

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

## 1.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1 Aufstellung

Der Marktgemeinderat Altmannstein hat beschlossen,  
einen Bebauungsplan für das Gebiet  
**"Hofbauernfeld" in Altmannstein** aufzustellen.

Das Plangebiet umfasst die Flur-Nummern:

778/1

779/2

780/1

781/1

782/1

783/3

783/4

784/3

784/4

776/4 }  
806/3 } Straßengrund „Schulstraße“

Diese Flurstücke wurden vom Vermessungsamt Ingolstadt  
2012 für das Bebauungsplanverfahren festgestellt.

## 1.2 Planungsziele

Das geplante Baugebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (7. Änderung vom 12.04.2011) der Marktgemeinde Altmannstein enthalten.

Die Ausweisung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO.

### Spätere Erweiterung:

Im Übersichtslageplan M. 1 : 5000 sowie Bebauungsplan M. 1 : 1000 ist eine spätere Erweiterung des Baugebietes aufgezeigt.

Diese Fläche ist im derzeitigen Flächennutzungsplan (7. Änderung vom 12.04.2011) noch nicht enthalten.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.

### Wichtige Anmerkung für die Erweiterung:

Die grundsätzliche Zustimmung zur dargestellten späteren Erweiterung des Baugebietes ist bereits für die Planung der Erschließungsanlagen (Straßen, Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung) des derzeitigen Bebauungsgebietes grundlegend und sollte deshalb im Verfahren bereits mitbehandelt werden.

Durch die geplante Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Altmannstein soll die Nachfrage nach Bauplätzen in Altmannstein für die nahe Entwicklung und mit der späteren Erweiterung längerfristig gedeckt werden.

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

### **2.1 Lage**

Das Baugebiet liegt im südöstlichen, höher gelegenen Ortsteil von Altmannstein zwischen Schule / Schulstraße mit best. Bebauung und der südlich angrenzenden Gewerbebebauung.

### **2.2 Größe**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,01 ha (CAD-Ermittlung).  
(Die aufgezeigte Erweiterungsmöglichkeit umgreift weitere ca. 3,39 ha).

### **2.3 Beschaffenheit**

Das Gelände des Baugebietes fällt von Südost nach Nordwest mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 5 % in Richtung Schule ab (siehe Höhenschichtlinien im Bebauungsplan).

#### **Baugrunduntersuchungen:**

Im August 2012 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.

Das Gutachten liegt beim Markt Altmannstein auf und kann bei Bedarf eingesehen werden.

Kurz zusammengefasstes Untersuchungsergebnis:

Der Baugrund besteht im wesentlichen aus 3 unterschiedlichen Schichten / Überlagerungsböden sowie unterlagernder Weißjurafels (Riffdolomit/-Kalkstein). Aufgrund der Hanglage und der erfahrungsgemäß unregelmäßigen Felslinie des Riffdolomit/-Kalksteins herrschen im geplanten Baufeld sehr uneinheitliche Bodenverhältnisse bezüglich Schichtverteilung und Schichtmächtigkeiten.

Schichtenfolge:

Mutterboden zwischen 0,10 und 0,30 m

Schicht 1: Verwitterungsschutt bis ca. 0,60 – 0,80 m  
sandig-kiesige, örtlich auch steinige steif,  
halfeste graubraune Schluffe und Tone.

Schicht 2: Handlehm halfest – feste, ausgeprägt plastische  
Tone bis in Tiefen zwischen 1,20 m und 3,00 m,  
mit vereinzelt lokal begrenzten grobkiesig – steinigen  
Zwischenlagen.

Schicht 3: harter, teils verkarsteter Riffdolomit /-Kalkstein,  
der örtlich sandig, überwiegend aber grobkiesig –  
steinig/blockig zerfallen vorliegt.  
Der Übergang zu Kalkstein liegt bei ca. 1,50 bis  
2,60 m unter GOK.

Sickerfähigkeit des Bodens:

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist  
erst unter Schicht 1 und 2 möglich.

## 2.4 Altlasten

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

### **3.) Fachbereiche**

#### **3.1 Straßenbau**

Die Straßenplanung berücksichtigt die Empfehlungen für die Anlagen von Erschließungsstraßen (EAE).

#### **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 (außer Parzellen 8 und 14) wird im Trennsystem mit zentraler Versickerung des Niederschlagswassers entwässert.

Die Parzellen 8 und 14 werden wie auch die best. Bebauung in der Schulstraße im Mischsystem entwässert.

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

E.ON Bayern AG.

