

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Sandfeld“

in
Ried

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Fassung vom 05.08.2020

gem. § 13b BauGB

Bezeichnung	Seiten/Blätter
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis	1 Blatt
Teil A: Bebauungsplan mit planlichen Festsetzungen, Regelquerschnitten und Verfahrensübersicht	1 Blatt
Teil B+C: Textliche Festsetzungen und Hinweise	13 Seiten
Teil D: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	23 Seiten
Anlage Immissionstechnischer Bericht, IFB Eigenschenk GmbH	166 Seiten

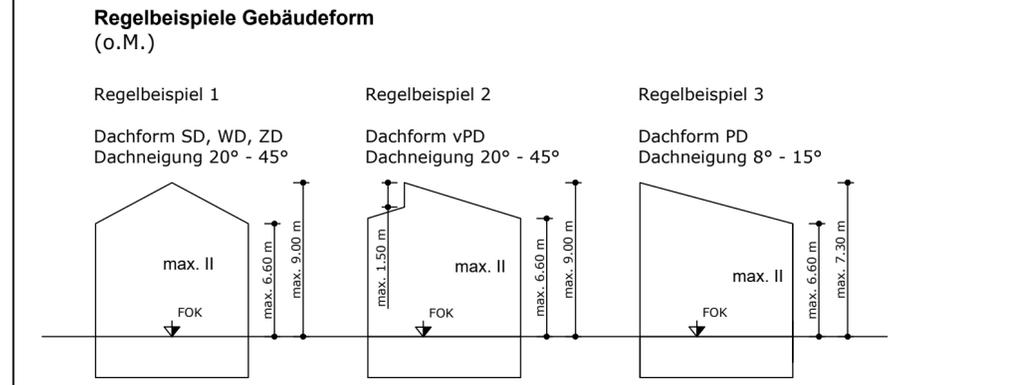


- Planliche Festsetzungen**
(nach PlanZV)
- Im Bereich der Überlagerung wird der Bebauungsplan "Am Kochfeld" vollumfänglich ersetzt.**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - FW Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg
 - AW Zweckbestimmung: Anliegerweg
 - P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
 - RRB Zweckbestimmung: naturnahes Regenrückhaltebecken
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - private Ortsrandeingrünung
 - Bäume zu pflanzen (gemäß textl. Festsetzungen)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 05.08.2020 ist nur mit den textlichen Festsetzungen als Schriftteil in der Fassung vom 05.08.2020 vollständig. Die planlichen und textlichen Festsetzungen sind gleichermaßen zu beachten.

- Hinweise und nachrichtliche Darstellungen**
- Höhenschichtlinien in m ü. NN. ca. 660 m²
 - Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
 - vorgeschlagene Parzellengrenze
 - Vorschlag Stellung Hauptgebäude
 - Vorschlag Grundstückszufahrt und Garagenstandort
 - vorgeschlagene Parzellennummern
 - ungefähre Grundstücksgröße
 - Maßangaben in Meter
 - vorhandene Richtfunkverbindung mit horizontalem Schutzkorridor (30 m)
 - Anbauverbotszone (10 m)



Festsetzungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Vollgeschosse
Grundflächenzahl Einzelhaus/ Doppelhaus	Geschossflächenzahl Einzelhaus/ Doppelhaus
offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verfahrensübersicht

Der Marktrat Altmanstein hat in der Sitzung vom 14.02.2019 gemäß 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2019 wurde in der Sitzung vom 31.07.2019 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß 3 Abs. 2 BauGB in in der Zeit vom 16.08.2019 bis 20.09.2019 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Schreiben vom 06.08.2019 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2019 bis 20.09.2019 mit Schreiben vom 16.08.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in in der Zeit vom 27.08.2020 bis 06.10.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Schreiben vom 18.08.2020 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.08.2020 bis 06.10.2020 mit Schreiben vom 18.08.2020 erneut beteiligt.

Der Markt Altmanstein hat mit Beschluss des Marktrats vom 13.10.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.08.2020 als Satzung beschlossen.

