

Bauträger:

**Markt Altmannstein**

**Marktplatz 4**

**93336 Altmannstein**

**Hauptsitz:**

Lappersdorfer Str. 28  
93059 REGENSBURG

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

**Niederlassung:**

Kritenbarg 18  
22391 HAMBURG

T 040 / 6113 9247  
F 040 / 6113 9267

Landkreis Eichstätt

Regierungsbezirk Oberbayern



**Bauvorhaben:**

**Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan**

**“Am Görzenberg“ in Sandersdorf**

**Markt Altmannstein**

**Fassung vom 11.04.2018**

## Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
<b>Bebauungsplan</b> mit planlichen und textlichen Festsetzungen.....	1 Plan
<b>Begründung</b> mit grünordnerischen Festsetzungen.....	3 – 27
<b>Darstellung Ausgleichsfläche</b> .....	3 Pläne
<b>Umweltbericht</b> .....	14 Seiten
<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	42 Seiten

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

### 1) Vorraussetzungen und Grundlagen

#### 1.1 Aufstellung

Der Marktgemeinderat Altmannstein hat beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Am Görzenberg“ in Sandersdorf aufzustellen. Das Plangebiet umfasst die Flur-Nummern

266	266/2	267	267/1	267/2
268/1	268/3	268/5	269	270
271/2	272	273	der Gemarkung Sandersdorf.	



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

## 1.2 Flächennutzungsplan

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 1.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 fordert die Potentiale des vorhandenen Innenraums möglichst vorrangig zu nutzen. Einerseits soll eine kompakte Siedlungsentwicklung die bestehende Versorgungsinfrastruktur samt Leitungsnetze auf kurzem Wege nutzen, um erhöhte Kosten für die zusätzliche Herstellung neuer Infrastrukturen zu vermeiden. Weiter sind vor dem Hintergrund des demographischen Wandels die Ortskerne als funktionsfähige, soziale und kulturelle Mittelpunkte zu erhalten und zu stärken. Im Sandersdorf sind nach Prüfung des Markt Altmannstein innerorts Brachflächen, Baulandreserven oder leerstehende Bausubstanz nicht annähernd in dem Maß vorhanden, wie die aktuelle Nachfrage der örtlichen Anwohner es fordert. In Bezug auf die genannten Aspekte des LEP erfüllt das geplante Baugebiet „Am Görzenberg“ in Sandersdorf einerseits eine kostengünstige

Erschließung , gleichzeitig sind die Wege zu Kirche, Schule und gesellschaftlichen Einrichtungen wie Gastwirte und Vereinsheime sehr kurz gehalten.

## **2.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

### **2.1 Lage**

Das Baugebiet liegt im nord-westlichen Bereich des OT Sandersdorf. Im Süden führt die alte Bahnlinie vorbei, die mittlerweile für Radtouristen ausgebaut wurde. Im östlichen und teils nördlichen Bereich schließt bestehende Wohnbebauung an. Entlang der West- und Nordseite wird das Baugebiet durch einen Waldstreifen eingefasst. Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße entlang der alten Bahntrasse von Osten her kommend.

### **2.2 Größe**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,48 ha

### **2.3 Beschaffenheit**

Das Gelände des Baugebietes fällt von Süd-West nach Nord-Ost mit einer durchschnittlichen Neigung bis zu 6%.

#### **Baugrunduntersuchungen:**

Im Oktober 2014 wurden von der Fa. Geobay, Industriestraße 12, 94036 Passau Baugrunderkundungen durchgeführt und ein Baugrundgutachten erstellt.

Das Gutachten enthält neben den erf. Aussagen für den Straßenbau und die Abwasserbeseitigung einschl. Versickerungsmöglichkeit auch Angaben für die Gründung der Gebäude.

#### **Kurz zusammengefasstes Untersuchungsergebnis:**

Der Baugrund besteht im wesentlichen aus 2 unterschiedlichen Schichten aus sandig-bindigem Boden in verschiedenen Verhältnissen. Teils sandig und leicht bindig, teils stark bindig mit geringem Sand-Anteil. Auf 2 von 4 Bodenproben bis 3,50m wurden keine steinigen oder felsigen Schichten angetroffen, in Baufeldmitte ist mit Fels ab 1,60 m Tiefe zu rechnen.

