflächenzahl (GFZ_{max}) wie folgt festgesetzt:

GRZ_{max}	0,4
GFZ_{max}	0,6

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 Vollgeschosse

Je Hauptgebäude sind max. zwei (II) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO zulässig.

Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen

festgesetzt. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

Die Mindestgröße beträgt bei einer Einzelhausbebauung 500 m² bei einer Doppelhausbebauung 600 m². Eine Doppelhausbebauung ist ausschließlich in Abstimmung mit den Grundstücksnachbarn zulässig.

Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind nachfolgende Mindestgrößen des Grundstücks erforderlich:

<u>Wohnfläche / Wohneinheit</u>	<u>Anteilige Mindestgrundstücksgröße/Wohneinheit</u>
≤ 40 m ²	100 m ²
40 m ² – 80 m ²	150 m ²
≥ 81 m ²	250 m ²

2.4 Höhenlage

Bei der Bauweise E+D wird eine zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK) festgesetzt.

Bei der Bauweise U+E wird eine zulässige Fertigfußbodenoberkante des Untergeschosses (UFOK) festgesetzt.

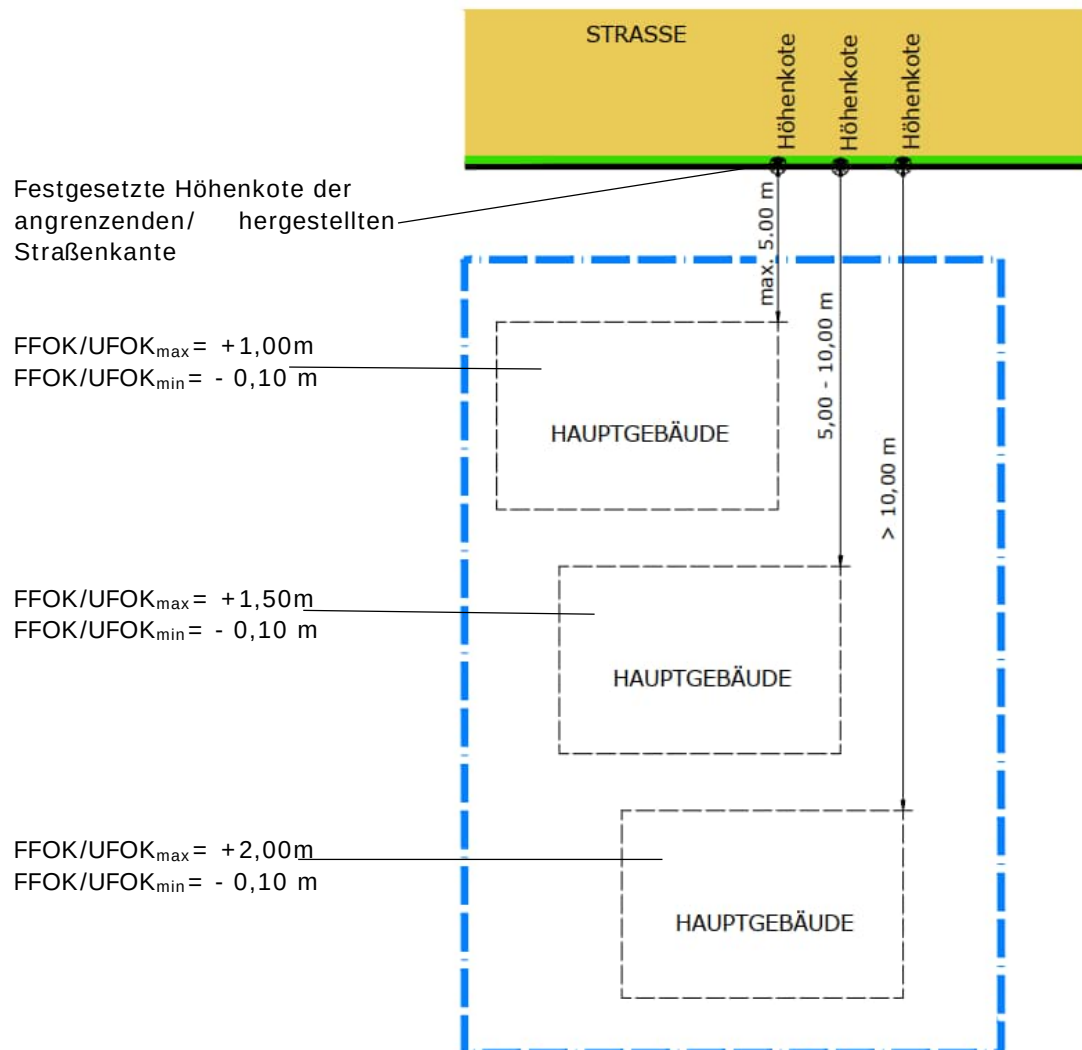
Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt zwischen der jeweiligen Parzelle und der öffentlichen Erschließungsstraße.

Je nach Abstand des Hauptgebäudes vom Fahrbahnrand, wird eine unterschiedliche maximale FFOK/UFOK festgesetzt (siehe Messmethode):

	Abstand < 5 m	Abstand 5 m – 10 m	Abstand > 10 m
FFOK/UFOK _{max} :	+ 1,00 m	+ 1,50 m	+ 2,00 m
FFOK/UFOK _{min} :	- 0,10 m	- 0,10 m	- 0,10 m

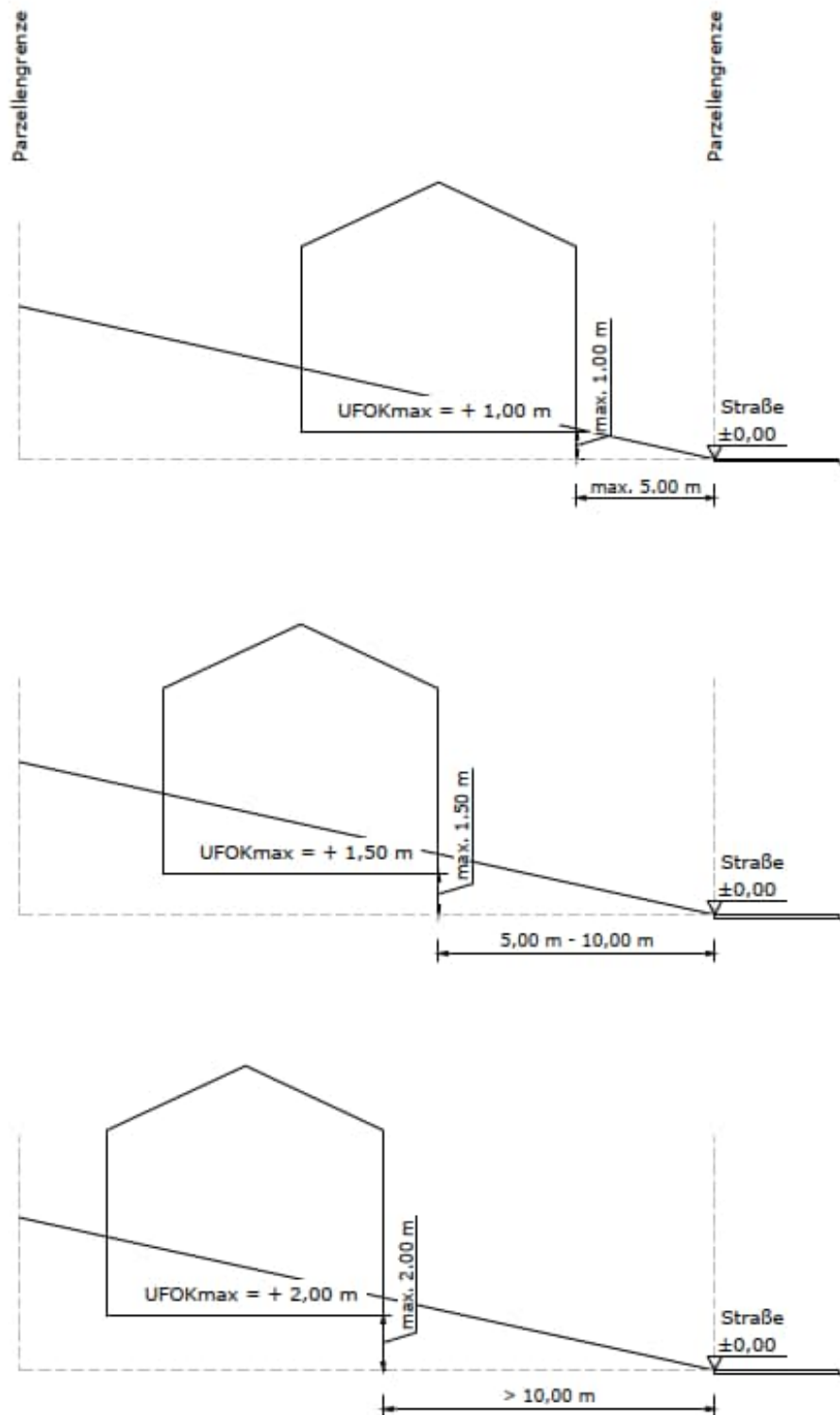
Messmethode:

Grundriss



Messmethode:

Schnittansicht



Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 81 BayBO)

Die Grundrissproportionen des Hauptgebäudes sind als klare rechteckige oder quadratische Baukörper auszubilden. Der First ist parallel zur Längsseite anzuordnen. Baumstammhäuser sind nicht zulässig.

