

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

„Berghauser Straße IV“

Altmannstein

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Teil D
Begründung gemäß BauGB § 9 Abs. 8

Fassung vom 02.12.2020

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.	Bevölkerungszuwachs	7
5.2.	Haushaltsstrukturveränderung	10
5.3.	Bauflächenpotentiale	11
5.4.	Zusammenfassung	12
6.	Planungsziele, Alternativen	12
7.	Plankonzeption	13
8.	Erschließung und Versorgung	13
8.1.	Straßenbau	13
8.2.	Wasserversorgung	14
8.3.	Entwässerung	14
9.	Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung	14
9.1.	Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen	14
9.2.	Denkmalschutz	14
9.3.	Bodenordnerische Maßnahmen	15
9.4.	Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	15
9.5.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	20
10.	Grünordnungsplanung	21
10.1.	Leitziele grünordnerische Festsetzungen	21
10.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
10.3.	Artenschutzrechtliche Belange	21
10.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen	23
10.3.2	Zusammenfassendes Ergebnis	23

1. Ausgangssituation

Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom 12.11.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Berghauser Straße IV“ in Altmannstein aufzustellen.

Das Plangebiet umfasst Flächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1052 und 1053 der Gemarkung Altmannstein.



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

Flächenberechnung		
Flächen	Größe in m ²	Prozentanteil %
Geltungsbereich gesamt	9.494	100
Öffentliche Verkehrsflächen	1.010	11
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	399	4
Öffentliche Grünflächen	328	3
Wohnbaufläche	7.757	82
Überbaubare Grundfläche (GRZ: 0,4)	3.103	33

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.

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. 9.494 m², mit einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 3.103 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) bereits als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht somit den Regionalen Zielsetzungen des Marktes Altmannstein.

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 nördlichen Ortsrand von Altmannstein, Landkreis Eichstätt. Direkt im Süden grenzt der bestehende Ortsteil mit der Tassilostraße an die Planungsfläche an, nördlich und westlich ist das geplante Wohngebiet von Biotopen umgeben. Hinter diesen Biotopflächen kommen landwirtschaftliche Nutzflächen. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die Berghauser Straße.

Die Fläche beträgt ca. 1 ha und ist derzeit Grünland. Das Gelände weist ein Südost - Nordwest 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 nördlichen Ortsrandes und stellt eine kompakte Siedlungsentwicklung sicher.

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

Das Plangebiet schließt südlich an bereits vorhandene Siedlungseinheiten und Infrastruktureinrichtungen an.

4.2. Regionalplan

Altmannstein wird gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10) als Kleinzentrum eingestuft und befindet sich gemäß der Darstellung der Karte 1 – Raumstruktur im allgemeinen Ländlichen Raum (Stand 16.05.2013).

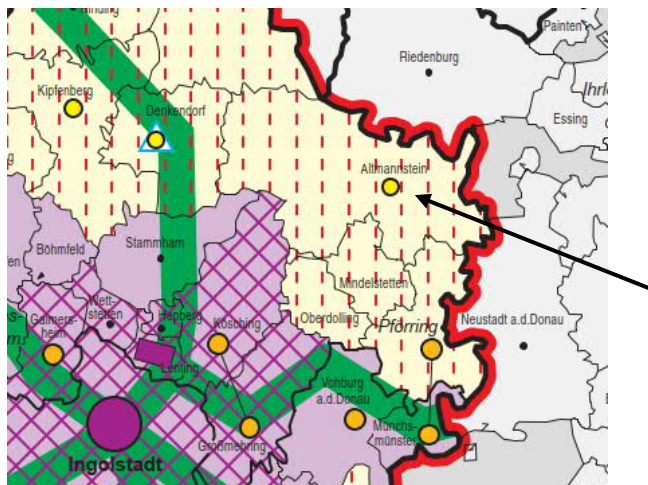


Abb.: Auszug Karte 1 – Raumstruktur Regionalplan (rot) (Quelle: Regionalplan Region Ingolstadt)

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.