## 4.) Planung

### 4.1 Straßen

#### 4.1.1 Erschließungsstraßen

Das gesamte Plangebiet wird mit einer Haupt-Erschließungsstraße, die als Verlängerung des best. Schulstraßenteilstückes in Richtung Osten beginnt und dann weiter als Ring nach Norden und Westen bis zur Anbindung an die Schulstraße beim Park- und Verkehrsübungsplatz der Schule führt, sowie zwei kurzen Stichstraßen erschlossen.

Eine mögliche spätere Weiterführung mit Wiederanbindung als Ringschluss für eine Baugebietserweiterung ist im Bebauungsplan dargestellt.

Für diese evt. Erweiterung wird der Flächennutzungsplan geändert.

#### Ausbaulängen und Ausbauvorschlag:

Haupterschließungsstraße ca. 300 m Länge

Planstraße mit parallel verlaufendem Gehweg / Seitenstreifen  
(Betonpflaster)

0,50 m Seitenstreifen (Granitsteinpflaster)

4,65 m Fahrbahn (Asphalt)

0,35 m Entwässerungsrinne (Granitbordstein und  
2-zeilige Großpflasterrinne)

1,50 m Betonsteinpflaster (Breite einschl. Granitbord 1,50 m)

7,00 m Gesamtbreite

Verlängerung der Schulstraße: ca. 108 m:

1,00 m - 1,50 m Seitenstreifen, Schotterrasen, Pflasterbelag

5,15 m Fahrbahn (Asphalt)

0,35 m Entwässerungsrinne (Granitzweizeiler)

1,50 m Seitenstreifen / Gehweg mit Betonsteinpflaster)

8,00 m - 8,50 m Gesamtbreite

Anliegerstraße 1 (Stichstraße): ca. 47 m

mit Wendehammer für PKW

0,50 m Granitbordstein mit 2-zweizeiliger Großpflasterrinne

3,84 m Fahrbahn (Asphalt)

0,16 m Granit 1-Zeiler

4,50 m Gesamtbreite

Anliegerstraße 2 (Stichstraße): ca. 30 m

mit Wendehammer für PKW

0,50 m Granitbordstein mit 2-zweizeiliger Großpflasterrinne

3,84 m Fahrbahn (Asphalt)

0,16 m Granit 1-Zeiler.

4,50 m Gesamtbreite

## 5.) Bauliche Nutzung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (CAD-Ermittlung).

Bruttobaupfläche = ca. 3,01 ha ca. 30.071 m<sup>2</sup>

Gesamtnettobaupfläche (Parzelle 1 – 27) 21.911 m<sup>2</sup>  
= **2,19 ha**

### 5.2 Wohngebäude und Einwohner

Vorschlag:

27 Einfamilienhäuser 27 WE  
27 WE x 3,0 = 81 EW

Das ergibt eine Baudichte von:

$\frac{81 \text{ EW}}{2,19 \text{ ha}} =$  ca. 37 EW/ha

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

### 6.) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### **1 Rechtliche Grundlagen**

Die Grünordnung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert (BayNatSchG, Landschaftsplanung und Landschaftspflege Art. 3 Abs. 2-4).

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bebauungspläne die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

#### **2 Bestandsaufnahme und Bewertung**

##### **2.1 Lage und Landschaftsbild**

Das zukünftige Baugebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Altmannstein in exponierter Lage auf einer Höhe zwischen 420 m und 429 m. Das Gelände steigt nach Osten hin leicht an. Nördlich und östlich des geplanten Baugebietes schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die teilweise von Heckenstrukturen durchsetzt sind. Im Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Westen befinden sich Schul- und Sportanlagen.



Abb. 1: Lage des geplanten Baugebietes „Hofbauernfeld“ in Altmannstein

## 2.2 Eingriffsbereich

Gemäß Bebauungsplan beträgt der Geltungsbereich 30.580 m<sup>2</sup>. Nach Abzug der zu gestaltenden öffentlichen Grünflächen mit mindestens 2.470 m<sup>2</sup> Fläche ergibt sich ein Eingriffsbereich der Größe von 28.110 m<sup>2</sup>.

### Landwirtschaftliche Nutzfläche

Ca. 80 % der Fläche werden momentan als Intensiv-Grünland bzw. Acker landwirtschaftlich genutzt. Die einzelnen Bewirtschaftungsflächen sind teilweise durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende, bis zu 0,5 m hohe Ranken voneinander abgegrenzt.