Es werden folgende Firsthöhen, Wandhöhen und Bautypen festgesetzt:

Bautyp: E+D

- | | |
|---------------------|--|
| Firsthöhe: | - Höhenbegrenzung ab hergestelltem Gelände talseits bis Schnittpunkt First max. 8,30 m |
| Wandhöhe | - Höhenbegrenzung ab FFOK bis Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut max. 4,60 m |
| Sichtbare Wandhöhe: | - Höhenbegrenzung ab hergestelltem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut max. 5,60 m |

Beim Bautyp E+D ist das Abgraben des Untergeschosses/Kellergeschosses bis max. 1,00 m zulässig.

Bautyp: U+E

- | | |
|--------------------|---|
| Firsthöhe: | - Höhenbegrenzung ab hergestelltem Gelände talseits bis Schnittpunkt First max. 9,00 m |
| Wandhöhe: | - Höhenbegrenzung Wand ab hergestelltem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut max. 6,60 m |
| Sichtbare Wandhöhe | - Höhenbegrenzung ab hergestelltem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut |
| | Bergseits max. 4,60 m |
| | Talseits max. 6,60 m |

Beim Bautyp U+E ist das Abgraben des Kellergeschosses unzulässig.

2.5 Verkehrsflächen

2.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Abfallsammelplatz“, festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Klimageräte und Wärmepumpen sind nur mit schallgedämmten Einhausungen und entdröhnten Luftkanälen zulässig. Der Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt 2,50 m.

2.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.7.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen zulässig.

Dachüberstände sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m, an den Giebelseiten bis max. 0,40 m zulässig.

Es sind rote bis braune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zugelassen. Es sind ausschließlich Dachsteine und -pfannen aus Ziegel, Betonstein oder kleinformatige Metalleindeckungen zulässig.

Dachaufbauten sind ab 30° Dachneigung zulässig. Sie müssen sich der Form und Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Länge und Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First ist ausschließlich unterhalb des Hauptfirstes zulässig.

Zwerchgiebel sind zulässig.

Dachgauben sind bis max. 2,0 m² Ansichtsfläche im inneren Drittel des Daches zulässig. Der Abstand zum Ortgang beträgt mindestens 2,5 m. Der Abstand zueinander beträgt mindestens 0,85 m, der Abstand zur Giebelseite mindestens 1,50 m. Schleppgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig.

Negativgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/ Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

2.7.2 Anbauten und Vorbauten

Anbauten und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Zulässig sind Flach- oder Pultdächer bis max. 15°. Es gelten eine max. Länge und Breite von 1/3 der Gesamtwandlänge des Hauptbaukörpers. Terrassenüberdachungen können als Flachdach oder Pultdach bis 10° Dachneigung ausgeführt werden.

Anbauten und Vorbauten beziehen sich auf bauliche Anlagen, die baugestalterisch nicht zur Außenfassade/Außenwand des Hauptbaukörpers gehören. Anbauten und Vorbauten werden demnach durch die Außenwand vom Hauptgebäude abgetrennt, wie z.B. Wintergärten etc.

Der Versatz einer Außenmauer zählt nicht als An- oder Vorbau, da er baugestalterisch zur Außenwand des Hauptbaukörpers gehört.

2.7.3 Geländegestaltung

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen.

Entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind immer die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb des Geländes bis max. 2,0 m zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten. In Abstimmung mit dem Nachbarn darf die Geländeauffüllung/-abgrabung bis Grundstücksgrenze erfolgen. Entlang des Baukörpers ist beim Bautyp E+D ein Abgraben des Untergeschosses/ Kellergeschosses bis max. 1,00 m zulässig.

Aufschüttungen/Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrt sowie der Grenzgarage dürfen immer erfolgen.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen sind bis max. 1,0 m zulässig. Ab einem Mindestabstand von 0,75 m zur Grundstücksgrenze sind Stützmauern innerhalb des Grundstücks zur Geländegestaltung bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern unzulässig.

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

2.7.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Auf dem Grundstück sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

Bei mehr als einer Wohneinheit je Wohngebäude ist für jede weitere Wohneinheit zusätzlich ein weiterer Stellplatz erforderlich.

Bei Nutzung freiberuflicher Tätigkeit nach § 13 BauNVO ist je 25 m² Nutzfläche ein weiterer Stellplatz zu errichten. (Art. 49 BayBO)

Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss mind. 5,0 m betragen.

Der Garagenstauraum sowie deren Zufahrt gilt nicht als Stellplatz.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch zu ermitteln und auf ganze Zahlen zu runden.

Das Oberflächenwasser der Zuwege darf nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

2.7.5 Garagen / Carports

Die Dachform bei Garagen ist als Sattel-, Walm-, Pult- oder begrüntes Flachdach zulässig.

Durch die Höhenlage sind erdüberdeckte / teil erdüberdeckte Garagen zulässig. Die Garage ist ausreichend gegenüber Erdfeuchte bzw. gegen Staunässe abzudichten. Es wird eine maximale zulässige mittlere Wandhöhe von 3,00 m, sowie eine maximal zulässige Firsthöhe von 4,50 festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände. Gebäudeintegrierte Garagen sind zulässig.

Die Anlage von Garagen und Carports ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 7 BayBO einzuhalten.

2.7.6 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Die max. Wandhöhe beträgt im Mittel 3,00 m.

2.7.7 Einfriedung

Einfriedungen sind in Form von Zäunen, Trockensteinmauern oder Hecken zulässig.

Sofern Gabionen verwendet werden, ist der Anteil auf max. 20 % der Gesamtlänge begrenzt. Gabionen sind mit regionalem Kalkstein zu verwenden. Im Bereich von Einmündungen sind Gabionen aus Gründen der Einsehbarkeit in den Verkehrsraum unzulässig, wobei dies auch bei allen anderen Zaunarten sicherzustellen ist. Entlang der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße und 3 m ins Grundstück (vom Straßenbereich aus) wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,20 m über Straßenoberkante festgesetzt. Danach gilt die BayBO.

Die Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig.

Eine Einfriedung ist nicht zwingend erforderlich.

2.7.8 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung zulässig und müssen unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.

Unzulässig sind Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter.

2.7.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine detaillierte Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung, sowohl für öffentliche als auch für private Flächen, erfolgt parallel im Zuge der Erschließungsplanung.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

2.8 Grünordnerische Festsetzungen

2.8.1 *Baubegleitende Maßnahmen*

Oberbodenlagerung

Der vor baulichen Maßnahmen abzutragende Oberboden ist zu lagern und später zur Humusierung der Pflanzflächen zu verwenden (vgl. DIN 18915). Außerdem gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Haufwerke dürfen eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m nicht überschreiten und nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Amtlich kartierte Biotopflächen

Auch während der Baumaßnahme ist das Befahren der angrenzenden Biotopflächen unzulässig.

2.8.2 *Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen*

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von mind. 5 Sträucher (Pflanzung in Gruppen) der Pflanzliste 3 zulässig. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Insbesondere Gartenflächen sind zu begrünen. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächige Gesteinsschüttungen sind unzulässig. Lockere Strauchpflanzungen / Hecken mit Sträuchern zur Gliederung / Aufwertung / Sichtschutz sind zulässig. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden amtlich kartierten Biotopflächen ist unzulässig.

2.8.3 *Erhalt von Gehölzen*

Im Südwesten von Parzelle 3 wird der bestehende Baum zum Erhalt festgesetzt.

Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: bei Hochstämmen: 3 x v., StU 14 – 16 cm

bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula humilis</i>	Strauchbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 2: Obstbäume:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mDb, StU 10/12 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Renekloden in Sorten
<i>Pyrus communis</i>	Birne in Sorten
<i>Malus domestica</i>	Apfel in Sorten
<i>Prunus avium</i>	Kirsche in Sorten

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa multiflora</i>	Büschel-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Anteilig zur Pflanzung gebietsheimischer Sträucher ist die Pflanzung von Ziersträuchern / immergrünen Sträuchern zu max. 30 % zulässig. An Nadelgehölzen ist ausschließlich die Eibe (*Taxus baccata*) bis 2 m Höhe zulässig.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 xv., 60-100, mB

HINWEISE

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Abfallsammelplatz

Die Stichstraße endet in einer PKW-Wendeplatte mit einem Durchmesser von 12 m. Diese Wendeanlage ist für Müllfahrzeuge nicht befahrbar, weshalb die Abfallbehälter am Tage der Entleerung zum Abfallsammelplatz in der Graf-Niklas-Str. gebracht und im Anschluss wieder abgeholt werden müssen.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Jede Parzelle erhält einen Schmutz- und Niederschlagswasser-Hausanschlussschacht.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage Altmannstein abgeleitet.

Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Jede Parzelle erhält einen Niederschlagswasser-Hausanschlussschacht. Falls eine Versickerung des Regenwassers im Privatgrundstück möglich ist, entfällt der Hausanschlussschacht für das Niederschlagswasser. In diesem Zuge wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) hingewiesen.