Schichtenfolge:

Oberboden: Mutterboden zwischen 0,10 und 0,30 m

Schicht 1: Deck- / Hanglehm bis ca. 0,50 – 2,80 m  
schwach bis stark sandige Schluffe und Tone mit teils stark  
bindigen Feinsand-Böden  
Schichtdicken variieren stark bis 2,80 m Bodenklasse 4

Schicht 2: Bindige Sande  
unter Schicht 1 zunehmend stark bindige Fein- und  
Mittelsande. Örtlich einige dünne Schluff-Bänder, meist  
weiche Sande bis -3,50 m (Ende Bodenprobe)  
Bodenklasse 3-4

Felslage: Partiiell ist mit Felslagen ab einer Tiefe von 1,60 m zu  
rechnen.  
Bodenklasse 6-7

Sickerfähigkeit des Bodens:

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur bedingt  
möglich, die Böden weisen eine geringe- mittlere  
Durchlässigkeit auf.

## **2.4 Altlasten**

Im Baugelände (Brachfläche) ist nicht mit Antreffen von Altlasten  
zu rechnen.

## **3.) Fachbereiche**

### **3.1 Straßenbau**

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

### **3.2 Versorgungseinrichtungen**

#### **3.2.1 Wasserversorgung**

Träger: Zweckverband zur Wasserversorgung Altmannsteiner Gruppe,  
Taubental 1, 93336 Altmannstein.

### 3.2.2 Abwasserbeseitigung

Träger: Marktgemeinde Altmannstein

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird bedingt durch die Hanglage Richtung Parzelle 6 geführt. Über ein Pumpwerk wird das Schmutzwasser an die bestehende Abwasserleitung in der Straße Am Görzenberg geleitet.

Die Ableitung des Niederschlagswasser erfolgt Richtung Süd-Westen zum geplanten Regenrückhaltebecken. Dort soll das gesammelte Niederschlagswasser in den Untergrund versickert werden, oder gepuffert in den im Westen liegenden Vorfluter geleitet werden.

Die genaue Entwässerungsplanung hat durch das zu beauftragende Planungsbüro im Zuge der Erschließungsplanung zu erfolgen.

Diese Planungen sind grundlegend mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Eichstätt abzustimmen.

Eine Wasserrechtliche Genehmigung ist hier zu beantragen.

Gesammeltes Niederschlagswasser von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist an den Niederschlagswasserkanal anzuschließen, falls es nicht breitflächig über eine mind. 20 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht versickert wird.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen darf auch auf den Grundstücken breitflächig, wie vor beschrieben, versickert werden. Eine Zwischenspeicherung in Zisternen zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung ist gestattet.

#### **Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:**

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Altmannstein sind grundlegend.

### 3.2.3 Müllbeseitigung, Deponien

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.

Ein Wertstoffhof ist in Altmannstein vorhanden.

Erdaushubdeponien sind im Marktbereich vorhanden.

### 3.2.4 Energieversorgung

Bayernwerk AG.

## 4.) Planung

### 4.1 Straßen

#### 4.1.1 Erschließungsstraßen

Das gesamte Plangebiet wird mit einer Stichstraße erschlossen. Von der Straße „Am Görzenberg“ kommend sind die ersten 150m als langgezogene Zufahrtsstraße ausgebildet. Die Fahrbahn zieht sich in seiner Breite gleichmäßig durch, Nebenflächen werden mit Rasenfugenpflaster befestigt, Gehwege mit Betonsteinpflaster.

#### Ausbaulängen und Ausbauvorschlag:

Erschließungsstraße ca. 360 m Länge

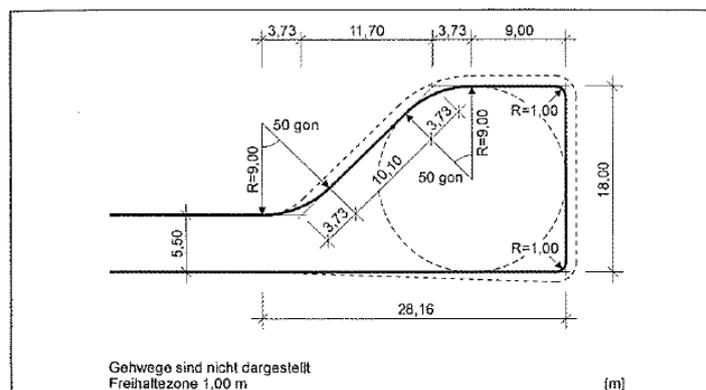
Planstraße mit parallel verlaufendem Gehweg (Betonpflaster)