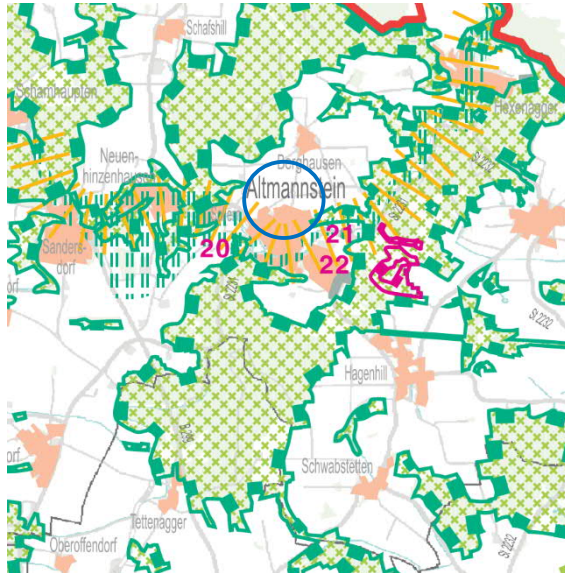


Abb.: Lage des Plangebiets (blau) in der Schutzgebietskulisse (Quelle: Regionalplan Region 10 – Karte Landschaft und Erholung, o.M., Stand: November 2007)

4.3. Flächennutzungsplan

Derzeit ist der gesamte Bereich der Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig. Das Entwicklungsgebot wurde damit beachtet.

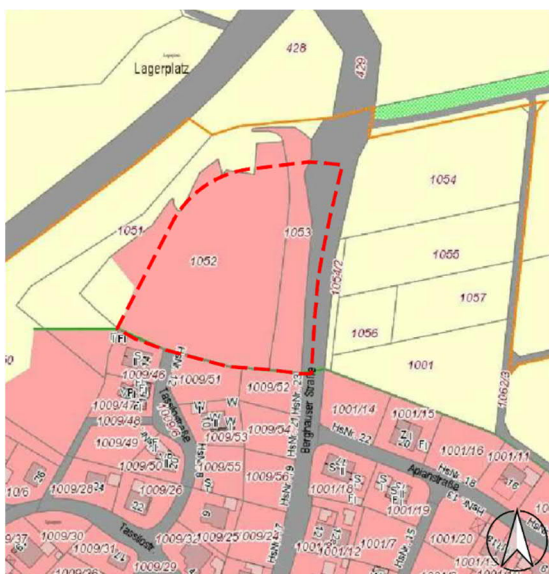


Abb.: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan mit Lage der Planungsfläche (rot).

5. Bedarfsberechnung

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 „Berghauser Straße IV“ befinden sich bereits 20 Interessenten auf der Warteliste für die geplanten 12 Parzellen.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am nördlichen 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 städtebauliche sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Durch die Baugebietsausweisung entsteht eine Vervollständigung des Baugebiets an der Berghauser Straße. Auf Flächennutzungsplanebene wurde diese Entwicklung bereits vorbereitet.

5.1. Bevölkerungszuwachs

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%.

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.

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
2017	6 995	1 236	4 439	1 320
2018	7 000	1 200	4 400	1 300
2019	7 000	1 200	4 400	1 300
2020	7 000	1 200	4 400	1 400
2021	7 100	1 300	4 400	1 400
2022	7 100	1 300	4 400	1 400
2023	7 100	1 300	4 400	1 500
2024	7 100	1 300	4 300	1 500
2025	7 100	1 300	4 300	1 500
2026	7 100	1 300	4 200	1 600
2027	7 100	1 300	4 200	1 600
2028	7 200	1 300	4 200	1 700
2029	7 200	1 300	4 100	1 700
2030	7 200	1 300	4 100	1 800
2031	7 200	1 300	4 100	1 800
2032	7 200	1 300	4 100	1 800
2033	7 200	1 300	4 000	1 900
2034	7 300	1 300	4 000	1 900
2035	7 300	1 300	4 000	1 900
2036	7 300	1 300	4 000	1 900
2037	7 300	1 300	4 000	2 000

* Die Werte der Jahre 2018 bis 2037 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb.: Demographiespiegel Altmannstein, Juli 2019

Bei einer Siedlungsdichte von ca. 30 - 35 EW/ha entspräche der Bevölkerungsanstieg einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 3 – 5 ha in den nächsten 6 Jahren für das gesamte Gemeindegebiet.

