

KEHRER PLANUNG GMBH · LAPPERSDORFER STR. 28 · 93059 REGENSBURG

Bauträger:

Markt Altmannstein

Marktplatz 4

93336 Altmannstein

Landkreis Eichstätt

Regierungsbezirk Oberbayern

INGENIEURBAU
ARCHITEKTUR

LAPPERSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

TELEFON 0941 / 8 30 19 0
TELEFAX 0941 / 8 30 19 34

E-MAIL: OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
INTERNET: WWW.KEHRER-PLANUNG.DE



Bauvorhaben:

**Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan**

**"An der Berghauser Straße III"
in Altmannstein**

Markt Altmannstein

vom 25.01.2010 / geändert: 28.07.2010

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Blatt Nr.
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, planliche und textliche Festsetzungen und Verfahrensübersicht	-
Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8 mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und grünordnerischen Festsetzungen	3 - 21
Liste zur Flächenermittlung	22
Lageplan – Bebauungsvorschlag M. 1 : 1000	23
Anlage 1: externe Kompensationsfläche auf Flur-Nrn. 316/2, 225, 235 – Gem. Altmannstein	
Anlage 2: externe Kompensationsfläche auf Flur-Nr. 797- Gem. Altmannstein	
Anhang: Umweltbericht (mit Abhandlung Artenschutz) (Verfasser: Landschaftsarchitektur Büro Schreiner & Wild, Lappersdorf)	1 - 8

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 **"An der Berghauser Straße III" in Altmannstein** aufzustellen.

Das Plangebiet umfasst die Flur-Nummern:

1009/6

1004/3 Teilfläche des Straßengrundes "Berghauser Straße".

1.2 Planungsziele

Das geplante Baugebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Altmannstein enthalten.

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

Durch die geplante Bebauung am nördlichen Ortsrand von Altmannstein in Verbindung mit dem Bebauungsplan "Am langen Heckenweg – Restfläche" gegenüber der Berghauser Straße soll die Nachfrage nach Bauplätzen in Altmannstein für die nahe Entwicklung gedeckt werden.

2.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1 Lage

Das Baugebiet schließt sich an den nördlichen, höher gelegenen, neueren Ortsteil von Altmannstein an.

2.2 Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 8.074 m² = ca. 0,81 ha (CAD-Ermittlung).

2.3 Beschaffenheit

Das Gelände fällt von der Berghauser Straße nach Westen in Richtung Taubental ab (siehe Höhenschichtlinien im Bebauungsplan).

Entlang der Berghauser Straße (Parzellen 8 – 10) verläuft eine Straßenböschung zum tiefer liegenden Gelände mit ca. 0,5 – 1,00 m Höhenunterschied.

Nach den Bodenaufschlüssen der in Bereichen um das Baugebiet durchgeführten Baumaßnahmen müsste der Untergrund für eine Bebauung standfest (lehmig, steinig) mit unterschiedlich anstehendem Felshorizont sein.

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 wird wie auch der bestehende Siedlungsteil im Mischsystem entwässert.

Das Erweiterungsgebiet ist bereits in der ursprünglichen Kanalplanung mit einem Abflussbeiwert $\Psi = 0,35$ ausreichend berücksichtigt.

Hierbei ist auch gesammeltes Niederschlagswasser von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen an den Kanal anzuschließen, falls es nicht breitflächig über eine mind. 20 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht versickert werden kann. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken breitflächig, wie vor beschrieben, zu versickern.

Eine Zwischenspeicherung in Zisternen zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung ist hierbei jedoch 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.

Versickerung Niederschlagswasser:

Sofern Flächen über 1.000 m² an eine Versickerungsanlage angeschlossen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

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 Erschließungsstraße

Die Parzellen 8 – 10 liegen an der bestehenden Berghauser Straße an und werden von dieser aus erschlossen.

Das restliche Plangebiet (Parzellen 1 – 7) wird mit einer Stichstraße, die von der Tassilostraße abzweigt und in Richtung Norden verläuft, erschlossen.

Eine mögliche spätere Weiterführung mit Wiederanbindung als Ringschluss zur Berghauser Straße ist im Bebauungsplan dargestellt.

Für diese evt. Erweiterung müsste jedoch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Bei der derzeitigen Erschließung wird ca. 30 m vor dem derzeitigen Ausbauende eine Straßenverbreiterung als Wendefläche (Wendehammer nach EAE ist dargestellt) angelegt.