4,50 m Fahrbahn (Asphalt)

2,00 m Gehweg (Betonsteinpflaster, mit Einfassung)

6,50 m Gesamtbreite

#### Wendeplatte entsprechend den Angaben der RASSt06:



**Bild 57: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug**

## **5.) Bauliche Nutzung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (CAD-Ermittlung).

Bruttobaufläche = ca. 1,48 ha ca. 14.776 m<sup>2</sup>

Gesamtnettobaufläche (Parzelle 1 – 14) 9.867 m<sup>2</sup>

### **5.2 Wohngebäude und Einwohner**

Vorschlag:

14 Einfamilienhäuser 14 WE

14 WE x 3,0 = 42 EW

Das ergibt eine Baudichte von:

42 EW / 1,48 ha ca. 28 EW/ha

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Naturschutzrechtliche Eingriffregelung sowie die Besondere Artenschutzrechtliche Prüfung sind in dem Entwurf und Beteiligung nach §3 Abs.1 BauGB sowie §4 Abs.1 BauGB nicht enthalten. Diese werden im Entwurf und Beteiligung nach §3 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB nachgereicht.

### **6.1 Rechtliche Grundlagen**

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

### **6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **6.2.1 Lage und Landschaftsbild**

Das zukünftige Baugebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Sandersdorf auf einer Höhe zwischen 413 m und 419 m mit einem leichten Gefälle nach Norden. Im Westen grenzt ein bewaldeter, stark nach Westen abfallender Hang mit Mischwald an den Planungsbereich an. Im Norden und Osten schließt bestehende Wohnbebauung an mit Einfamilienhäusern und eingewachsenen (Obst-)Gärten und Hecken. Südlich verlaufen der (Fern-) Radwanderweg Nrn. 23595 „Drei Täler Weg“ bzw. Nr. 12732 und der Wanderweg Nr. 14830, an die sich im Süden weitere Wohnbebauung anschließt.



Blick nach Westen über das geplante Baugebiet „Am Görzenberg“ in Sandersdorf



Blick vom Planungsgebiet zur bestehenden Wohnbebauung im Osten und Süden

### 6.2.2 Eingriffsbereich

Gemäß Bebauungsplan beträgt der Geltungsbereich 15.363 m<sup>2</sup>. Nach Abzug der aller geplanten Grünflächen mit einer Größe von 2.719 m<sup>2</sup> (inklusive der internen Kompensationsflächen mit einer Größe von 1.481 m<sup>2</sup>) und des bereits versiegelten Teils der Zufahrt mit einer Größe von 123 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Eingriffsbereich der Größe von 12.521 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich setzt sich wie folgt zusammen:

- **Intensivgrünland:** 3.380 m<sup>2</sup> der Fläche werden momentan als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.
- **Brachgefallene Magerwiese:** Das Intensivgrünland ist im Süden, Westen und Norden von einer brachgefallenen Magerwiese mit einer Flächengröße von 11.354 m<sup>2</sup> umgeben. Entlang der Böschung zum Radweg sind ebenso Magerarten zu finden.
- **Feldweg:** Erschlossen wird die bereits bestehende Wohnbebauung und damit auch der Planungsbereich von Osten her über einen Feldweg, dessen Fläche 506 m<sup>2</sup> misst.
- **Versiegelte Zufahrt:** Der östliche Bereich des Erschließungsweges mit 123 m<sup>2</sup> ist bereits asphaltiert.

### 6.2.3 Arten und Lebensräume im Eingriffsbereich und Umgebung

Der Eingriffsbereich wird überwiegend als Grünland genutzt. Es kann unterschieden werden in ein Intensiv-Grünland im östlichen Bereich, welches regelmäßig (mindestens dreimal im Jahr) gemäht wird und eine verbrachte Magerwiese mit Saumausbildung zum Waldrand hin. In Tab. 1 sind die Vegetationsaufnahmen vom Jahr 2016 zusammengestellt.

Im Westen grenzt ein bewaldeter, stark abfallender Hang an mit Dominanz folgender Baumarten entlang des Waldrandes: *Pinus sylvestris*, *Larix decidua*, *Picea abies*, *Quercus robur*. *Carpinus betulus* und *Corylus avellana* sind vereinzelt beigemischt.