Bei der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik werden einige Faktoren nicht berücksichtigt, 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).

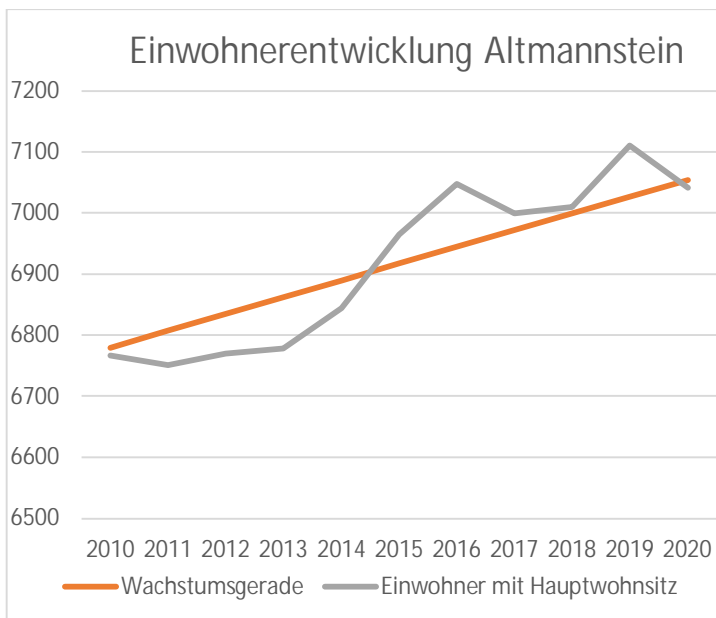
Die Wechselbeziehungen zwischen den Gemeinden und das zeitlich unterschiedliche Angebot an Wohnbauflächen haben zudem einen nicht unerheblichen Einfluss auf die statistischen Prognosen.

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

Die tatsächlichen Einwohnerzahlen des Marktes zeigen in den letzten 10 Jahren folgende Bevölkerungsentwicklung:

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
16.11.2020	7.041

Quelle: Markt Altmannstein, Einwohnermeldeamt



Quelle: Markt Altmannstein, Einwohnermeldeamt, eigene Rechnung

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.

5.2. Haushaltsstrukturveränderung

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	Verringerung
31.12.2009	6.776	2.826	2,398 EW/WE	
31.12.2019	7.111	3.081	2,308 EW/WE	0,090

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.

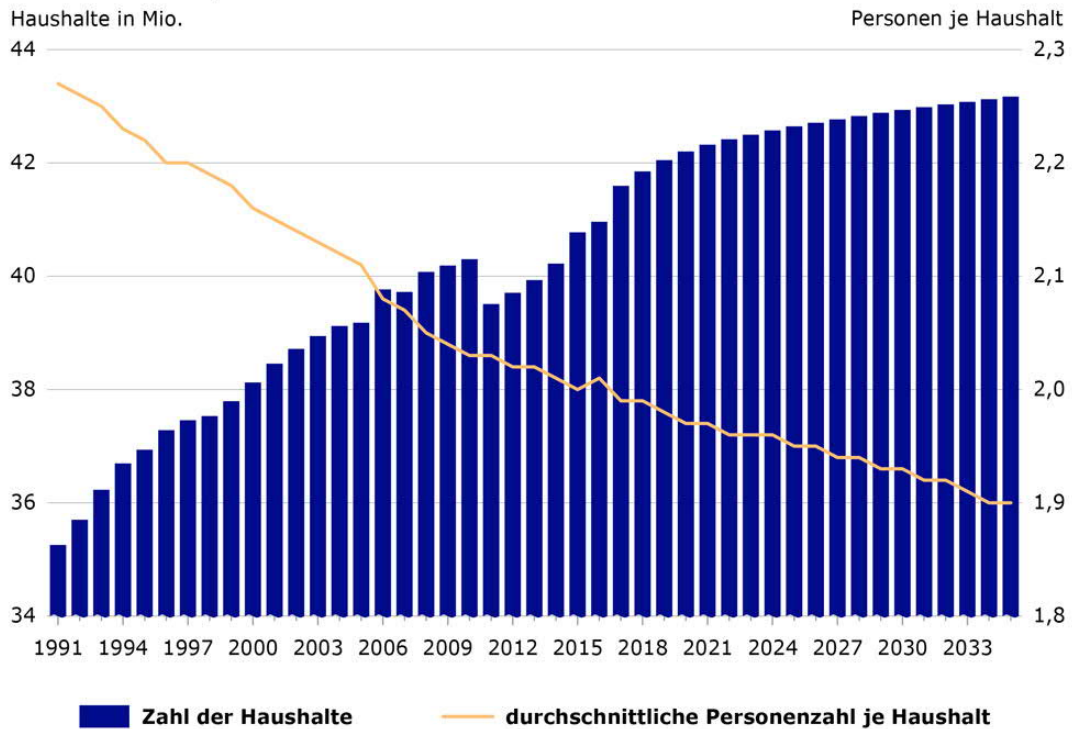
Gemäß Pressemitteilung (Nr. 9/2013) des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung hält „in Deutschland [...] der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf an. [...] Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden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