Altmanstein, den 26.10.2020
gez. Hummel (Siegel)
1. Bürgermeister, Norbert Hummel

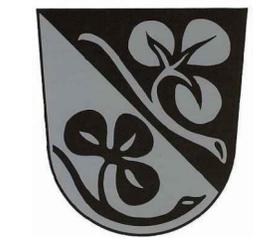
Ausgefertigt

Altmanstein, den 26.10.2020
gez. Hummel (Siegel)
1. Bürgermeister, Norbert Hummel

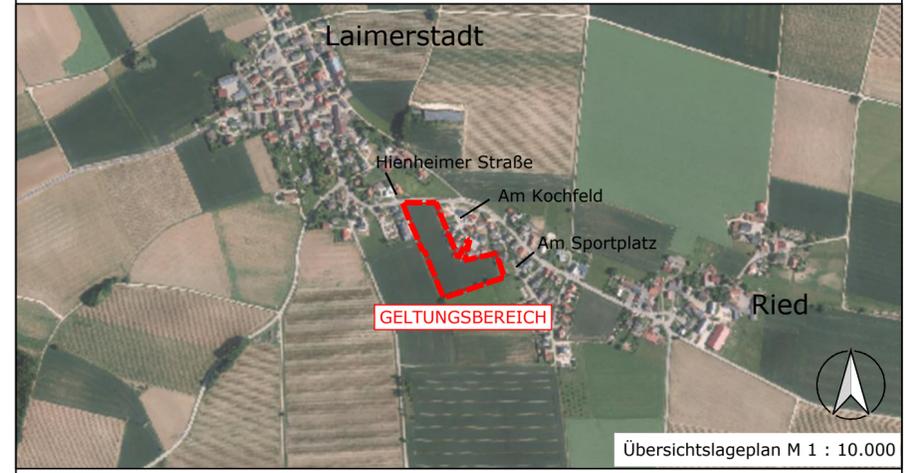
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.10.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Altmanstein, den 27.10.2020
gez. Hummel (Siegel)
1. Bürgermeister, Norbert Hummel

Bebauungsplan
"Am Sandfeld"
Ried



Markt Altmanstein
Landkreis Eichstätt



TEIL A Planzeichnung
Regelbeispiele
Verfahrensvermerke M 1 : 1.000

Fassung vom 05.08.2020

Planfertiger: Regensburg, den 26.10.2020
gez. Eder
Andreas Eder, Dipl.-Ing. (FH)

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

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

„Am Sandfeld“

Ried

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Teil B + C
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 05.08.2020

Planverfasser:
Regensburg, den 26.10.2020

Auftraggeber:
Altmannstein, den 26.10.2020

gez. Eder

gez. Hummel

Andreas Eder, Dipl.-Ing. (FH)
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

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

Inhalt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN	3
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wohneinheiten	3
2.2 Vollgeschosse	3
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) ..	4
2.4 Höhenlage	4
2.5 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 81 BayBO)	4
2.6 Verkehrsflächen	5
2.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen	5
2.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
2.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	5
2.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)	6
2.8.1 Dächer	6
2.8.2 Anbauten und Vorbauten	6
2.8.3 Geländegestaltung	6
2.8.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze	7
2.8.5 Garagen / Carports	7
2.8.6 Nebenanlagen	7
2.8.7 Einfriedung	7
2.8.8 Werbeanlagen	8
2.8.9 Niederschlagswasserbeseitigung	8
2.9 Grünordnerische Festsetzungen	9
2.9.1 Baubegleitende Maßnahmen	9
2.9.2 Öffentliche Grünflächen	9
2.9.3 Private Ortsrandeingrünung	9
2.9.4 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen	9
HINWEISE	12

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO)

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

1. Wohngebäude

Nicht zulässig sind:

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

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

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

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wohneinheiten

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

	Einzelhaus	Doppelhaus
GRZ_{max}	0,35	0,4
GFZ_{max}	0,6	0,75

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

2.2 Vollgeschosse

Je Hauptgebäude werden max. zwei (II) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen festgesetzt. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

Die Mindestgröße beträgt bei einer Einzelhausbebauung 500 m². Doppelhäuser sind ausschließlich auf geteilten Grundstücken zulässig. Je Doppelhaushälfte beträgt die Mindestgrundstückgröße 350 m². Pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

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

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

2.4 Höhenlage

Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Fertigfußbodenoberkante (FOK) festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden Straßeneinfassung entlang der Parzelle oder der höchste anstehende Geländepunkt an einer Gebäudeecke.

Die FOK_{max} und die FOK_{min} werden wie folgt festgesetzt:

FOK_{max}: + 0,15 m

FOK_{min}: - 0,15 m

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

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

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) bzw. Gebäudehöhe (GH_{max}) festgesetzt.

Die First- bzw. Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der FOK und der Oberkante der Dachhaut.

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WH_{max}) festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der FOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern die traufseitige Wand, bei versetzten Pultdächern die höhere Wand.

Das Abgraben des Untergeschosses/Kellergeschosses ist bis max. 1,00 m zulässig.