Nordlich und östlich schließt bestehende Wohnbebauung zum Teil mit Obst- und Nutzgärten an. Entlang des asphaltierten Rad- und Wanderwegs an der südlichen Grenze befinden sich grasig-krautige Böschungen, teilweise mit Gehölzaufwuchs und kleinen Felsköpfen durchsetzt.

Die nächst gelegenen Biotopstrukturen befinden sich in westlicher und südlicher Richtung:

- Nr. 7035-0121-004: „Feldgehölze und kleinflächige Halbtrockenrasen westlich von Sandersdorf“, ca. 115 m westlich;

- Nr. 7135-0014-004 und -012: „Komplex aus Trockenrasen-Resten, mageren Ranken, verbuschenden Flächen und mesophilen Gehölzen im „Haseltal“ SE' Sandersdorf“, ca. 240 bzw. 310 m (süd)westlich.

Aufgrund der zahlreichen Gehölzbestände im nahen Umkreis (Obstbäume, Hecken, Wald) ist ein Vorkommen von europäischen Vogelarten (Gehölzbrüter, Siedlungsbegleiter) im Umkreis gegeben. Ebenso ist das Vorkommen von Reptilien, Tagfaltern und Heuschrecken durch die artenreiche Wiese gegeben.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Umweltbericht unter Kap. 2.4 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Bio-Büro Schreiber 2016) und der Vegetationsaufnahmen (Schreiner+Wild GbR 2016) ausführlicher behandelt.

#### 6.2.4 Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

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

Schutzgut	Einstufung
Arten und Lebensräume	Kategorie I (unten) : Feldweg Kategorie I (oben) : Intensivgrünland Kategorie II (unten): Brachgefallene Magerwiese
Boden	Kategorie I (unten): Befestigte Verkehrsfläche – Feldweg Kategorie II (unten): anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs – landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Eignung für Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	Kategorie II (unten): Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	Kategorie II (unten): gut durchlüftetes Gebiet im Einflussbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	Kategorie II (unten): bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, gewachsenen Eingrünungsstrukturen (Obstwiese, Hecken)

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

→ **Kategorie I** (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), **oberer Wert** im Bereich des Intensivgrünlands und des befestigten Feldweges

→ **Kategorie II** (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), **unterer Wert** im Bereich der brachgefallenen Magerwiese

## 6.3 Eingriffsbilanzierung/ Ausgleichsflächenbedarf

### 6.3.1 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans

Für die geplante Bebauung ist eine mittlere **GRZ=0,35** für Einfamilienhäuser sowie eine mittlere **GRZ=0,4** für mögliche Doppelhäuser festgesetzt. Doppelhäuser sind bei Bedarf auf Grundstücken mit einer Größe von mindestens 350 m<sup>2</sup> zulässig.

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

### 6.3.2 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Die Kompensationsfaktoren **0,2 für den Feldweg, 0,5 für das Intensivgrünland und 0,8 für die brachgefallene Magerwiese** wurden anhand der Matrix (Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern - BayStMLU 2003) gewählt sowie aufgrund von folgenden Maßnahmen im Planungsgebiet, die den Eingriff in den Naturhaushalt minimieren:

- Biotopstrukturen im Westen
- Öffentliche Eingrünung im Süden in Form von Bäumen, Schaffung von Reptilienhabitaten
- Begrünung des Retentionsbeckens im Südwesten



Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich

### 6.3.3 Festsetzung der erforderlichen Kompensationsfläche

Gemäß Kap. 2.2 beträgt der Eingriffsbereich 12.521 m<sup>2</sup>.

Gebiete nach Kategorien und Eingriffstypen	Zugrunde gelegter Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche	Ausgleichsfläche
Kategorie I, Typ B (Feldweg)	0,2	506 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>
Kategorie I Typ A (Intensivgrünland)	0,5	3.380 m <sup>2</sup>	1.690 m <sup>2</sup>
Kategorie II Typ A (brachgefallene Magerwiese)	0,8	8.635 m <sup>2</sup>	6.908 m <sup>2</sup>
Summe aller Ausgleichsflächen: <b>8.699 m<sup>2</sup></b>			

**Die Gesamtgröße einer zu 100 % anrechnungsfähigen Ausgleichsfläche beträgt 8.699 m<sup>2</sup>.**

Der externe Ausgleichsflächenbedarf wird auf folgendem Flurstück bereitgestellt:

- Teilfläche des Flurstücks Nr. 731, Gemarkung Steinsdorf, mit einer aufwertbaren Größe von 7.854 m<sup>2</sup>.