5.3. Bauflächenpotentiale

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

¹ Landesentwicklungsprogramm 2018 (S. 46)

Derzeit wird in Zusammenarbeit mit dem Büro Landimpuls ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit Flächenmanagementplan für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet.

Im Marktgemeindegebiet befinden sich derzeit ca. 354 Baulücken in einem Flächenumfang von 36 ha. Davon entfallen rund 80 Baulücken auf den Hauptort Altmannstein. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m²/Grundstück ergibt sich somit ein Flächenumfang von ca. 36 ha.

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.

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. 0,8 ha bzw. 12 Wohnbauparzellen reagiert der Markt auf die hohe Anfrage, insbesondere von ortsansässigen Bauinteressenten in Altmannstein. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

5.4. Zusammenfassung

Bevölkerungsentwicklung	ca. 3 bis 7 ha
Haushaltsstrukturveränderung	ca. 4,7 bis 5,5 ha
Bauflächenpotential	- 2,6 ha

Gesamtbedarf im Gemeindegebiet	ca. 5,1 – 9,9 ha
--------------------------------	------------------

Durch die Verringerung der Belegungsdichte und dem gleichzeitig anhaltenden Bauflächenmangel entsteht ein Fortzug der jungen Bevölkerung. Diesen Fortzügen 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 12 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 „Berghauser Straße IV“ 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 nördlichen 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 „Berghauser Straße IV“ in Altmannstein zugrunde liegt, sieht im WA 1 Wohnbauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Im WA 2 sind zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben für die Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

Das Plangebiet wird über die südlich angrenzende Tassilostraße erschlossen, im Osten erfolgt eine Anbindung an die Berghauser Straße. 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 0,8 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 nördliche Ortsrand von Altmannstein neu arrondiert und das gesamt Projekt „Berghauser Straße“ auf der westlichen Straßenseite abgeschlossen.

Es sollen im überplanten Bereich insgesamt 12 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 Wohngebiet im Süden des neuen Baugebiets gestalterisch fortzuführen sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig.

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 im nordöstlichen Teil über die Berghauser Straße. Im Süden wird an die Tassilostraße angeschlossen und verbindet so diese zwei Baugebiete. Die Erschließungsstraße verläuft mit einer Regelquerschnittsbreite von 7,0 m, davon sind für den Straßenbegleitenden Fußgängerweg 2,0 m eingeplant. Die Dorfauswärts verlaufende Berghauser Straße wird mit einem 2,0 m breiten Fußgängerweg erweitert.

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 vom tiefsten Punkt mittels Hebeanlage in die bestehende Kanalisation eingeleitet.

Es ist bereits ein Baugrundgutachten beauftragt, das klären soll, ob das gesammelte Niederschlagswasser in den Untergrund versickert werden kann, oder ob es über eine Ablaufleitung gedrosselt in den nächsten Vorfluter geleitet werden muss.

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 Tassilostraße und die Erschließungsstraße Berghauser 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 für den Geltungsbereich selbst keine Informationen über Boden- und Baudenkmäler vor.