Ausbaulänge: ca. 80 m (Länge im Baugebiet)

Ausbauvorschlag:

Planstraße mit parallel verlaufendem Seitenstreifen
(Grünfläche, Rasenpflaster)

4,50 m Fahrbahn (Asphalt)

0,50 m Entwässerungsmulde (Granit 3-Zeiler)

1,50 m Grünstreifen (Rasenfugenpflaster)

Bauanfang bis Anfang Wendefläche wie Bestand;

(2,00 m) danach Verbreiterung bis Bauende auf 2,00 m

6,50 m bzw. 7,00 m Gesamtbreite

4.1.2 Freihaltefläche für Kanal

Von der geplanten Wendefläche wird zwischen Parzelle 2 und 3 der Kanal zum bestehenden Kanal, der von der Tassilostraße bis zur Taubentalstraße verläuft, geführt. Für die Kanaltrasse wird eine Fläche von 4 m Breite als öffentliche Fläche freigehalten.

5.) Bauliche Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (CAD-Ermittlung).

Bruttobaufläche = 0,81 ha 8.074 m²

Gesamtnettobaufläche (Parzelle 1 – 10) 7.089 m²
= 0,709 ha

5.2 Wohngebäude und Einwohner

Vorschlag:

10 Einfamilienhäuser 10 WE
10 WE x 3,0 = 30 EW

Das ergibt eine Baudichte von:

$\frac{30 \text{ EW}}{0,71 \text{ ha}} =$ ca. 42 EW/ha

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 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.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

6.2.1 Lage und Landschaftsbild

Das zukünftige Baugebiet befindet sich auf einer Hochebene auf ca. 420 m ü.NN am nördlichen Ortsrandbereich des Marktes Altmannstein. Nordwestlich schließt das Taubental an. Nördlich des geplanten Baugebietes schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden grenzt Wohnbebauung an das Baugebiet an.



Abb. 1: Lage des Baugebietes „An der Berghauser Straße III“

6.2.2 Arten und Lebensräume im Eingriffsbereich

Gemäß Bebauungsplan beträgt der Geltungsbereich 8.074 m². Somit ergibt sich ein Eingriffsbereich mit einer Größe von 8.074 m².

Landwirtschaftliche Nutzfläche/ Brachfläche

Fast die gesamte Fläche besteht aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die bereits 3 – 4 Jahre lang brach liegt.

Gehölzbestand/ Siedlungsgehölze

Am südöstlichen Ende des Geltungsbereiches entlang der Berghauser Straße, befindet sich ein kleiner ca. 20 Jahre alter Gehölzbestand.

Taubental – angrenzend

Nordwestlich grenzt ein Biotop, das „Taubental“ – ein Trockental mit Hecken- und Magerrasenstrukturen an das zukünftige Baugebiet an.

6.2.3 Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

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

Schutzgut	Einstufung
Arten und Lebensräume	Kategorie I (oben) : landwirtschaftliche Nutzflächen/ Brachflächen < 5 Jahre Kategorie II (unten): Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten
Boden	Kategorie II (unten): anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs – Brachfläche < 5 Jahre bzw. Siedlungsgehölze ohne Eignung zur Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	Kategorie II (unten): Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	Kategorie II (unten): gut durchlüftetes Gebiet im Einflussbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	Kategorie II (unten): bisherige Ortsrandbereiche mit 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), mittlerer Wert im Bereich der Brachfläche

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



Beauftragter	Marktgemeinde Altmannstein - vertr. d. 1. Bgm. Herr Dierl Marktplatz 4, 93336 Altmannstein		
Vorhaben	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "AN DER BERGHAUSER STRASSE III"		
Planverfasser	KEHRER-PLANUNG GMBH Lappersdorfer Str. 28a 93059 Regensburg Tel. 0941 830190	In Zusammenarbeit	SCHREINER & WILD GBR Landschaftsarchitektur & Landschaftsplanung Am Sportzentrum 11 / 93128 Lappersdorf / Tel 0941 8979521 / Fax 0941 8979522
Planungsphase	G	Projektnummer	
Planzahl	Flächenermittlung zur Eingriffsbilanzierung	Maßstab	1 : 1.000
Plannummer		Planformat	A4 hoch
Erstellungsdatum / Gez.	20.01.10	Gez. BW	Datierung
Änderung / Bearb. / Gez.		Änderung	Datierung
		Änderung	Datierung