Die genannte Fläche ist zu 100% aufwertbar.

Zusätzlich wird intern in Form des gut 5 m breiten Krautsaums im Westen mit einer Größe von 764 m<sup>2</sup> weiterer Ausgleich erbracht.

Zudem werden hochwertigere Pflanzqualitäten (Sträucher: mind. 5-triebzig bzw. m.B., Höhe 100-150 cm, Bäume: m.B., Stammumfänge mind. 16-18 cm) verwendet.

Damit ergibt sich ein Defizit von 81 m<sup>2</sup>, welches aufgrund der Verwendung von hochwertigen Materialien vernachlässigbar ist.

## **7. Grünordnerische Festsetzungen**

### **7.1 Baubegleitende Maßnahmen**

#### **7.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen**

Angrenzende Gehölzstrukturen (im Norden und Westen) sind während den Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

Die Ablagerung von Baumaterialien im Gehölzbereich ist während der Bauzeit verboten.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

DIN 18920 -- Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

### 7.1.2 Schutzmaßnahmen für potenziell vorkommende Tierarten

Gemäß Artenschutzbeitrag (Bio-Büro Schreiber 2016) sind folgende Maßnahmen durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden:

- Brutvögel (Gehölzbrüter):  
Rodungen bzw. Rückschnitte von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG.
- Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter):  
Errichtung eines bodendichten niedrigen Schutzzauns entlang der ehemaligen Bahnböschung sowie entlang der Gärten der drei bebauten Grundstücke kurz vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen.
- Tag- und Nachtfalter:  
Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch einen Biologen in den betroffenen Wiesenbereichen nach Nachtkerzenschwärmer-Raupen zu suchen und im Bedarfsfall sind diese umzusetzen.

### 7.1.3 Oberbodenlagerung

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. DIN 18915).

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

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

## 7.2 Oberflächenversiegelung und Beläge

Der Geh- und Parkbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

## 7.3 Pflanzbindungen – Öffentlicher Bereich

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets wird zur Entwässerung des Wohngebiets ein Regenrückhaltebecken angelegt. Die Rückhalte mulde ist naturnah zu gestalten – mit flachen Böschungen im Verhältnis von 1:3 oder flacher.

Der südliche öffentliche Grünstreifen erhält eine offene Struktur, um eine Reptilienansiedlung zu ermöglichen. Hochwertige Sträucher aus dem Bestand können nach Absprache mit der Bauleitung erhalten bleiben, einzelne Baumpflanzungen ergänzen die Struktur. Zudem werden Elemente für Reptilienhabitats geschaffen: Steinhäufen/-mulden, Totholz und Sandlinsen. Die Umsetzung der Reptilienhabitats erfolgt auf die gleiche Art und Weise wie in Kapitel „Kompensationsmaßnahmen“ beschrieben (s. auch Lageplan Kompensationsfläche).

Die beiden Durchgänge im südöstlichen Biotopstreifen, die als Fußwege geplant sind, sollten unbedingt geschottert und nicht gepflastert werden, damit die Struktur nicht unterbrochen wird.

An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Baum- und Strauchpflanzungen unter Verwendung folgender Art durchzuführen:

Verwendung ausschließlich heimischer Arten, wenn möglich mit autochthoner Herkunft.

Baumarten - Hochstamm, 3xv., mD, 16-18

- *Sorbus aria* 'Magnifica' - Echte Mehlbeere

Großstrauch - Solitär, 3xv., mD, 150-200

- *Rhamnus cartharticus* - Echter Kreuzdorn

Kleinsträucher - Mindest-Qualität vStr. 5 Tr., H 100-150

- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Crataegus monogyna* - Weißdorn
- *Euonymus europaea* - Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- *Prunus padus* - Traubenkirsche
- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Rosa canina* - Hunds-Rose
- *Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball

Die Grünflächen sind mit einer Salbei-Glatthafer-Wiese anzusäen unter Verwendung von Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet Nr. 14 Fränkische Alb.