Im Bereich der Bahnhofstraße in Altmannstein, in ca. 440 m südwestlicher Entfernung, befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7035-0001 „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie das Baudenkmal D-1-7035-0003 „Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ in ca. 450 m westlicher Himmelsrichtung.

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 Süden schließt der Geltungsbereich an vorhandene Siedlungseinheiten an. Nordwestlich ist das Baugebiet von mehreren Biotopflächen umgeben. Östlich verläuft die Berghauser Straße mit angrenzenden Ackerflächen.



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

Amtlich kartierte Biotopflächen erstrecken sich nördlich und westlich des Geltungsbereichs in Form von Feldgehölz und Magerrasen.



Abb.: Lage des Plangebiets in der Biotopkulisse mit Biotopteilflächennummern (Quelle: BayernAtlas Plus)

Bei den beiden Teilflächen mit der Nummer 7035-0122-023 und 7035-0122-020 handelt es sich gemäß Biotopbeschreibung um „Reich gegliederte Halbtrockenrasen-Hänge zwischen Sandersdorf und Altmannstein.“

Im Bereich der Zufahrt zum neuen Baugebiet wird eine Teilfläche des Biotops 7035-0122-020 im Umfang von ca. 25 m² überbaut. Am nördlichen Grundstücksrand der geplanten Parzelle 4 befinden sich ebenfalls Teilflächen des Biotops in einem Umfang von ca. 35 m². In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird dieser Eingriff im Verhältnis 1:1 innerhalb der festgesetzten Grünfläche ausgeglichen bzw. ersetzt.

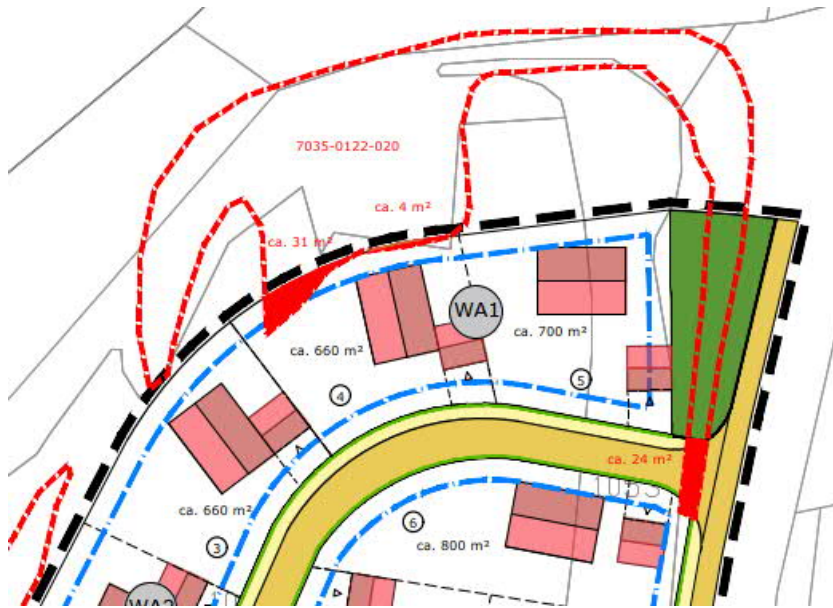


Abb.: Beeinträchtigte Biotopflächen (rote Schraffur) (Quelle: BayernAtlas Plus)

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.

Die Fläche des Planungsgebiets beträgt ca. 0,53 ha.

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt mit Dauerbewuchs – gegenwärtig Ackerflächen. 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 keine Oberflächen-gewässer vorhanden. Das nächstgelegene oberirdischen Gewässer ist die Schambach im Süden in einer Entfernung von ca. 650 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 nördlichen Rand von Altmannstein.

Die Fläche fällt topographisch von Südwesten Richtung Nordosten ab, wodurch eine gewisse Fernwirksamkeit besteht. Der Planbereich wird jedoch 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 Baudenkmalern besteht 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.

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

Zur vorliegenden Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

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.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind 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 im direkten Umfeld des Planungsbereiches 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 Agrarfläche 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 und einer teilweise einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, 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 Vorhabensbereich 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.