6.3 Eingriffsbilanzierung/ Ausgleichsflächenbedarf

6.3.1 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans

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

6.3.2 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Die Kompensationsfaktoren **0,3 für Brachflächen < 5 Jahre** sowie **0,5 für Siedlungsgehölze** 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:

- Pflanzbindungen für Hausbäume und Gehölzpflanzungen im privaten Bereich
- wasserdurchlässige Wegedecken im Bereich der öffentlichen Geh- und Fußwege
- Entwässerung von Dachflächen zur Direktversickerung bzw. zur Wiederverwendung des Regenwassers als Gieß- oder Brauchwasser

6.3.3 Festsetzung der benötigten Ausgleichsfläche

Gemäß Kap. 1.2.2 beträgt der Eingriffsbereich 8.074 m²

Gebiete nach Kategorien und Eingriffstypen	zugrundegelegter Kompensationsfaktor	Eingriffsflächen	Ausgleichsflächen
Kategorie I, Typ B (Brachflächen < 5 Jahre)	0,3	7.994 m ²	2.398 m ²
Kategorie II, Typ B (Siedlungsgehölze)	0,5	80 m ²	40 m ²
Summe aller Ausgleichsflächen: 2.438 m ²			

Die Gesamtgröße einer zu 100 % anrechnungsfähigen Ausgleichsfläche beträgt 2.438 m².

6.4 Kompensationsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche wird extern auf folgenden Grundstücken vorgesehen (s. Anlagen 1, 2):

- Die **Flurstücke mit Flurnummern 316/2, 235 und 225, Gemarkung Altmannstein** sind in Privatbesitz (Fa. Neumayer) mit einer Gesamtfläche von 1.950 m². Da die Flächen aufgrund der innerörtlichen und unmittelbaren Lage am Radweg nur zu 70 % aufgewertet werden können, beträgt der anrechenbare Flächenanteil 1.365 m² (1.950 m² x 0,7).
- Der noch fehlende Flächenanteil für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 1.073 m² wird vom **Flurstück mit Nummer 797 Gemarkung Altmannstein** abgebucht. Dieses Flurstück mit einer anrechenbaren Gesamtgröße von 14.365 m² ist in Gemeindebesitz und **wird nach Maßnahmenumsetzung in das Ökokonto der Gemeinde eingebracht**. Es befindet sich am südöstlichen Ortsrandbereich von Altmannstein.

Die Ausgleichsfläche ist als solche dinglich zu sichern. Hierzu hat die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer abzuschließen, in dem festgesetzt ist, dass die genannten Flurstücke keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Ferner ist die Pflege der Flächen hierin vertraglich zu regeln.

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). Voraussetzung ist die Maßnahmenumsetzung, die spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten (im Baugebiet) zu erfolgen hat.

Bereitstellung der Ausgleichsflächen:

Die Ausgleichsflächen werden anteilig der zu verteilenden Bauparzellen vom Markt Altmannstein und vom privaten Grundstückseigentümer: Neumayer, Altmannstein bereitgestellt.

Anteilige Flächen Fam. Neumayer:

Parzelle 3:	781 m ²		
Parzelle 5:	720 m ²		
Parzelle 7	820 m ²		
Parzelle 8	726 m ²		
Parzelle 9	712 m ²		
Parzelle 10	<u>726 m²</u>		
	4.485 m ²	=	55,5 %

Anteilige Flächen Markt Altmannstein

Parzelle 1	622 m ²		
Parzelle 2	673 m ²		
Parzelle 4	569 m ²		
Parzelle 6	<u>740 m²</u>		
	2.604 m ²		
Straße und Wegefläche bzw. Versorgungstreifen	<u>985 m²</u>		
gesamt:	3.589 m ²	=	44,5 %
Summe:	<u>8.074 m²</u>		

7 Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Baubegleitende Maßnahmen

7.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen

Die nordwestlich an das Planungsgebiet angrenzenden amtlich kartierten Biotopstrukturen Nr. 115 mit Böschungen, Wegrändern, Wiesen und Heckenelementen sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Der direkt angrenzende Bereich im Nordwesten ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit einem Bauzaun zu schützen.