**Pflege- und Schutzmaßnahmen:**

- Mulchung der Pflanzung mit Stroh bzw. Rindenmulch o.ä.
- Anbringen eines Wildverbisschutzzauns um die Gehölzgruppen, Höhe mind. 160 cm, während der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase
- Mahd der Wiesenbereiche 2x pro Jahr ab 01. Juli und 01. Oktober mit Abtransport des Mähguts.
- Die Reptilienbiotope sind je nach Aufwuchs jährlich bis spätestens alle drei Jahre von Bewuchs freizuhalten.
- Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist grundsätzlich zu verzichten.

#### **7.4 Flächen für Kompensationsmaßnahmen**

Um den Eingriff kompensieren zu können ist laut Eingriffsbilanzierung eine Fläche von insgesamt 8.699 m<sup>2</sup> notwendig.

Der Ausgleich erfolgt zum Teil intern in Form eines mindestens 5 m breiten Gras-Krautsaums mit Reptilienbiotopen im Westen der geplanten Bebauung auf einer Fläche von insgesamt 764 m<sup>2</sup>.

Der restliche Bedarf wird extern erbracht auf dem Flurstück Nr. 731, Gemarkung Steinsdorf, welches sich im Besitz des Marktes Altmannstein befindet. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 7.854 m<sup>2</sup>, was somit den externen Ausgleichsbedarf in Höhe von 7.836 m<sup>2</sup> abdeckt. Die Fläche ist zu 100% aufwertbar.

Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz für das Ökoflächenkataster zu melden (gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG).

Flurstück Nr. 731 (Teilfläche), Gemarkung Steinsdorf:

Die Fläche liegt ca. 400 m südöstlich des Ortsteils Steinsdorf. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 731. Östlich grenzt das bewaldete Flurstück mit der Nummer 732 an. Südwestlich verläuft ein Wirtschaftsweg, nördlich schließt eine Grünlandfläche an. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ sowie im Naturpark NP-00016 Altmühltal und wird bisher als Grünland extensiv bewirtschaftet. Der bewaldete Teil der Fläche 731 sowie das südwestlich verlaufende Flurstück Nr. 724 beinhalten eine Biotopfläche (7135-0009-006 bzw. 007 Trockenrasen am Ortsrand des Köschinger Forstes bei Steinsdorf).



Ausgleichsfläche Fl.Nrn. 731, Gemarkung Steinsdorf, mit Blick nach Nordwesten

## 7.5 Kompensationsmaßnahmen

### 7.5.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Im Baugebiet wird auf interner Fläche eine naturschutzrechtliche Kompensation geschaffen.

Entsprechend den Darstellungen im Lageplan zur internen Kompensationsfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Es sollen offene Strukturen für Reptilienbiotope, insbesondere für Eidechsen, gefördert werden. Dies geschieht in Form von Wärmeinseln, die nach Süden ausgerichtet sind. Sandlinen sowie Totholz erweitern das Angebot für Reptilien. Die Elemente (Totholz, Steinhäufen, Sandlinse) sollen immer in Gruppen angeordnet werden.

Der Oberbodenauftrag soll gering gehalten werden, um die dauerhafte Entwicklung eines Magerrasens zu gewährleisten.

Es sind Hinweisschilder anzubringen (z. B. „Biotop – bitte nicht stören!“) mit Hinweis auf Auftraggeber bzw. zuständige Behörde.

Folgende Elemente werden auf der Biotopfläche geschaffen:

- Steinhaufen/-mulden

6 St., 200-300 cm breit, mind. 500 cm lang,  
80-100 cm tief und hoch,  
unten möglichst große Stücke (Schroppen o. ä.),  
Abdeckung mit kleinster Korngröße  
(Steine / Betonrecycling / Plattenbruch, Kantkorn, > 45 mm)

- Sandlinsen (regelmäßige Lockerung der Eiablageplätze)

6 St., 150-200 cm breit, mind. 300-400 cm lang,  
max. 30 cm hoch, 50 cm tief

- Totholz

6 St., Wurzelstock, Holz- und Reisighaufen

#### **Pflanzenauswahl:**

Verwendung ausschließlich heimischer Arten, wenn möglich mit autochthoner Herkunft.