Das Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand März 2018) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz- und Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Im Sinne des Bodenschutzes sollten Stellplätze und private Hofflächen mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen hergestellt werden. Empfohlen werden Pflasterbeläge mit offenen Fugen (mind. 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasengitterstein. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach derzeitiger Aktenlage und nach Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Landratsamt Eichstätt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenausbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstücks oder von Verkehrsflächen führt. Bedingt durch in letzter Zeit dramatischer werdende Wettererscheinungen kommt es immer öfter zum Bruch oder zum Umsturz von Hausbäumen mit erheblichem Sach- und Personenschaden. Eine entsprechende Auswahl und Pflege des Baumbestands sind daher erforderlich.

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 München oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

Hinweis zu Kabelhausanschlüssen

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte des Marktes Altmannstein, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten der Marktgemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

Qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

gem. § 13b BauGB

„Bei der Burg - Erweiterung“

Altmannstein

Markt Altmannstein

Landkreis Eichstätt



Teil D

Begründung gemäß BauGB § 9 Abs. 8

Entwurf i. d. Fassung vom 06.04.2022

Inhalt

1.	Ausgangssituation	3
2.	Verfahrenswahl	4
3.	Lage und Beschaffenheit	4
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1.	Landesentwicklungsprogramm	5
4.2.	Regionalplan	5
4.3.	Flächennutzungsplan	6
5.	Bedarfsberechnung	7
5.1.	Strukturdaten.....	7
5.2.	Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde.....	13
5.3.	Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen	14
5.3.1	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	14
5.4.	Zusammenfassung	17
6.	Planungsziele, Alternativen	17
7.	Plankonzeption.....	18
8.	Erschließung und Versorgung	18
8.1.	Straßenbau.....	18
8.2.	Wasserversorgung	19
8.3.	Entwässerung.....	19
9.	Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung.....	19
9.1.	Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen	19
9.2.	Denkmalschutz	19
9.3.	Bodenordnerische Maßnahmen	21
9.4.	Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	21
9.5.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	26
10.	Grünordnungsplanung	26
10.1.	Leitziele grünordnerische Festsetzungen	26
10.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	26
10.3.	Artenschutzrechtliche Belange	26
10.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen	28
10.3.2	Zusammenfassendes Ergebnis	29

1. Ausgangssituation

Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom 08.03.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Bei der Burg - Erweiterung“ in Altmannstein aufzustellen.

Das Plangebiet umfasst Flächen der Grundstücke mit den Flurnummern 675 (TF), 685/2 (TF), 742 (TF), 743 (TF) der Gemarkung Altmannstein.



Abb.: Lage des Plangebiets (rot, strichliert) (Quelle: BayernAtlas Plus)

Flächenberechnung		
Flächen	Größe in m ²	Prozentanteil %
Geltungsbereich gesamt	3.670	100
Öffentliche Verkehrsflächen	455	12,4
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15	0,4
Wohnbaufläche	3.200	87,2
Überbaubare Grundfläche (GRZ: 0,4)	1.280	34,9

Tabelle 1 Flächenberechnung

Die Aufstellung erfolgt nach § 13b BauGB. Wie der Flächenberechnung zu entnehmen ist, wird mit dem Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche von max. 10.000 m² unterschritten.

Hinsichtlich des Grünordnungsplans wird von der Möglichkeit des Art. 4 Abs. 2 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Gebrauch gemacht, den Grünordnungsplan auf die wesentlichsten Teile des Bebauungsplans zu beschränken.

2. Verfahrenswahl

Zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum hat die Bundesregierung im Mai 2017 befristet bis 31. Dezember 2019 den § 13b BauGB erlassen. Mit der Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes reagiert der Bund nun abermals auf den angespannten Wohnungsmarkt und verlängert unter anderem den § 13b BauGB bis 31. Dezember 2022. Das Gesetz soll dabei Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützen.

Für Wohnbauflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine überbaubare Grundfläche von 10.0000 Quadratmetern nicht überschreiten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren möglich.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Altmannstein und schließt südlich an bestehende Siedlungsstrukturen an. Der Bebauungsplan umfasst einen Anteil an Wohnbauflächen von insgesamt ca. 3.670 m², mit einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 1.280 m².

Durch die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere im Ballungszentrum Ingolstadt und den angrenzenden Einzugsbereichen, übersteigt die Nachfrage nach Wohnbauland das vorhandene Angebot. Diese erhöhte Nachfrage ist auch im Markt Altmannstein zu verzeichnen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll diesem Nachfragedruck nun entgegengewirkt werden.

Derzeit ist der Bereich des Plangebiets im Flächennutzungsplan (FNP) noch als Landwirtschaftliche Fläche, undiff. dargestellt. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Aufstellung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB wird von der Erstellung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

3. Lage und Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Altmannstein, Landkreis Eichstätt. Nördlich und östlich grenzt die Graf-Niklas-Straße mit den bestehenden Wohnbauflächen an die Planungsfläche, westlich befindet sich der örtliche Spielplatz. Im Anschluss an die Grünlandflächen im Süden erstrecken sich mehrere biotopkartierte Hecken.

Die Fläche beträgt ca. 0,37 ha und wird derzeit als Grünland genutzt. Das Gelände weist ein Süd - Nord Gefälle von bis zu ca. 12 % auf.

4. Übergeordnete Planungen

Gemäß den Zielen der Regional- und Landesplanung, wird für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung die Nutzung vorhandener Innenpotentiale, wie Baulücken oder innerörtliche Brachflächen, oder die Arrondierung des Ortsrandes empfohlen.

4.1. Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Altmannstein im allgemeinen ländlichen Raum.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen darf den Zielen des Landesentwicklungsprogramms nicht entgegenstehen.

Ziel 3.2: in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstückseigentümern, stehen in Altmannstein vorhandene Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung. Die Baugebietsentwicklung entspricht einer Arrondierung des südlichen Ortsrandes und stellt eine kompakte Siedlungsentwicklung sicher.

Ziel 3.3: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Plangebiet schließt nördlich, östlich und westlich an bereits vorhandene Siedlungseinheiten und Infrastruktureinrichtungen an.

4.2. Regionalplan

Altmannstein wird gemäß Fortschreibungsentwurf des Regionalplans der Region Ingolstadt (Region 10) als Grundzentrum eingestuft und befindet sich gemäß der Darstellung der Karte 1 – Raumstruktur im allgemeinen Ländlichen Raum (Stand 25.09.2020).

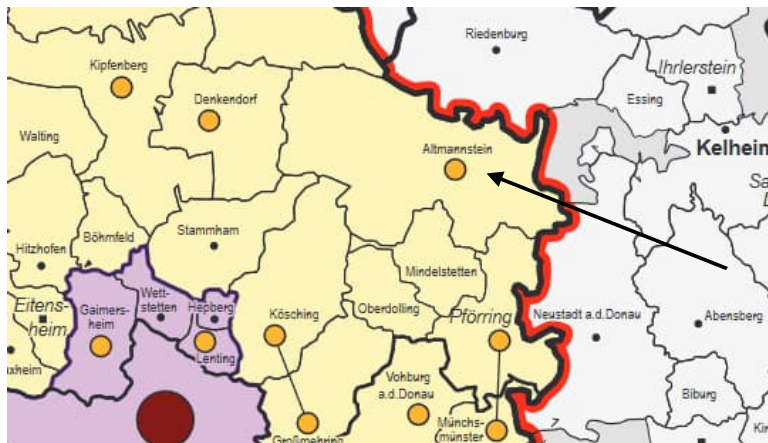


Abb.: Auszug Karte 1 – Raumstruktur Regionalplan (Quelle: Regionalplan Region Ingolstadt)

Das ausgewiesene Gebiet liegt außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Ziel der Regionalpläne ist die Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume von Bebauung, sowie der Siedlungsgliederung, der Verbesserung des Bioklimas sowie die Sicherung der landschaftsgebundenen und naturnahen Erholung.