Die Ablagerung von Baumaterialien im Biotop ist während der Bauzeit 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 Oberbodenlagerung

Der Oberboden, entsprechend seiner tatsächlichen Mächtigkeit, ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens soll auf max. 1,50 m hohen und 4,00 m breiten Mieten an geeigneter Stelle erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

7.2 Pflanzbindungen – Privater Bereich

7.2.1 Hausbäume

Je vollendete 300 m² Grundstücksfläche ist 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 Arten und Sorten gemäß nachfolgender Pflanzenliste – **Hausbäume** - zu verwenden.

Hausbäume:

Pflanzbindungen für Bäume in Privatgärten

Pflanzenart		Pflanzqualität
Apfel, Sorten:	Verwendung von standortangepassten und weitgehend krankheitsresistenten Sorten (insbes. gegen Feuerbrand)	Hochstamm, 2 x v oB, STU 8/10 cm
Birne, Sorten:		Hochstamm, 2 x v oB, STU 8/10 cm
Kirsche, Sorten:		Halbstamm, 2 x v oB, STU 8/10 cm
Zwetschge, Sorten		Halbstamm, 2 x v oB, STU 8/10 cm
Nussbaum, Sorten		Hochstamm, 2 x v oB, STU 8/10 cm
Sorbus aria	Mehlbeere	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 8/10 cm
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Eberesche	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 8/10 cm

7.2.2 Gehölze – Privatgärten/ Ortsrandeingrünung

Der Gebietsrand im westlichen und nördlichen Bereich (Parzellen Nr. 1, 2, 3, 7, 8) ist mit einer Hecke gemäß Plandarstellung einzugrünen. Die Hecke soll die Funktion eines Ortsrandes – als Übergang in die freie Landschaft - übernehmen. Daher sind nur heimische Arten gem. nachfolgender Pflanzenliste - **Gehölze – Privatgärten** - zu wählen. Die Pflanzungen sind durch die Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Gehölze - Privatgärten

Pflanzenname - botanisch Pflanzenname – deutsch Pflanzenqualität und Größe

Salix caprea 'Mas'; Sorbus aucuparia;	Echte Sal-Weide; Eberesche;	Sol, 3 x v mDb, 200-250; Hochstamm, 3 x v mDb, STU 14/16 cm;
Cornus mas Cornus sanguinea; Corylus avellana; Crataegus monogyna; Ligustrum vulgare – giftige Pflanzenteile;	Kornelkirsche Hartriegel; Hasel; Weißdorn; Liguster;	v. Str. 100-150 cm; v. Str. 100-150 cm; v. Str. 100-150 cm; v. Str. 100-150 cm; v. Str. 100-150 cm;
Lonicera xylosteum- giftige Pflanzenteile;	Heckenkirsche;	v. Str. 100-150 cm;
Rosa canina Rosa rubiginosa; Rhamnus catharticus Sambucus nigra; Viburnum lantana	Hunds-Rose Wein-Rose; Kreuzdorn Holunder; Wolliger Schneeball	v. Str. 60 – 100 cm; v. Str. 60 – 100 cm; v. Str. 60 – 100 cm; v. Str. 100-150 cm; v. Str. 100-150 cm;

7.3 Oberflächenversiegelung und Beläge

Die Befestigung des Seitenstreifens entlang der Erschließungsstraße ist mit Rasengittersteinen, breitfugigem Pflaster (Rasenfugenpflaster), oder Schotterrasen vorzunehmen.

Die öffentliche Freihaltefläche für den Kanal zwischen Parzelle 2 und 3 ist wahlweise als Rasenfläche, Schotterrasen oder als Fußweg (Teilbereich) mit wassergebundener Decke auszubilden.

Grundsätzlich ist die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

7.4 Externe Kompensationsfläche

Zur Kompensierung des Eingriffs ist eine Fläche von 2.438 m² Größe bereitzustellen. Entsprechend den Darstellungen in den Anlagen 1 und 2 - sind auf den genannten Flurstücken nachfolgend genannte Maßnahmen durchzuführen. Deren Umsetzung sollte spätestens mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet erfolgen.

7.4.1 Kompensationsnahmen auf Fl.Nr. 316/2, 235 und 225 - Gemarkung Altmannstein

Lage: Die Flächen befinden sich im Talraum der Schambach. Sie liegen zentral in der Ortsmitte von Altmannstein direkt am Radweg, nahe des großen Parkplatzes.