Baumarten - Hochstamm, 3xv., mD, 16-18

- Sorbus aria 'Magnifica' - Echte Mehlbeere

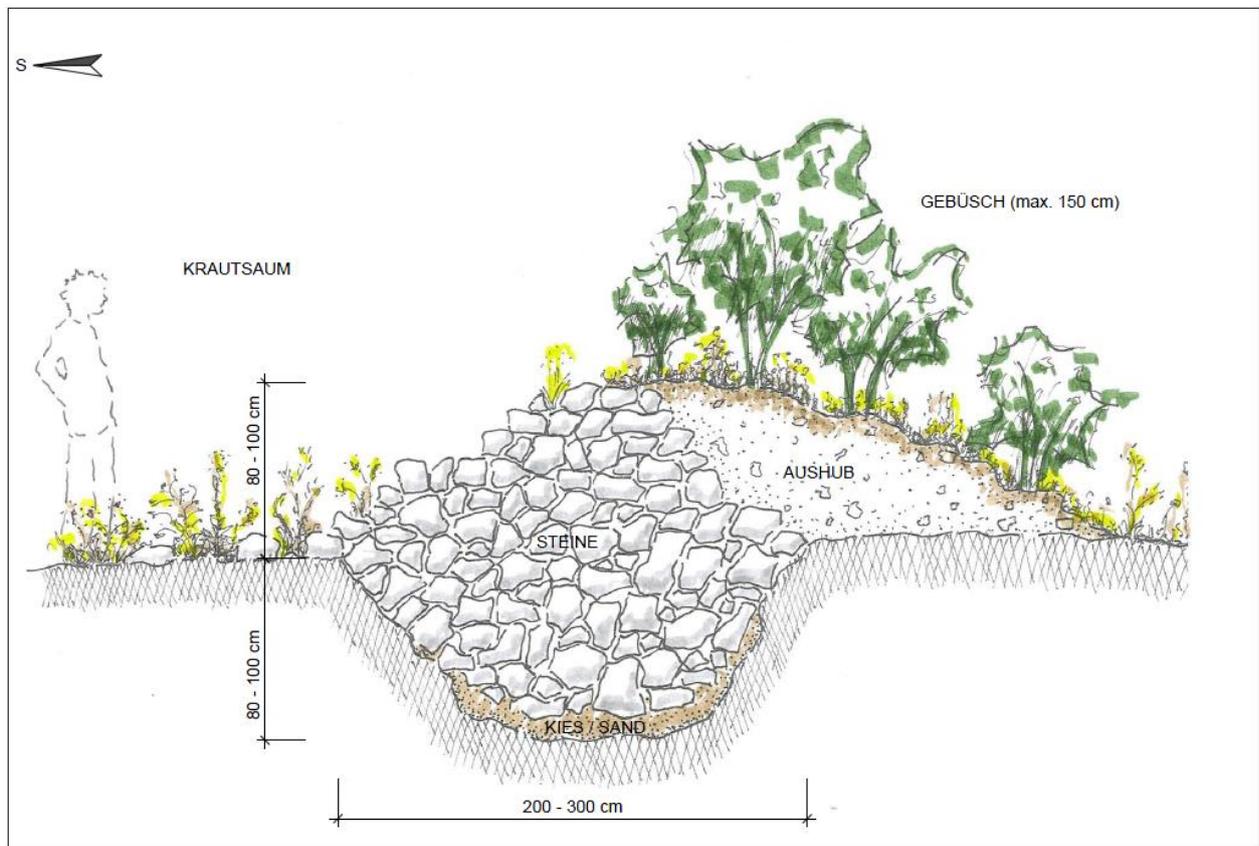
Die Grünflächen sind mit einer Salbei-Glatthafer-Wiesenmischung (aus dem Ursprungsgebiet Nr. 14 Fränkische Alb) mit Beimischung von 30% Saumarten zu begrünen.

#### **Pflege- und Schutzmaßnahmen:**

- Mulchung der Pflanzung mit Stroh bzw. Rindenmulch o.ä.
- Anbringen eines Wildverbisschutzzauns um die Gehölze, Höhe mind. 160 cm, während der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase
- Mahd der Wiesenbereiche 2x pro Jahr ab 01. Juli und 01. Oktober mit Abtransport des Mähguts.
- Die Reptilienbiotope sind je nach Aufwuchs jährlich bis spätestens alle drei Jahre von Bewuchs freizuhalten.
- Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist grundsätzlich zu verzichten.