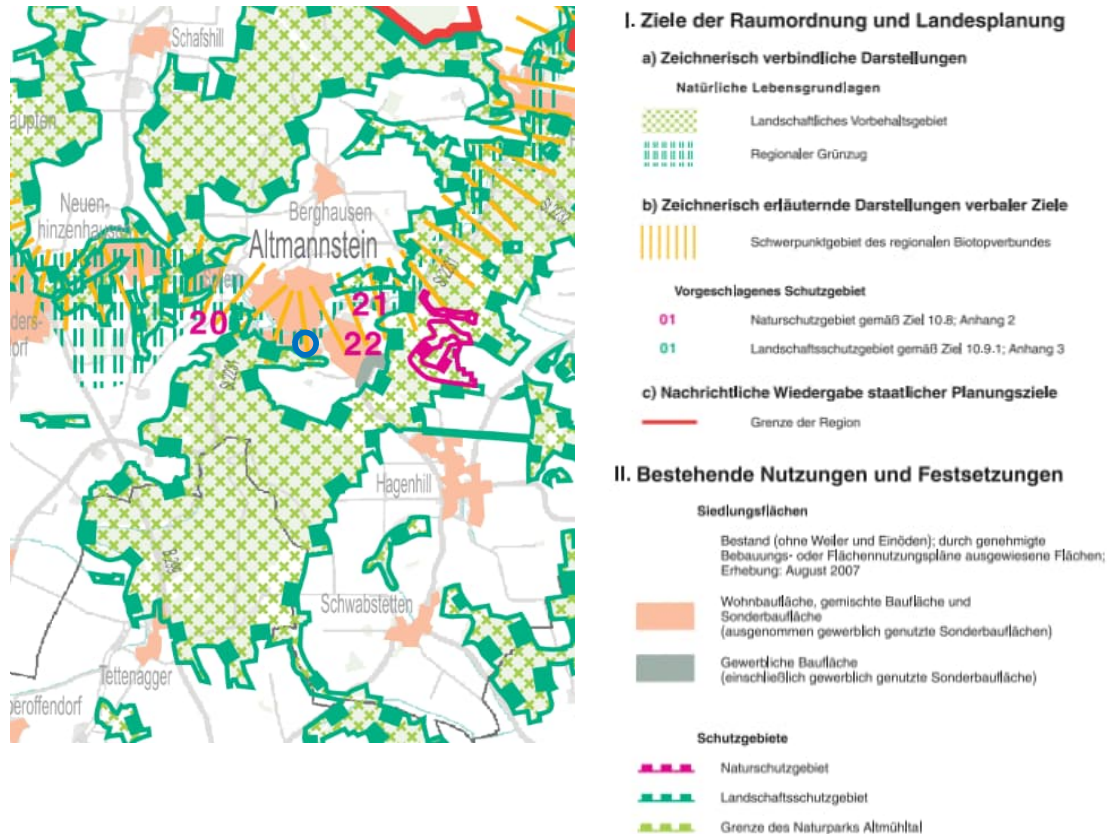


Abb.: Lage des Plangebiets (blau) in der Schutzgebietskulisse (Quelle: Regionalplan Region 10 – Karte Landschaft und Erholung, o.M., Stand: November 2007)

4.3. Flächennutzungsplan

Derzeit ist der gesamte Bereich der Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche, undiff. dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach Aufstellung des Bebauungsplans angepasst.

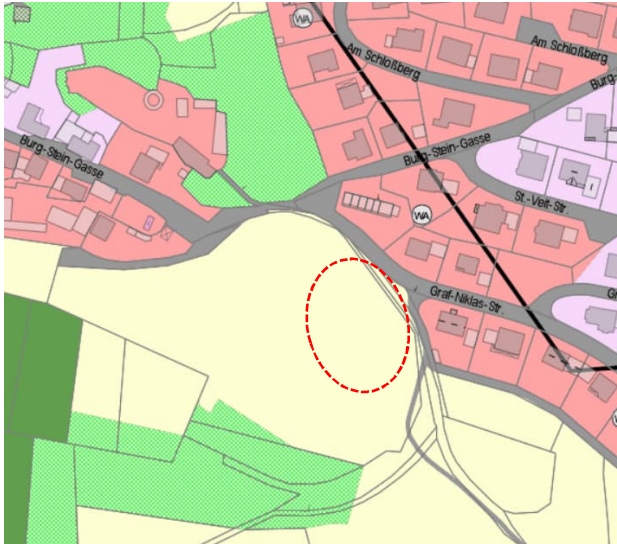


Abb.: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan mit Lage der Planungsfläche (rot).

5. Bedarfsberechnung

Im Einzugsgebiet des Wirtschaftsstandortes Ingolstadt fand in den vergangenen 15 – 20 Jahren eine enorme städtebauliche Entwicklung statt. Durch die erhöhten Baulandpreise im Zentrum von Ingolstadt, sind die Umlandgemeinden einem zunehmend starken Baudruck ausgesetzt.

Aufgrund der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Bei der Burg - Erweiterung“ im Mitteilungsblatt, liegt der Verwaltung derzeit bereits eine Interessentenliste der ortsansässigen Bevölkerung mit 55 Bewerbern vor, obwohl ein Bewerberaufruf bislang noch nicht stattgefunden hat. Das zuletzt in Altmannstein entwickelte Baugebiet „Berghauserstraße IV“ mit 12 Parzellen stand einer dreifachen Bewerberanzahl gegenüber. Der Zuschlag ging nahezu vollständig an die ortsansässige Bevölkerung.

Aufgrund des konkret vorhandenen Wohnbauflächenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, hat sich der Marktgemeinderat für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach §13b entschlossen.

Die nachfolgende Bedarfsberechnung orientiert sich an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom Januar 2020 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

5.1. Strukturdaten

5.1.1 Einwohnerzahl

Die aktuelle Einwohnerzahl liegt gem. Einwohnermeldeamt des Marktes Altmannstein bei 7.047 Einwohnern (Stand 01/2021)

5.1.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Die tatsächlichen Einwohnerzahlen des Marktes zeigen in den letzten 10 Jahren einen Bevölkerungsanstieg von ca. 4%:

Jahr	Einwohner Hauptwohnsitz
31.12.2010	6.767
31.12.2011	6.751
31.12.2012	6.770
31.12.2013	6.778
31.12.2014	6.844
31.12.2015	6.965
31.12.2016	7.047
31.12.2017	6.999
31.12.2018	7.010
17.10.2019	7.111
31.12.2020	7.047

Quelle: Markt Altmannstein, Einwohnermeldeamt

Dadurch ergibt sich gegenüber der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von ca. 30 – 35 EW/ha ein Wohnbauflächenbedarf von 5-6 ha in den nächsten 6 Jahren.

5.1.3 Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

Gemäß Demographiespiegel wird für den Markt Altmannstein, für den Zeitraum eines Bebauungsplanes von 5-7 Jahren, ein leichter Bevölkerungsanstieg von 1 – 2% bzw. 100 - 150 Einwohnern prognostiziert.

Datenblatt 09 176 112 Altmannstein

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	7 076	1 267	4 459	1 350
2020	7 000	1 200	4 400	1 400
2021	7 000	1 300	4 400	1 400
2022	7 100	1 300	4 400	1 400
2023	7 100	1 300	4 300	1 500
2024	7 100	1 300	4 300	1 500
2025	7 100	1 300	4 300	1 500
2026	7 100	1 400	4 200	1 600
2027	7 200	1 400	4 200	1 600
2028	7 200	1 400	4 100	1 700
2029	7 200	1 400	4 100	1 700
2030	7 200	1 400	4 100	1 700
2031	7 200	1 400	4 100	1 800
2032	7 300	1 400	4 000	1 800
2033	7 300	1 400	4 000	1 800
2034	7 300	1 400	4 000	1 900
2035	7 300	1 400	4 000	1 900
2036	7 300	1 400	4 000	1 900
2037	7 400	1 400	4 000	1 900
2038	7 400	1 400	4 000	1 900
2039	7 400	1 400	4 100	1 900

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb.: Demographiespiegel Altmannstein, Juli 2019

Für das Zieljahr der Planung 2023 ergibt sich eine prognostizierte Einwohnerzahl von 7.100.

5.1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Eichstätt liegt gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Jahr 2037 gegenüber dem Jahr 2017 bei 2,5 bis unter 7,5%.

Bei der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik werden einige Faktoren nicht berücksichtigen, wie z.B. die anhaltende Niedrigzinsphase oder die steigenden Baulandpreise in den nahegelegenen Stadtgebieten Ingolstadt und München. Erfahrungsgemäß führt dies dazu, dass die Prognosen mit dem tatsächlichen Bedarf nicht übereinstimmen.

Gemäß Hinweis des Bayerischen Landesamts für Statistik sind „Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. [...] Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge wegen fehlender Infrastruktur oder Arbeitsplatzmangel) besser bekannt.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für

Statistik, Beiträge zur Statistik – A182C2 201551- Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031, S. 11).

Die Wechselbeziehungen zwischen den Gemeinden und das zeitlich unterschiedliche Angebot an Wohnbauflächen haben zudem einen nicht unerheblichen Einfluss auf die statistischen Prognosen.

Durch die unmittelbare Nähe zum Wirtschaftsstandort Ingolstadt ist auch der Markt Altmannstein einem hohen Baudruck ausgesetzt.

5.1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Gemäß Zensus 2011 des Bayerischen Landesamt für Statistik stellt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Markt Altmannstein am 9. Mai 2011 wie folgt dar:

	Anzahl	In %
Haushalte gesamt	2.585	100 %
Singlehaushalte	593	23 %
Paare ohne Kind(er)	659	25 %
Paare mit Kind(er)	1.107	43 %
Alleinerziehende Elternteile	190	7 %
Wohngemeinschaften	36	1 %

5.1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System

Im Zentrale Orte-System des Fortschreibungsentwurfs des Regionalplans der Region Ingolstadt (Stand 25.09.2020) wird Altmannstein als Grundzentrum zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung eingestuft.

5.1.7 Gebietskategorie gem. LEP

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Altmannstein im allgemeinen ländlichen Raum.

5.1.8 Verkehrsanbindung

Über die Staatsstraße St 2231 ist Altmannstein verkehrstechnisch günstig an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Wirtschaftsstandort Ingolstadt befindet sich in ca. 20 km Entfernung (Luftlinie). In ca. 30 km Entfernung befindet sich das Regionalzentrum Regensburg.