### Heckenstrukturen mit Saumbereichen

Ebenso in Nord-Süd-Richtung verlaufen ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, die seit ca. 15 Jahren nicht mehr genutzt werden. Somit konnten sich diese Brachflächen im Laufe der Jahre zu locker gewachsenen Baum-Strauch-Hecken mit teilweise mageren Saumbereichen (mit *Agrimonia eupatoria*, *Origanum vulgare*, *Galium verum*) entwickeln.

Folgende Gehölzarten kommen hauptsächlich vor:

- *Betula pendula* - Birke
- *Cornus sanguinea* - Hartriegel
- *Crataegus monogyna* – Weißdorn
- *Fraxinus excelsior* – Esche
- *Ligustrum vulgare* – Liguster
- *Populus nigra* – Pappel
- *Prunus spinosa* – Schlehe



Abb. 2: Baum-Strauch-Hecken im Eingriffsbereich

### 2.3 Arten und Lebensräume im Eingriffsbereich und Umgebung

Im Eingriffsbereich befinden sich Hecken- und Saumstrukturen im Wechsel mit landwirtschaftlichen Nutzflächen. Auch in den angrenzenden Bereichen, vor allem nach Norden hin befinden sich folgende weitere amtlich kartierte Biotope:

- Biotop Nr. 7135-0026-001/002: Schlehen-Holunder-Hecken mit Stickstoff liebendem Unterwuchs, ca. 220 m entfernt.
- Biotop Nr. 7135-0026-004: Kleinflächiger Komplex aus Magerrasen, verbuschenden Altgrasbeständen und linearen Hecken im Schambachtal am östlichen Ortsrand und im nach Südwesten verlaufenden Nebental, ca. 220 m entfernt.

Nördlich, in einer Entfernung von ca. 130 m befindet sich die im Herbst 2012 neu angelegte Ökokontofläche mit Streuobstwiese, Hecken und Grünlandextensivierung.

Aufgrund der reichhaltigen Biotopausstattung ist ein hohes Vorkommen an Vogelarten, v.a. Heckenbrüter im Umkreis gegeben.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden daher in einem gesonderten Anlage zum Umweltbericht behandelt.

### 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) : Schotterweg  Kategorie I (oben) : landwirtschaftliche Nutzflächen mit eingestreuten Ranken  Kategorie II (oben) : Heckenstrukturen
Boden	Kategorie I (unten): versiegelter Boden - Schotterweg  Kategorie II (unten): anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs – landwirtschaftliche Nutzflächen und Brachflächen < 5 Jahre ohne Eignung zur Entwicklung von besonderen Biotopen  Kategorie II (unten): Boden mit Eignung für die Entwicklung bes. Biotoptypen – Heckenstrukturen mit Saumbereichen
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 eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Unter Abwägung der Schutzgüter ergibt sich die Zuordnung der Eingriffsbereiche in folgende Kategorien:

→ Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), untere Werte im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen/ Brachflächen und des Schotterweges

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

### 3 Eingriffsbilanzierung/ Ausgleichsflächenbedarf

#### 3.1 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans

Für die geplante Bebauung ist eine mittlere **GRZ = 0,35** festgesetzt.  
Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist damit dem Eingriffstyp B (= Fläche mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

#### 3.2 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Die Kompensationsfaktoren **0,2 für den Schotterweg, 0,4 für landwirtschaftliche Nutzfläche mit Ranken** und **0,6 für die Heckenstrukturen** wurden anhand der Matrix (Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern - BayStMLU 2003) gewählt und aufgrund von folgenden Maßnahmen im Planungsgebiet, die den Eingriff in den Naturhaushalt minimieren:

- Baumpflanzungen im Straßenbereich
- Öffentlich unterhaltene Grünflächen im Baugebiet
- Eingrünung des Regenrückhaltebeckens
- Öffentliche Ortsrandeingrünung
- Pflanzbindungen für Gehölzpflanzungen im privaten Bereich

#### 3.3 Festsetzung der erforderlichen Kompensationsfläche

Gemäß Kap. 2.2 beträgt der Eingriffsbereich 28.110 m<sup>2</sup>.

Gebiete nach Kategorien und Eingriffstypen	zugrundegelegter Kompensationsfaktor	Eingriffsflächen	Ausgleichsflächen
Kategorie I, Typ B (Schotterweg)	0,2	380 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>
Kategorie I, Typ B (Grünland, Ackerflächen, Ranken)	0,4	21.440 m <sup>2</sup>	8.576 m <sup>2</sup>
Kategorie II, Typ B (Heckenstrukturen)	0,6	6.290 m <sup>2</sup>	3.774 m <sup>2</sup>
Summe aller Ausgleichsflächen: <b>12.426 m<sup>2</sup></b>			

**Die Gesamtgröße einer zu 100 % anrechnungsfähigen Ausgleichsfläche beträgt 12.426 m<sup>2</sup>.**

Die Fläche wird dem Ökokonto des Marktes Altmannstein entnommen:  
Flurstück Nr. 797, Gemarkung Altmannstein. (Hier stehen derzeit 13.292 m<sup>2</sup>  
zur Verfügung.)