Im Norden wird die Fläche durch einen Überlaufgraben der Schambach begrenzt. Südlich schließt die Böschung zum angrenzenden Radweg an. Westlich und südwestlich befinden sich gut ausgeprägte Feuchtwiesen entlang des Talraumes der Schambach.

Bestand:

Die Vegetation auf der Fläche setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Weidengebüsch direkt am Graben
- Nitrophytische Uferstaudengesellschaft mit großem Anteil an Brennnessel, außerdem Zaunwinde, Weidenröschen, Beinwell, Goldrute, Weiden- und Eschenaufwuchs



Abb. 3: Bestand auf zukünftiger Ausgleichsfläche im Juli 2009

Ziele: Entwicklung von Feuchtflächen im Talraum der Schambach

Folgende Maßnahmen sind entsprechend den Darstellungen im Lageplan – Anlage 1 durchzuführen:

- **M1: Abziehen des vorhandenen Bewuchses** (Gras-Kraut-Vegetation, Gehölze).
- **M2: Anlage eines** ca. 2 m breiten und bis zu 1 m tiefen **mäandrierenden Grabens**. (Verlegung des geradlinig verlaufenden Grabens von der nördlichen Grundstücksgrenze weiter nach Süden).
- **M3: Entwicklung der angrenzenden Uferbereiche zur Feuchtwiese** durch Ausbringen einer Ansaatmischung für Feuchtstandorte. Regelmäßige Mahd der Feuchtbereiche mit Abtransport des Mähgutes (1. Mahdzeitpunkt: ab 1. Juli, 2. Mahdzeitpunkt: ab 1. Oktober).
- **M4: Initialpflanzung von bachbegleitenden Gehölzen** (*Alnus glutinosa* – Schwarz-Erle, Qual: v. Str. 100-150 cm)

Diese Maßnahmen sind noch im Detail abzustimmen mit der unteren Naturschutzbehörde, Eichstätt und dem Wasserwirtschaftsamt, Ingolstadt.

7.4.2 Kompensationsmaßnahmen auf Fl.Nr. 797, Gemarkung Altmannstein

Bestand: Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Altmannstein und ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. von Mischwald. Südlich grenzt eine lückige Baum-Strauch-Hecke an; nördlich der Fläche befindet sich ein Mischwald. Die Fläche selber liegt momentan brach.



Abb. 4: zukünftige Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 797

Ziele: Flächenextensivierung, Erweiterung der bestehenden Gehölzstrukturen

Folgende Maßnahmen sind entsprechend den Darstellungen im Lageplan – Anlage 2 durchzuführen:

M1: Anlage und extensive Pflege eines südexponierten Heckensaumes mit einer Breite von 2-4 m entlang der bestehenden und zu ergänzenden Hecke. Verwendung einer Saatgutmischung „Wärmeliebender Saum“ bestehend aus 100% Kräutern. Extensive Pflege durch Mahd 1x pro Jahr ab 1. Oktober mit Abtransport des Mähgutes.

M2: Ergänzung der vorhandenen Heckenstrukturen zur Vernetzung und als Pufferstreifen gegen Nährstoffeinträge der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es sind ausschließlich Gehölze autochthoner Herkunft zu verwenden.

▪ Artenzusammensetzung:

10% Cornus sanguinea	Hartriegel
10% Crataegus monogyna	Weißdorn
10% Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
12% Ligustrum vulgare	Liguster
12% Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
12% Prunus spinosa	Schlehe
12% Rosa canina	Hunds-Rose
10% Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
12% Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

M3: Schaffung von Steinablagerungen im Saumbereich der Hecke (südexponierter Bereich) zur Förderung des Lebensraumes für Reptilien (Zauneidechse).

M4: Extensivierung der bestehenden Brachfläche zum Grünland: Mahd 2x pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes (Mahdzeitpunkte: ab 1. Juli bzw. ab 1. Oktober)

M5: Anlage einer Streuobstwiese unter Verwendung von alten und robusten, krankheitsresistenten Apfel- und Birnenhochstämmen der Qualität 3 x v mDb, StU 14/16.; Anordnung der Bäume in hangparallelen Baumreihen.