5.1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt

Die anhaltend steigende Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt zeigt sich anhand der Daten des Statistischen Landesamtes für das Bruttoinlandsprodukt wie folgt:

Jahr	Millionen €	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	3.110	
2011	3.280	5,4
2012	3.300	0,6
2013	3.524	6,8
2014	3.734	6,0
2015	4.012	7,4
2016	4.232	5,5
2017	4.485	6,0
2018	4.752	6,0

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktreionen 2018; Tabelle Wirtschaftsentwicklung (BIP) 2000 bis 2018

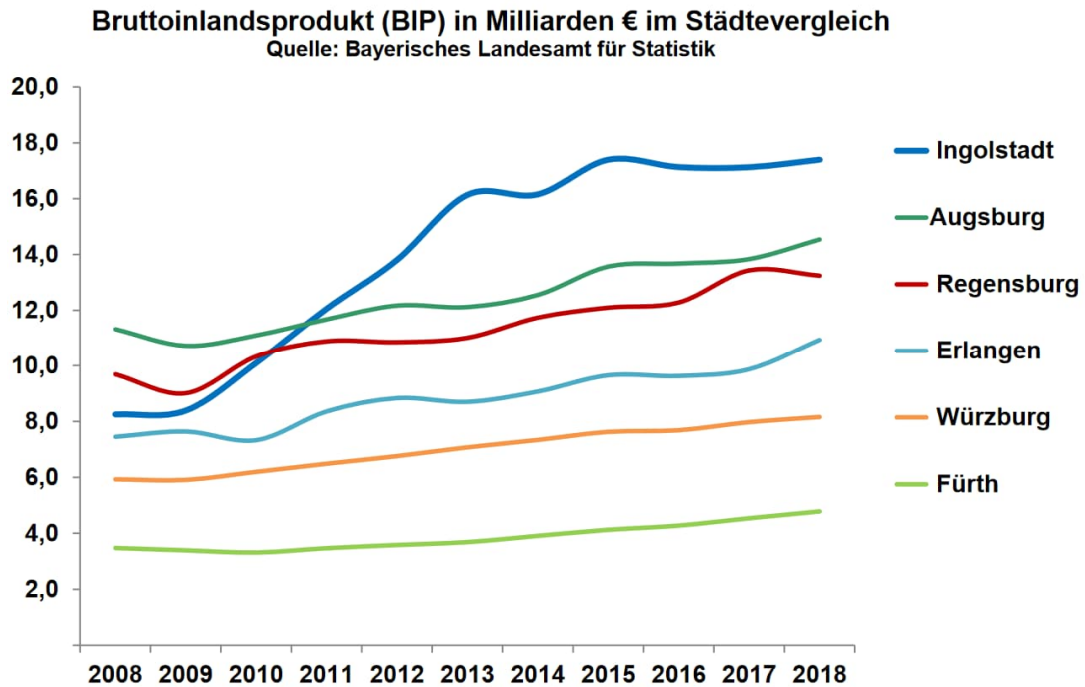
Gemäß Bundesagentur für Arbeit betrug die Zahl der Einpendler aus Altmannstein nach Ingolstadt (Stand 30. Juni 2018) 1.398. Das entspricht einem Bevölkerungsanteil von ca. 20 %. Der Ingolstädter Arbeitsmarkt und seine wirtschaftliche Entwicklungsdynamik haben damit einen direkten Einfluss auf das Marktgemeindegebiet Altmannstein.

Gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik zeigt die Stadt Ingolstadt einen Spitzenwert von 127.792 € BIP/Einwohner. Damit befindet sich der Markt Altmannstein als Umlandgemeinde innerhalb einer der stärksten Wirtschaftsregionen Bayerns.

Die dynamische Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts zeigt sich für Ingolstadt innerhalb der letzten Jahre wie folgt:

Jahr	Millionen €	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	10.100	
2011	12.050	19,3
2012	13.805	14,6
2013	16.138	16,9
2014	16.153	0,1
2015	17.393	7,7
2016	17.128	-1,5
2017	17.125	0,0
2018	17.394	1,6

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktreionen 2018; Tabelle Wirtschaftsentwicklung (BIP) 2000 bis 2018



Quelle: Stadt Ingolstadt: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Ingolstadt (2021)

5.1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde

Durch die Nähe zum Wirtschaftsstandort Ingolstadt und die dortigen Baulandpreise, ist Altmannstein einer hohen Nachfrage nach Wohnbauland ausgesetzt.

Das Marktgemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 115 km², mit insgesamt 20 Ortsteilen und mehreren Weilern/Einöden. Mit 1.442 Einwohner, konzentrieren sich auf den Hauptort dabei lediglich ca. 20 % der Einwohner (Stand 01.01.2021).

Die Einnahmen der Kommunen setzen sich unter anderem anteilig durch Gewerbesteuern ortsansässiger Gewerbebetriebe und die Einkommenssteuer der Einwohner zusammen. Aufgrund der Topographie im Gemeindegebiet, ist die Anzahl der Gewerbeflächen sehr gering.

Wird zudem der Anteil der arbeitstätigen Einwohner geringer, hat dies weitere direkte Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde durch einen Rückgang der Einkommenssteuer. Deshalb besteht für den Markt Altmannstein ein großes Interesse daran, der jungen ortsansässigen Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen und deren Abwandern damit zu unterbinden.

Durch eine nachhaltige und städtebaulich sinnvolle Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung hat der Markt Altmannstein ein Wachstum von ca. 1 % pro Jahr als Zielvorstellung ausgegeben.

5.1.11 Siedlungsdichte

Gemäß den Angaben der GENESIS-Online Datenbank ergaben sich folgende Siedlungsdichten Wohnbaufläche (Wohnbauflächen + ½ gemischte Bauflächen) in Einwohner pro Hektar (EW/ha):

Stichtag	Wohnbaufläche in ha	Einwohner	Siedlungsdichte
31.12.2014	260,55 ha	6.848	26 EW/ha
31.12.2015	261,00 ha	6.958	27 EW/ha
31.12.2016	263,42 ha	7.046	27 EW/ha
31.12.2017	264,42 ha	6.995	26 EW/ha
31.12.2018	265,80 ha	7.001	26 EW/ha
31.12.2019	262,00 ha	7.076	27 EW/ha
31.12.2020	262,82 ha	7.038	27 EW/ha
31.12.2021	266,38 ha	7.064	27 EW/ha

Bei einer angenommenen erhöhten Siedlungsdichte von ca. 30 EW/ha entspräche der Bevölkerungsanstieg einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 5 ha in den nächsten 6 Jahren für das gesamte Gemeindegebiet.

Mit einer Fläche von ca. 0,37 ha entspricht der Bebauungsplan in Altmannstein dem erforderlichen Bedarf an Wohnbauflächen

5.2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Gemäß LEP 2018 sind „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“¹

In Zusammenarbeit mit dem Büro Landimpuls wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit Flächenmanagementplan für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet.

Im Marktgemeindegebiet befinden sich derzeit ca. 354 Baulücken in einem Flächenumfang von ca. 36 ha. Davon entfallen rund 70 Baulücken, mit einem Flächenumfang von ca. 7 ha auf den Hauptort Altmannstein.

Innerhalb eines Planungszeitraums von 6 Jahren ist eine Baulücken-Aktivierungsquote von 100% äußerst unwahrscheinlich. Es wird von einer Aktivierungsquote von max. 10 Prozent ausgegangen. Somit ergibt sich ein Potential von 35 Baulücken, was bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m²/Grundstück einer Fläche von 2,6 ha entspricht.

¹ Landesentwicklungsprogramm 2018 (S. 46)

Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen dem Markt Altmannstein eine Vielzahl an Anfragen von Bauinteressenten vor. Mit der Ausweisung von ca. 0,3 ha bzw. 5 Wohnbauparzellen reagiert der Markt auf die hohe Anfrage, insbesondere von ortsansässigen Bauinteressenten in Altmannstein.

In den letzten beiden Jahren wurden im Marktgemeindegebiet folgende Bebauungspläne aufgestellt:

Bezeichnung Bebauungsplan	Anzahl Parzellen	Wohnbaufläche in ha
„Berghauser Straße IV“, OT Altmannstein	12	0,78
„Am Sportplatz“, OT Tettenwang	10	0,76
„Am Sandfeld“, OT Ried / Laimerstadt	15	1,12
„An der Schloßbreite“, OT Hangenhill	16	1,22
Gesamt	53	3,88

5.3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

5.3.1 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Aufgrund der bereits erwähnten Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und der landschaftlich attraktiven Lage im Schambachtal ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung. Die Liste der Bauinteressenten im Marktgemeindegebiet umfasst derzeit ca. 289 Einträge.

Haushaltsstrukturveränderungen

Gemäß Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ sind bei der Beurteilung des Bedarfs unter anderem die Strukturdaten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße und zur wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region heranzuziehen. Darüber hinaus können weitere Indikatoren u.a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte berücksichtigt werden.

Im Planungszeitraum eines Bebauungsplans von ca. 6 Jahren ist auf Grund von Haushaltsstrukturveränderungen mit einer Verringerung der Belegungsdichte zu rechnen. Seit 2008 ergab sich im Markt Altmannstein eine Verringerung der Belegungsdichte von 0,090 Einwohnern pro Wohneinheit.