Beispiele von Steinhaufen am Wegrand und in einer Grünfläche (Quelle: KARCH, 2011)



**Aufbau Steinhaufen/Steinmulde (Umsetzung jedoch ohne Gebüsch!)**

**o. M.**

Quelle:

[http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc\\_a\\_telecharger/Praxismerkblaetter/Reptilien/Praxismerkblatt\\_Steinhaufen.pdf](http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Praxismerkblaetter/Reptilien/Praxismerkblatt_Steinhaufen.pdf)

(KARCH, Koordinationsstelle für Amphibien- & Reptilienschutz in der Schweiz, 2011)



**Aufbau Sandlinse  
o. M.**



Beispiele von Reisighaufen: Gerade in eher strukturarmen, vegetationsreichen Lebensräumen sind Asthaufen vielfach wichtige und beliebte Versteck- und Sonnenplätze für Reptilien. (Quelle: KARCH, 2011)



Holzhaufen und –beigen verrotten je nach Standort und Material mehr oder weniger rasch. Sie müssen nach Bedarf ersetzt oder mit neuem Material ergänzt werden. Selbst stark vermoderte Haufen bieten aber Amphibien oder vielen Insektenarten immer noch Lebensraum, entsprechend sollten sie nicht entfernt werden. (Quelle: KARCH, 2011)

## 7.5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Fläche wird als Biotopfläche neu gestaltet.

Entsprechend den Darstellungen im Lageplan zur externen Kompensationsfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Es werden Wärmeinseln insbesondere für Eidechsen geschaffen, die nach Süden ausgerichtet sind. Sandlinsen sowie Totholz erweitern das Angebot für Reptilien. Die Elemente sollen in den Randbereichen vor dem Wald platziert werden. Hinzu kommen einzelne Sträucher, die an der östlichen Flurstücksgrenze zu Flurnummer 732 als Waldmantel sowie an der nördlichen Flurstücksgrenze gepflanzt werden.

Auf der Fläche wird, je nach Mächtigkeit und Bedarf, teilweise Oberboden abgetragen, damit sich langfristig durch Sukzession ein Magerrasen entwickeln kann. Der Waldrand wird ausgelichtet.

Folgende Elemente werden auf der Biotopfläche geschaffen:

- Steinhaufen/-mulden
  - 6 St., 200-300 cm breit, mind. 500 cm lang,
  - 80-100 cm tief und hoch,
  - unten möglichst große Stücke (Schroppen o. ä.),
  - Abdeckung mit kleinster Korngröße
  - (Steine / Betonrecycling / Plattenbruch, Kantkorn, > 45 mm)
- Sandlinsen (regelmäßige Lockerung der Eiablageplätze)
  - 6 St., 150-200 cm breit, mind. 300-400 cm lang,
  - max. 30 cm hoch, 50 cm tief
- Totholz
  - 4 St., Wurzelstock, Holz- und Reisighaufen

**Pflanzenauswahl:**

Verwendung ausschließlich heimischer Arten, wenn möglich mit autochthoner Herkunft.

Straucharten - Mindest-Qualität vStr. 5 Tr., H 100-150

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaea - Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

**Pflege- und Schutzmaßnahmen:**

- Mulchung der Pflanzung mit Stroh bzw. Rindenmulch o.ä.
- Anbringen eines Wildverbisschutzzauns um die Gehölzgruppen, Höhe mind. 160 cm, während der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase
- Mahd der Wiesenbereiche 1-2x pro Jahr ab 01. Juli und 01. Oktober, bei einmaliger Mahd ist im Herbst zu mähen. Abtransport des Mähguts.
- Statt Mahd ist auch Beweidung möglich.
- Die Reptilienbiotope sind je nach Aufwuchs jährlich bis spätestens alle drei Jahre von Bewuchs freizuhalten.
- Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist grundsätzlich zu verzichten.

## **8.) Kosten**

### **8.1 Erschließungskosten (Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen)**

Die Kostenschätzung der Erschließungskosten erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung.

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

Das Umlegungsverfahren wird vom Vermessungsamt Ingolstadt durchgeführt.

### **8.2 Wasserversorgung**

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

### **8.3 Abwasserbeseitigung**

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

### **8.4 Stromversorgung**

Hausanschlusskosten - nach Bayernwerk AG Bedingungen.

## **9.) Nachfolgelasten**

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

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

## **10.) Meldepflicht**

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

## **11.) Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Die Verwirklichung der Planung ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Aufgestellt:  
Regensburg, den 11.04.2018

Auftraggeber:  
Altmannstein, den 24.04.2018

KEHRER PLANUNG GMBH  
LAPPERSSDORFER STR. 28  
93059 REGENSBURG

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