Empfehlenswerte Kernobstsorten sind:

- Brettacher (Apfel)
- Bohnapfel
- Grahams Jubiläumsapfel
- Kaiser Wilhelm (Apfel)
- Gelbmöstler (Birne)
- Oberösterreichische Weinbirne
- Schweizer Wasserbirne

8.) Hinweise

- Spezielles Artenschutzrecht
Gemäß Rücksprache des Büros für Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung Schreiner & Wild, Lappersdorf, mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die Abhandlung von geschützten Tierarten erfolgt absprachegemäß im Umweltbericht.

9.) Kosten

9.1 Erschließungskosten

Die Kostenschätzung der Erschließungskosten erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung.

9.2 Wasserversorgung

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Altmannsteiner Gruppe.

9.3 Abwasserbeseitigung

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung der Marktgemeinde Altmannstein.

9.4 Stromversorgung

Hausanschlusskosten - nach E.ON Bedingungen.

10.) Nachfolgelasten

Durch die Bebauung entstehen der Marktgemeinde Altmannstein keine weiteren besonderen Nachfolgekosten. Schulen, Sport- und Grundversorgungseinrichtungen sind in ausreichendem Maß vorhanden.

11.) Meldepflicht

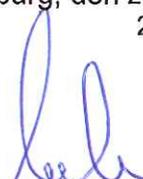
Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

12.) 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 25.01.2010 / geändert:
28.07.2010


KEHRER PLANUNG GMBH
LAPPERSSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG



Auftraggeber:
Altmannstein, den _____

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

Anlagen: Liste zur Flächenermittlung und Flächendarstellung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"An der Berghauser Straße III" in Altmannstein

Markt Altmannstein
vom 25.01.2010 / geändert: 28.07.2010

Flächenermittlung

Blatt 22

Flächenermittlung:

Bauparzellen	Bebauungsplan	Flächenermittlung
Parzelle 1	622 m ²	622,19 m ²
Parzelle 2	673 m ²	673,39 m ²
Parzelle 3	781 m ²	780,64 m ²
Parzelle 4	569 m ²	569,41 m ²
Parzelle 5	720 m ²	719,76 m ²
Parzelle 6	740 m ²	740,02 m ²
Parzelle 7	820 m ²	819,52 m ²
Parzelle 8	726 m ²	726,29 m ²
Parzelle 9	712 m ²	712,15 m ²
Parzelle 10	726 m ²	725,86 m ²
Nettobaufläche	7.089 m²	7.089,23 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	756 m ²	756,24 m ²
Öffentliche Grünflächen	229 m ²	228,71 m ²
Gesamtfläche:	8.074 m²	8.074,18 m²