Stichtag	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte EW / WE	Verringerung ggü. 2010
31.12.2010	6765	2815	2,403	
31.12.2011	6773	2775	2,441	- 0,03

31.12.2012	6778	2800	2,421	- 0,01
31.12.2013	6792	2819	2,409	0,002
31.12.2014	6848	2842	2,410	0,001
31.12.2015	6958	2870	2,424	- 0,013
31.12.2016	7046	2902	2,428	- 0,017
31.12.2017	6995	2928	2,389	0,022
31.12.2018	7001	2958	2,367	0,044
31.12.2019	7076	2991	2,366	0,045

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Genesis Online Bayern; eigene Berechnungen

Bei einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte von 0,090 EW/WE ergibt sich im 10 Jahres-Planungszeitraum bei derzeit 3.081 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 277.

Dieser Trend zeigt sich nicht nur in Altmannstein und in den umliegenden Gemeinden.

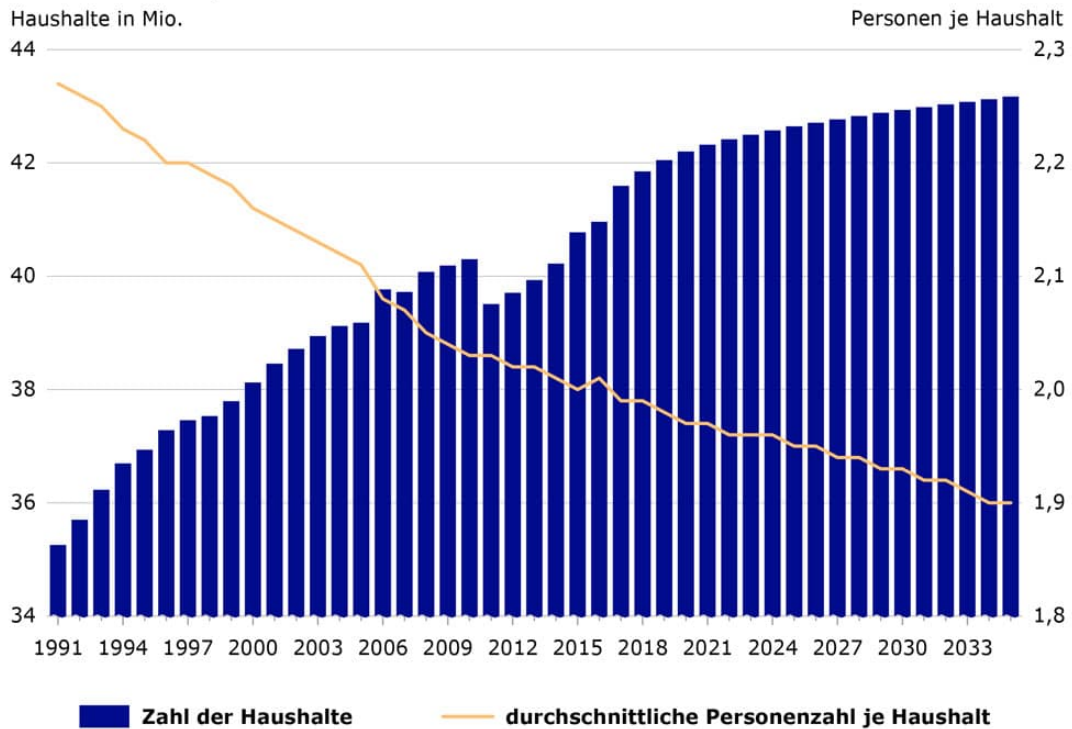
Gemäß Pressemitteilung (Nr. 9/2013) des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung hält „in Deutschland [...] der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf an. [...] Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist.“

„In den letzten Jahrzehnten steht dies in engem Zusammenhang mit den niedrigen Kinderzahlen, dem steigenden Anteil von Singles und dem Aufschub der Familienbildung in höhere Altersbereiche. Hinzu kommt, dass neue Lebensformen wie „bilokale Partnerschaften“ – also Partnerschaften mit getrennten Haushalten – mit der Bildung kleinerer Haushalte verbunden sind und damit die Gesamtzahl der Haushalte erhöhen. Außerdem steigt mit der Alterung der Gesellschaft der Anteil kleiner Haushalte durch mehr Paare und Alleinstehende, deren Kinder den Haushalt bereits verlassen haben.“

(Quelle: <https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/L50-Privathaushalte-Haushaltsgroesse-1991-Vorausberechnung.html?nn=9994262>)

Dass dieser Trend anhält, belegen auch die Prognosen des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. Bis 2035 ist weiterhin mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte und einer Abnahme der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt zu rechnen.

Zahl der Privathaushalte* und durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland, 1991 bis 2035



* Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz

Datenquelle: Statistisches Bundesamt: 1991 bis 2016 Mikrozensus,
ab 2016 Vorausberechnung der Privathaushalte bis 2035

© BiB 2018

Mit der bedarfsgerechten Ausweisung neuer Wohnbauflächen verfolgt der Markt Altmannstein das Ziel, das Abwandern junger ortsansässiger Bauinteressenten zu verhindern und dem demographischen Wandel entgegenzuwirken. Dementsprechend sind bei einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung die Auswirkungen der Haushaltsstrukturveränderungen zu beachten.

Durch die erhöhten Baulandpreise im Zentrum von Ingolstadt, nimmt zudem der Baudruck auf die Umlandgemeinden zudem stark zu.

Durch die Haushaltstrukturveränderungen ergibt sich für den Zeitraum eines Bebauungsplans von ca. 6 Jahren und einer Siedlungsdichte von ca. 30 – 35 EW/ha, ein Bedarf von ca. 4,7-5,5 ha Bauflächen.

5.4. Zusammenfassung

Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen dem Markt Altmannstein eine Vielzahl an Anfragen von ortsansässigen Bauinteressenten vor. Im Marktgemeindegebiet sind jedoch keine freien Bauparzellen verfügbar. Für den vorliegenden Bebauungsplan „Bei der Burg - Erweiterung“ befinden sich bereits 20 Interessenten auf der Warteliste für die geplanten 5 Parzellen.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Altmannstein wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die vorhandenen Baulücken im umliegenden Bereich befinden sich in Privateigentum. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Der Markt Altmannstein beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Durch die Baugebietsausweisung entsteht ein Lückenschluss an der Graf-Niklas-Straße.

Bevölkerungsentwicklung	ca. 3 bis 5 ha
Haushaltsstrukturveränderung	ca. 4,7 bis 5,5 ha
Bebauungspläne (2020-2022)	-3,88 ha
Bauflächenpotential	- 2,6 ha

Gesamtbedarf im Gemeindegebiet	ca. 1,2 – 4,0 ha
--------------------------------	------------------

Durch die Verringerung der Belegungsdichte und dem gleichzeitig anhaltenden Bauflächenmangel entsteht ein Abwandern der jungen Bevölkerung. Diesen Abwanderungen möchte und muss der Markt Altmannstein, mit neuen Bauflächen, entgegenwirken.

Auf der Liste der Vormerkungen für das Marktgemeindegebiet befinden sich aktuell 289 Anfragen von Bauinteressenten.

Die vorliegende Bauleitplanung mit 5 Wohnbauparzellen entspricht somit einer geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

6. Planungsziele, Alternativen

Die aktuelle Entwicklung der Baulandpreise und der Mietpreise in den benachbarten Ballungsräumen hat dazu geführt, dass sowohl junge Ortsansässige als auch junge Familien aus dem Umland verstärkt nach Baugrund in Altmannstein und den Ortsteilen suchen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bei der Burg“ beabsichtigt die Marktgemeinde der anhaltend hohen Nachfrage gerecht zu werden.

Restriktionsgebiete und die vorhandene Topografie schränken den Hauptort in seiner Entwicklung stark ein. Ein Ausbau ist dadurch fast nur in nördlicher Richtung, über die Berghauser Straße, möglich.

Die Entwicklung der Fläche am südlichen Ortsrand von Altmannstein stellt somit eine kompakte Siedlungsentwicklung sicher.

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich durch eine kleinteilige Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einpasst.

7. Plankonzeption

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „Bei der Burg“ in Altmannstein zugrunde liegt, sieht Wohnbauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vor.

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Graf-Niklas-Straße erschlossen. Damit nutzt das neue Baugebiet die vorhandene Infrastruktur.

Um eine zu starke Versiegelung der Flächen zu verhindern, wurde die Bebauung durch die Festsetzungen einer GFZ von 0,6 und einer GRZ von 0,4 begrenzt.

Das überplante Gebiet fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung und eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit für eine zukunftsfähige und geordnete Siedlungsentwicklung. Durch den Bebauungsplan wird der lückige, südliche Ortsrand von Altmannstein neu arrondiert.

Es sollen im überplanten Bereich insgesamt 5 Parzellen, im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung entstehen. Die Grundstücksflächen variieren zwischen ca. 540 m² bis 800 m². Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um das bestehende angrenzende Wohngebiet gestalterisch fortzuführen sind ausschließlich Sattel-, Walmdächer zulässig.