## 7.) Grünordnerische Festsetzungen

### 7.1 Baubegleitende Maßnahmen

#### 7.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen

Die nordwestlich an das Planungsgebiet unmittelbar angrenzenden Heckenstrukturen mit Saum sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

Die Ablagerung von Baumaterialien während der Bauzeit im Hecken- und Saumbereich ist verboten.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

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

#### 7.1.2 Schutzmaßnahmen für potenziell vorkommende Tierarten

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

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.

Räumung der Wiesen- und Ackerflächen von 1. September bis 15. April zum Schutz der bodenbrütenden Vogelarten.

#### 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

Unterhaltswege nördlich der öffentlichen Ortsrandeingrünung und zum Regenrückhaltebecken sind mit wassergebundenem Belag oder Schotterrasen wasserdurchlässig zu befestigen.

### 7.3 Pflanzbindungen – öffentlicher Bereich

#### 7.3.1 Ortsrandeingrünung

Als Gebietsabschluss und Übergang in die freie Landschaft ist im Norden auf fünf Meter Breite eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Gehölzen mit beidseitigem Saum (jeweils ein Meter Breite) zu pflanzen. Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten:

Abstand in der Reihe: 160 cm,  
Abstand zwischen den Reihen: 80 cm.

Die Reihen sind im Halbverband um 80 cm gegeneinander versetzt.

Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

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

Art – botanisch	deutscher Name	Menge
Malus sylvestris	Wildapfel	5%
Pyrus communis	Wildbirne	5%
Sorbus torminalis	Elsbeere	4%

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

Art – botanisch	deutscher Name	Menge
Cornus sanguinea	Hartriegel	11%
Corylus avellana	Hasel	5%
Crataegus monogyna	Weißdorn	7%
Ligustrum vulgare	Liguster	11%
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	11%
Rosa canina	Hunds-Rose	11%
Prunus spinosa	Schlehe	10%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	9%
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	11%

#### **Ansaat:**

Randbereiche entlang der Hecke sowie entlang des Unterhaltsweges sind als Säume auszubilden und mit Saatgut „Salzverträgliche Bankettmischung - bestehend aus 30% Kräutern und 70% Gräsern“ zu begrünen.

#### **Pflege und Schutzmaßnahmen:**

- Mulchung der Pflanzung mit Stroh bzw. Rindenmulch o.ä., Anbringen eines Wildschutzzaunes, Höhe mind. 160 cm während der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase.
- Mahd der Saumbereiche 1 x pro Jahr im Oktober mit Entfernung des Mähgutes.

### 7.3.2 Öffentliche Grünfläche im Westen

Die Baumpflanzungen beidseitig der Zufahrtsstraße sind gemäß Planeintrag vorzunehmen. Arten gemäß folgender Liste stehen zur Wahl:

#### Bäume 2. Wuchsordnung:

Pflanzenart		Pflanzqualität
Sorbus aria	Mehlbeere	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 14/16 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 14/16 cm
Apfel - unter Verwendung von lokaltypischen Sorten		Hochstamm, 3 x v mDb, STU 14/16 cm
Birne - unter Verwendung von lokaltypischen Sorten		Hochstamm, 3 x v mDb, STU 14/16 cm

Für die Fläche ist Saatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern oder eine Saatgutmischung für „Verkehrsinselfn, Magerstandorte im öffentlichen Grün“ zu verwenden.

### 7.3.3 Regenrückhaltebecken

Die Baum- und Strauchpflanzungen sind gemäß Planeintrag vorzunehmen. Arten gemäß folgender Liste stehen zur Wahl:

#### Bäume 1. / 2. Wuchsordnung:

Pflanzenart		Pflanzqualität
Tilia cordata	Winter-Linde	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm
Quercus robur	Eiche	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm

Strauchpflanzungen sind anhand der Liste zur Ortsrandeingrünung durchzuführen (vgl. Kap. 7.3.1).

## **7.4 Pflanzbindungen– Privater Bereich**

### **7.4.1 Hausbäume**

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

Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbäume oder standortangepasste Obstbaumsorten zu verwenden.