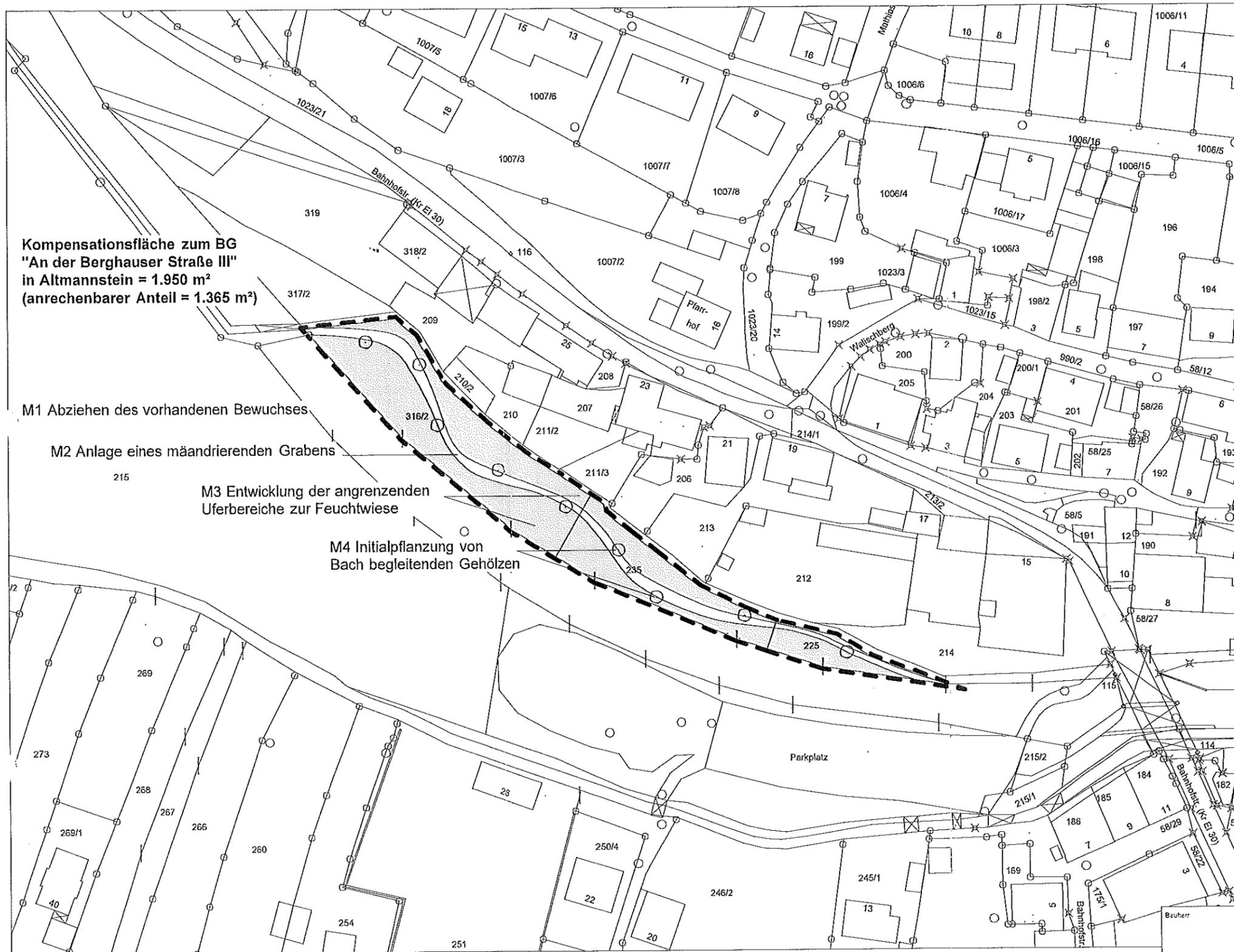
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"An der Berghauser Straße III" in Altmannstein
 Markt Altmannstein
 vom 25.01.2010 / geändert: 28.07.2010

Bebauungsvorschlag

Blatt 23



WA	II	
GRZ	GFZ	0.6
0.3		
o	SD, WD, PD	



Kompensationsfläche zum BG
"An der Berghäuser Straße III"
in Altmannstein = 1.950 m²
(anrechenbarer Anteil = 1.365 m²)