Die vorhandene Topographie weist eine deutliche Geländeneigung von Südost in Richtung Nordwest auf. Damit sich die künftige Bebauung in die Landschaft einfügt, wurde eine E+D bzw. U+E Bauweise festgesetzt. Fußbodenoberkante orientiert sich dabei an der tiefergelegenen angrenzenden Verkehrsfläche. So findet eine Staffelung und harmonische Integration der Baukörper in das Gelände statt.

8. Erschließung und Versorgung

8.1. Straßenbau

Im Straßenbau wird die RAST06 – Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 - berücksichtigt. Die Haupteerschließung des Baugebiets erfolgt über die Graf-Niklas-Straße. Die drei südlichen Parzellen werden über eine Stichstraße mit Wendehammer an die Graf-Niklas-Straße angebunden. Die ca. 60 m lange Stichstraße verläuft mit einer Regelquerschnittsbreite von 4,5 m. Aufgrund der Topographie wird die Wendeplatte lediglich

mit einem Durchmesser für PKW von ca. 12 m ausgeführt. Da dies nicht den aktuellen Normen für die Befahrung mit Müllfahrzeugen entspricht, ist eine Müllsammelstelle im Einmündungsbereich zur Graf-Niklas-Straße vorgesehen.

8.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Markt Altmannstein.

8.3. Entwässerung

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser wird über eine Hauptleitung gesammelt und in die bestehende Kanalisation eingeleitet.

In den privaten Grundstücken wird jeweils ein Revisionsschacht für Schmutzwasser sowie eine Kombi-Zisterne hergestellt. Die Kombi-Zisterne wird anteilig Regenwasser aufnehmen und gedrosselt ableiten, als auch anteilig Regenwasser zur Gartenbewässerung vorhalten.

Der Markt Altmannstein hat ein Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung beauftragt. Die Planungen zur Entwässerung sind mit dem Landratsamt Eichstätt sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt rechtzeitig abzustimmen.

9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

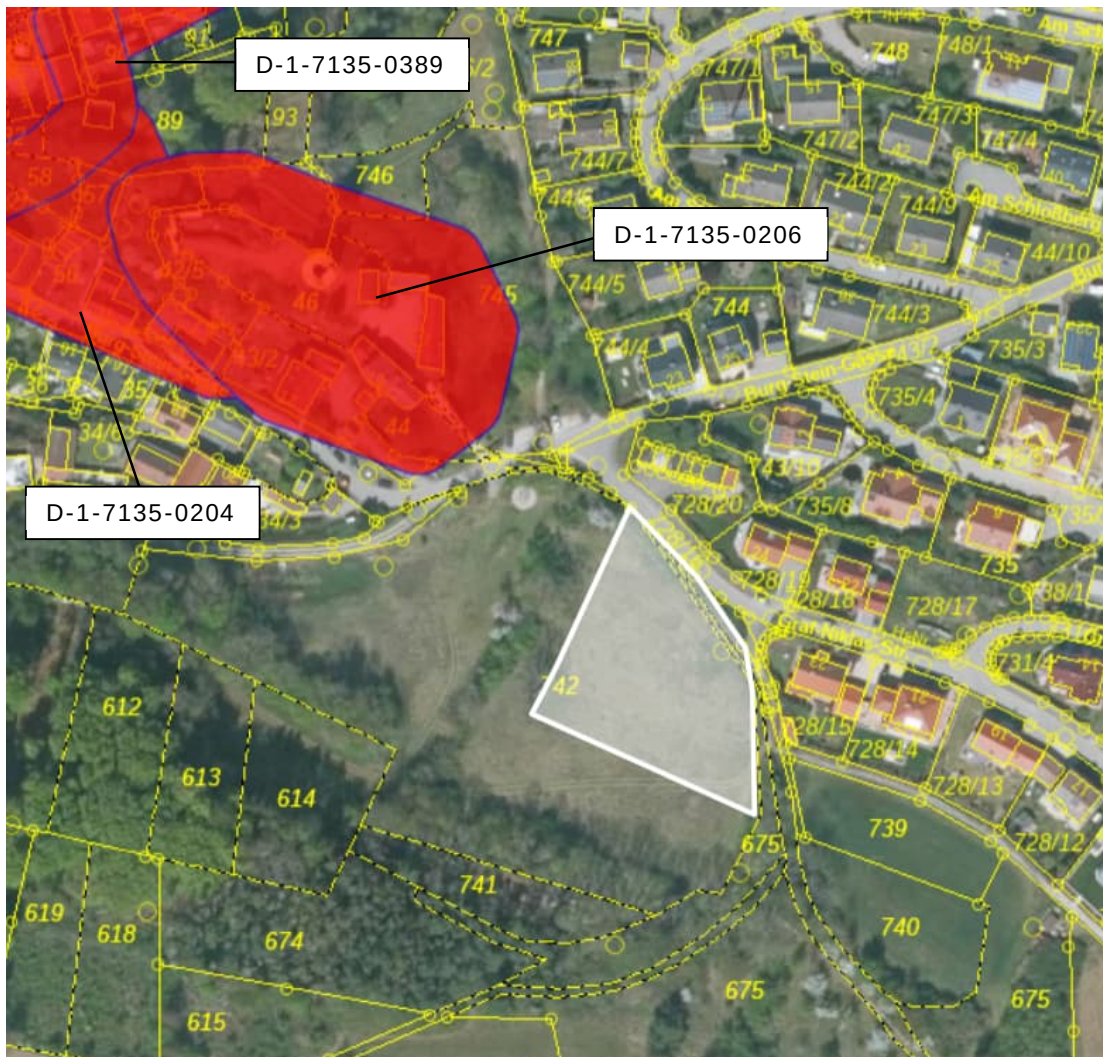
9.1. Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen

Durch die Anbindung an die Graf-Niklas-Straße werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen bei der Baugebietsentwicklung genutzt. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze des Marktes Altmannstein gesichert. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

9.2. Denkmalschutz

Gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Geltungsbereichs selbst keine Informationen über Boden- und Baudenkmäler vor.

Im Bereich der Burg Altmannstein, in ca. 50 m nordwestlicher Entfernung, befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7135-0204 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Marktsiedlung von Altmannstein“ sowie das Bodendenkmal D-1-7135-0206 „Mittelalterliche Burg“. In ca. 180 m Entfernung erstreckt sich das Bodendenkmal D-1-7135-0389 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Marktbefestigung von Altmannstein“.



Plangebiet in der Bodendenkmalkulisse (weiß = Plangebiet) (Quelle: BayerAtlas Plus)

Laut BayernAtlas Plus befindet sich in diesem Bereich das Baudenkmal D-1-76-112-74 „Burg Altmannstein, Anlage des 13. Jh., 1446 und 1633 z. T. zerstört; Umfassungsmauern und Giebelwände des Palas, mit rundem teilweise erhaltenem Bergfried, 13. Jh.; langgestreckter, zweigeschossiger Wohntrakt mit Satteldächern und Bruchsteinfassade, südwestlich des Burgzugangs, 19. Jh.; Wohnbau mit Treppengiebel, 1911.“

Weiter südlich befindet sich das Baudenkmal D-1-76-112-73 „Kalvarienberganlage, Kalvarienkapelle, kleiner quadratischer Bau mit Walmdach, 1840; mit Ausstattung; Unterstand mit Kreuzigungsgruppe, 19. Jh.“



Plangebiet in der Baudenkmalakulisse (weiß = Plangebiet) (Quelle: BayerAtlas Plus)

Die Denkmäler befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Auswirkungen sind durch das neue Baugebiet damit nicht zu erwarten.

Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG hingewiesen.

9.3. Bodenordnerische Maßnahmen

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch die geringen Emissionen eines allgemeinen Wohngebietes auf die Umwelt ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen. Ebenso ist zu erwarten, dass sich die Planung nicht nachteilig auf die in diesem Gebiet lebenden Menschen auswirkt. Ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht notwendig.

9.4. Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

- a) *Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt*

Das Plangebiet wurde bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden, Osten und Westen schließt der Geltungsbereich an vorhandene Siedlungseinheiten an. Südlich ist das Baugebiet von mehreren biotopkartierten Heckenstrukturen umgeben. Das Plangebiet schließt nördlich an die Graf-Niklas-Straße an.



Abb.: Lage des Plangebiets (Quelle: BayernAtlas Plus)

Amtlich kartierte Biotopflächen erstrecken sich südlich, östlich und westlich des Geltungsbereichs in Form von Feldgehölz und Magerrasen. Das Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ grenzt südlich an die Planungsfläche.