### **7.4.2 Private Ortsrandeingrünung**

Der Gebietsrand nach Osten ist mit einer Hecke gemäß Plandarstellung einzugrünen. Die Hecke soll den Ortsrand am Übergang in die freie Landschaft definieren. Daher sind die heimischen Arten gemäß Liste zur Ortsrandeingrünung zu wählen (vgl. Kap. 7.3.1).

Die Pflanzungen sind durch die Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

## **7.5 Flächen für Kompensationsmaßnahmen**

Um den Eingriff kompensieren zu können ist laut Kap. 3.3 eine Fläche von insgesamt 12.426 m<sup>2</sup> notwendig. Der Ausgleich erfolgt unter Abbuchung der im Herbst 2012 neu angelegten Ökokontofläche des Marktes Altmannstein auf Flur-Nr. 797, Gemarkung Altmanstein.

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).

## **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 E.ON 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.

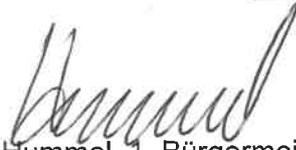
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

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

Aufgestellt:  
Regensburg, den 01.04.2014

**KEHRER PLANUNG**  
LAPPERSDORFER STR. 28 · 93059 REGENSBURG  
TELEFON 09 41 830 19 30 · TELEFAX 09 41 830 19 34  
KEHRER PLANUNG GMBH  
LAPPERSDORFER STR. 28  
93059 REGENSBURG

Auftraggeber:  
Altmannstein, den 05. Nov. 2014

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

Anlagen: Liste zur Flächenermittlung und Flächendarstellung

**Flächenermittlung:**

Bauparzellen	Bebauungsplan (gerundet)	Flächenermittlung CAD
Parzelle 1	891 m <sup>2</sup>	891,09 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	807 m <sup>2</sup>	806,99 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	806 m <sup>2</sup>	806,20 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	814 m <sup>2</sup>	813,54 m <sup>2</sup>
Parzelle 5	831 m <sup>2</sup>	830,69 m <sup>2</sup>
Parzelle 6	817 m <sup>2</sup>	816,72 m <sup>2</sup>
Parzelle 7	988 m <sup>2</sup>	987,85 m <sup>2</sup>
Parzelle 8	805 m <sup>2</sup>	804,63 m <sup>2</sup>
Parzelle 9	706 m <sup>2</sup>	706,23 m <sup>2</sup>
Parzelle 10	793 m <sup>2</sup>	792,65 m <sup>2</sup>
Parzelle 11	839 m <sup>2</sup>	838,57 m <sup>2</sup>
Parzelle 12	886 m <sup>2</sup>	886,42 m <sup>2</sup>
Parzelle 13	906 m <sup>2</sup>	905,68 m <sup>2</sup>
Parzelle 14	708 m <sup>2</sup>	707,78 m <sup>2</sup>
Parzelle 15	706 m <sup>2</sup>	706,28 m <sup>2</sup>
Parzelle 16	662 m <sup>2</sup>	661,70 m <sup>2</sup>
Parzelle 17	711 m <sup>2</sup>	711,38 m <sup>2</sup>
Parzelle 18	918 m <sup>2</sup>	917,50 m <sup>2</sup>
Parzelle 19	730 m <sup>2</sup>	730,24 m <sup>2</sup>
Parzelle 20	805 m <sup>2</sup>	804,72 m <sup>2</sup>
Parzelle 21	810 m <sup>2</sup>	809,81 m <sup>2</sup>
Parzelle 22	784 m <sup>2</sup>	783,52 m <sup>2</sup>
Parzelle 23	766 m <sup>2</sup>	766,26 m <sup>2</sup>
Parzelle 24	899 m <sup>2</sup>	898,50 m <sup>2</sup>
Parzelle 25	759 m <sup>2</sup>	759,10 m <sup>2</sup>
Parzelle 26	891 m <sup>2</sup>	890,69 m <sup>2</sup>
Parzelle 27	854 m <sup>2</sup>	854,11 m <sup>2</sup>
<b>Nettobaupfläche</b>	<b>21.894 m<sup>2</sup></b>	<b>21.888,85 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsflächen	~ 4.867 m <sup>2</sup>	4.867,14 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	~1.333 m <sup>2</sup>	1.333,16 m <sup>2</sup>
Fläche Regenwasserbehandlung	~ 1.960 m <sup>2</sup>	1.959,71 m <sup>2</sup>
Energieanlage	22 m <sup>2</sup>	21,92 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>~ 30.074 m<sup>2</sup></b>	<b>30.070,84 m<sup>2</sup></b>

Anmerkung: Differenzen durch Rundung der Einzelflächen