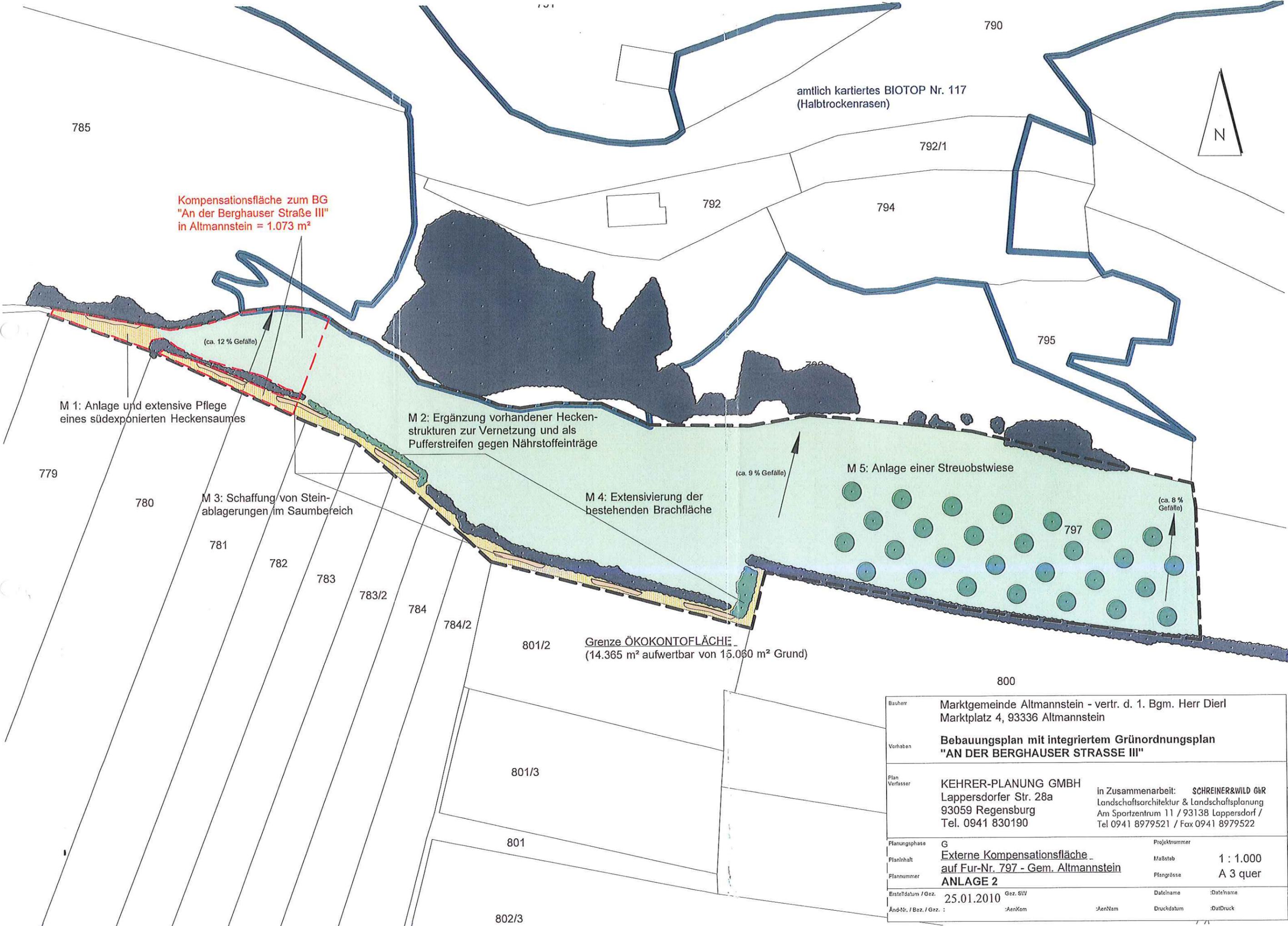
M1 Abziehen des vorhandenen Bewuchses

M2 Anlage eines mäandrierenden Grabens

M3 Entwicklung der angrenzenden
Uferbereiche zur Feuchtwiese

M4 Initialpflanzung von
Bach begleitenden Gehölzen

Bauherr	Marktgemeinde Altmannstein - vertr. d. 1. Bgm. Herr Dierl Marktplatz 4, 93336 Altmannstein		
Vorhaben	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "AN DER BERGHAUSER STRASSE III"		
Plan Verfasser	KEHRER-PLANUNG GMBH Lappersdorfer Str. 28a 93059 Regensburg Tel. 0941 830190	in Zusammenarbeit:	SCHREINER&WILD GbR Landschaftsarchitektur & Landschaftsplanung Am Sportzentrum 11 / 93138 Lappersdorf / Tel 0941 8979521 / Fax 0941 8979522
Planungsphase	G	Projektnummer	
Planinhalt	Externe Kompensationsfläche auf Flur-Nrn. 225, 235, 316/2 - Gem. Altmannstein		1 : 1.000
Plannummer	ANLAGE 1		A 3 quer
Erstelldatum / Gez.	25.01.2010	Gez. SW	Dateiname
And-Nr. / Bez. / Gez. :	:AenKom	:AenNam	Druckdatum



Bauherr	Marktgemeinde Altmannstein - vertr. d. 1. Bgm. Herr Dierl Marktplatz 4, 93336 Altmannstein		
Vorhaben	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "AN DER BERGHAUSER STRASSE III"		
Plan Verfasser	KEHRER-PLANUNG GMBH Lappersdorfer Str. 28a 93059 Regensburg Tel. 0941 830190	in Zusammenarbeit:	SCHREINER&WILD GbR Landschaftsarchitektur & Landschaftsplanung Am Sportzentrum 11 / 93138 Lappersdorf / Tel 0941 8979521 / Fax 0941 8979522
Planungsphase	G	Projektnummer	
Planinhalt	Externe Kompensationsfläche auf Fur-Nr. 797 - Gem. Altmannstein	Maßstab	1 : 1.000
Plannummer	ANLAGE 2	Plangröße	A 3 quer
Erstelldatum / Gez.	25.01.2010 Gez. SW	Dateiname	:Dateiname
Änd-Nr. / Bez. / Gez. :	:AenKom	:AenNam	Druckdatum :DatDruck