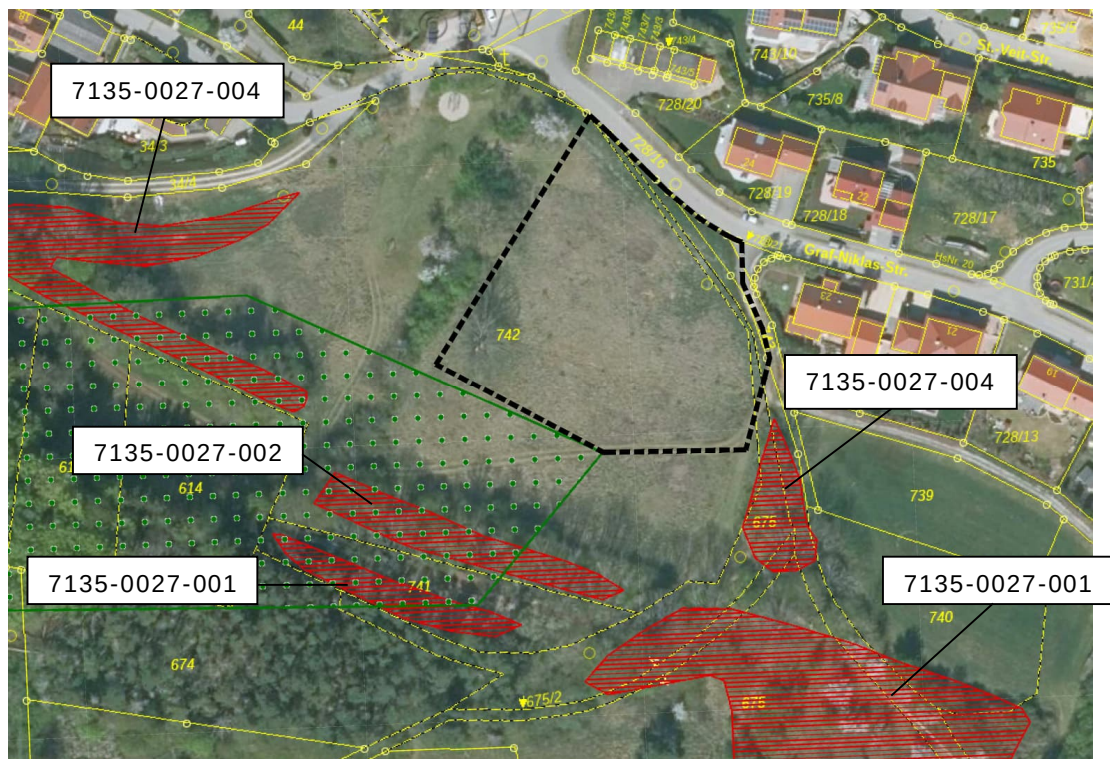


Abb.: Lage des Plangebiets in der Schutzgebietskulisse (grün = LSG, rot = Biotope) mit Biotopteilflächennummern (Quelle: BayernAtlas Plus)

Bei den drei Teilflächen mit der Nummer 7135-0027-001, 7135-0027-002, 7135-0027-003 und 7135-0027-004 handelt es sich gemäß Biotopbeschreibung um „Breite,

feldgehölzartige Hecken am Nordhang des Kochberges am Ortsrand von Altmannstein.“ Bei der Teilfläche mit der Nummer 7135-0030-001 handelt es sich um „Isolierte kleinflächige Reste von Kalkmagerrasen am Kochberg in der Gemeinde Altmannstein und Richtung Schwabstetten“.

Die Biotopflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Planungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit keine aktuellen Vorkommen geschützter Arten vor. In den Randzonen bestehen Wohnbebauungen, Verkehrseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzungen. Durch die künftige Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen. Die nordwestliche Biotopstruktur befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und wird zum Erhalt auf privater Fläche festgesetzt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung unter Kapitel 10.3, kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie auf die biologische Vielfalt sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen demzufolge nicht zu erwarten. Bei der Begehung der Fläche durch einen Biologen konnten keine naturschutzrechtlich geschützten Arten festgestellt werden. Die Lebensraumausstattung entspricht nicht den Anforderungen der Zauneidechse. Der vorhandene Baum enthält keine Baumhöhlen für Fledermäuse oder Vögel.

Die Fläche des Planungsgebiets beträgt ca. 0,37 ha.

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt mit Dauerbewuchs – gegenwärtig Grünland. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung / kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktion (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Bzgl. des Schutzguts Wasser sind im Geltungsbereich selbst sind keine Oberflächen-gewässer vorhanden. Das nächstgelegene oberirdischen Gewässer ist die Schambach im Norden in einer Entfernung von ca. 230 m. Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten und von wassersensiblen Bereichen (BayernAtlas Plus).

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorflut sind nicht zu erwarten. Eine schadlose Beseitigung von Abwasser erfolgt im Trennverfahren. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zudem z.B. für die Gartenbewässerung oder die Brauchwassernutzung verwendet werden.

Der Planungsbereich hat nur eine sehr geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Altmannstein. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

Durch die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können Eingriffe minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind damit nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand von Altmannstein.

Die Fläche fällt topographisch von Süden Richtung Norden ab. Durch die umgebende nördliche, östliche und westliche Bebauung ist eine Fernwirksamkeit nicht zu erwarten. Der Planbereich wird stets im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen. Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen und Pflanzbindungen minimieren die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

b) Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

c) Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der Planungsbereich selbst hat keine erhöhte Bedeutung für die Erholung bzw. Naherholungssuchende. Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

d) Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Boden- und Baudenkmälern besteht aufgrund der Topographie und der angrenzenden Waldflächen nicht.

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Genaue Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

g) Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Ein Konzept zur fachgerechten Abwasserbeseitigung über das bestehende Netz des Marktes Altmannstein besteht.

Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz) sind dem Planverfasser nicht bekannt.

h) Berücksichtigung der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

i) Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Es werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Mindestbegrünung privater Flächen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzung bzgl. zu pflanzender Gehölze

10. Grünordnungsplanung

10.1. Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine Einbindung des neuen Baugebiets im Übergang zur freien Landschaft. Die Mindestdurchgrünung und die Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen sollen dies sicherstellen und die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimieren.

Die westlich angrenzenden Gehölze dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sorgen gleichzeitig für eine Eingrünung des Gebiets.

10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich.

10.3. Artenschutzrechtliche Belange

Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind die in Bayern vorkommenden

- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

zu berücksichtigen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde zur vorliegenden Bauleitplanung eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen durchgeführt. Diese bezieht sich auf die Erhebung von Zauneidechsen sowie einer Feststellung des zum Erhalt festgesetzten Gehölzes auf Eignung als Lebensstätte für Vögel und Fledermäuse (Baumhöhlen und -spalten).

Prüfungsablauf:

Der erste Schritt der saP umfasst eine sogenannte Relevanzprüfung. In diesem Prozess werden alle Arten abgeschichtet, die vom konkreten Vorhaben nicht betroffen sind.

Der zweite Schritt umfasst eine Bestandserhebung am Eingriffsort bzw. im Wirkraum. Untersucht wird die Bestandssituation und die Betroffenheit aller Arten, die als Ergebnis der Relevanzprüfung in der Prüfliste enthalten sind.

Im dritten Schritt erfolgt, für die in den ersten beiden Schritten identifizierten vom Vorhaben betroffenen Arten, eine Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Um zu prüfen ob und in welcher Form die vorliegende extensive Grünfläche mit angrenzenden Heckenstrukturen als Lebensraum für Zauneidechsen dient, wurde eine Erhebung und Beurteilung durch einen Biologen durchgeführt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen der Zauneidechse aufgrund der Lebensraumausstattung ausgeschlossen werden kann. Die extensive Grünfläche wird lediglich zweimal jährlich gemäht, wodurch ein sehr hoher und dichter Bewuchs des Grünlandes vorliegt.

Gleichzeitig wurde geprüft, ob und in welcher Form der zu erhaltende Baum am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs als Lebensstätte für Fledermäuse und Vögel dient. Im Rahmen der Begehung konnten keine Baumhöhlen oder -spalten festgestellt werden.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind somit ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereichs und der feldgebundenen Arten. Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen Flächen, den Heckenstrukturen und den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten („Allerweltsarten“) zu rechnen. Für diese Arten gilt:

- Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Hinsichtlich des sog. Kollisionsrisikos im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) zeigen diese Arten in diesem Zusammenhang entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen.
- Hinsichtlich des Störungsverbotes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreterin der feldgebundenen Flur, ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Häusern und Gehölzen im direkten Umfeld des Planungsbereiches sowie der südlichen Waldflächen nicht anzunehmen, da diese Arten zu solchen Sichthindernissen einen ausreichenden Abstand einhalten.

Im Zuge der Baugebietsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass Brutplätze der feldgebundenen Arten verloren gehen. In der Umgebung befinden sich jedoch ausreichend weitere vergleichbare (Brut-)Habitate, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Letztendlich kann auch unterstellt werden, dass sich ein möglicher Brutplatzverlust durch die Umwidmung der Grünfläche vermutlich in dem Schwankungsbereich bewegt, der durch die jährlich wechselnde Verteilung und Dichte der angebauten Feldfrüchte im Umfeld entsteht.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs. 5 BNatSchG: 1. März – 30. September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe z.B. in Hecken vermieden werden.

Erhebliche Störungen von feldgebundenen Arten und Arten der Siedlungsbereiche wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftige Bebauung (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch Ausweichlebensräume in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an Straßen und Siedlungseinheiten angrenzt, so dass bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

10.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung im Geltungsbereich
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabenbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine

Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

10.3.2 Zusammenfassendes Ergebnis

Aufgrund der im räumlichen Zusammenhang verfügbaren Flächen, kann die ökologische Funktion der durch den Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewahrt bleiben. Damit verstößt das Planvorhaben nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Durch die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen Artenschutzrechtliche Belange dem Planvorhaben nicht entgegen.