Entsprechend der Dachform werden folgende First-, Gebäude- und Wandhöhen festgesetzt:

Dachform:	Dachneigung:	FH _{max} / GH _{max} :	WH _{max} :
SD, WD, ZD	20° - 45°	9,00 m	6,60 m
PD	8° - 15°	7,30 m	6,60 m
vPD	20° - 45°	9,00 m	6,60 m

Baumstammhäuser sind nicht zulässig.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Fußweg“, „Öffentliche Parkfläche“ sowie „Anliegerweg“ festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

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

Im Süden des Baugebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche für einen Jugendtreff festgesetzt. Um die von dort ausgehenden Immissionen auf die angrenzenden Wohnbauparzellen zu minimieren, wird die Errichtung eines Walls festgesetzt. Dieser ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahes Regenrückhaltebecken, entlang der Fläche für den Jugendtreff, mit mind. 2,5 m Höhe zu errichten. Die Höhe des Walls bemisst sich ab dem hergestellten Gelände des Jugendtreffs.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte (Gewerbelärm) gemäß DIN 18005 an den Parzellen 1, 3 und 5 und auf Grund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte (Sportlärm) an den Parzellen 11 bis 15 werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Die schützenswerten Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer), sind in den Parzellen 1, 3, 5 und 11 – 15 zur lärmabgewandten Seite zu orientieren
- An den Fassaden, an denen es zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt, ist der Verbau von geeigneten Schallschutzfenster zu empfehlen
- Sofern die Belüftung schützenswerter Räume ausschließlich über die lärmzugewandte Seite erfolgt, ist eine schallgedämmte Wohnraumlüftung sicherzustellen. Alternativ können diese Räume so geplant werden, dass sie durch Fenster an einer lärmabgewandten Fassade belüftet werden können
- An den lärmabgewandten Seiten der geplanten Grundstücke sind geeignete geschützte Außenwohnbereich zu schaffen
- Die geplanten Wohnhäuser sind nachweislich entsprechend der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten in Abhängigkeit der resultierenden Lärmpegelbereiche auszuführen (siehe Anlage Teil D, Punkt 10)

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

2.8.1 Dächer

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

Dachform: SD, WD, ZD

Dachüberstand: Sind zulässig – abhängig von der Dachneigung:

20° - 30°: Gesimsbreite max. 25 cm

31° - 45°: Ortgang max. 40cm, Traufe max. 60 cm

Dachaufbauten: Ab 31° Dachneigung zulässig.

Dachgauben max. 1,50 m x 1,50 m, max. 2 Gauben je Dachseite,

Abstand zueinander mind. 85 cm,

Abstand zur Giebelseite mind. 1,50 m,

Schleppgauben zulässig ab 35° Dachneigung,

Negativgauben sind nicht zulässig

Dachform: vPD

Dachüberstand: max. 40 cm

Dachaufbauten: Nicht zulässig

Dachform: PD

Dachüberstand: max. 40 cm

Dachaufbauten: Nicht zulässig

Dacheindeckung: Es sind rote bis braune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zugelassen. Es sind ausschließlich Dachsteine und -pfannen aus Ziegel und Betonstein zulässig. Eindeckungen aus Wellfaserzementplatten und Blech sind nicht zulässig.

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

2.8.2 Anbauten und Vorbauten

Anbauten und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Es gelten eine max. Länge und Breite von 1/3 der Gesamtwandlänge des Hauptbaukörpers.

2.8.3 Geländegestaltung

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

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

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb des Geländes mit max. 1,20 m zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Der Mindestabstand beträgt 0,75 m zur Grundstücksgrenze. Innerhalb des Grundstücks sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

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

2.8.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Auf dem Grundstück sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

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

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

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

Der Garagenstauraum sowie deren Zufahrt gilt nicht als Stellplatz.

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

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

2.8.5 Garagen / Carports

Die Dacheindeckung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Die Wandhöhen der Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BayBO zulässig.

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

Die Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO einzuhalten.

2.8.6 Nebenanlagen

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

2.8.7 Einfriedung

a) Einfriedungen zum öffentlichen Raum

Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum sind mit senkrecht stehenden Holzlatten oder Metallstäben herzustellen. Sie sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,00 m (ab Straßenoberkante) mit einer Sockelhöhe von max. 20 cm zulässig.

Zusätzliche Zaun-Elemente aus Gabionen bzw. Pfeiler aus Metall, Stein oder Holz sind mit einer max. Höhe von 1,60 m und max. Breite von 1,00 m zulässig.

Der Anteil an o.g. Zaun-Elementen entlang des Straßenraums darf 33% der Gesamtlänge der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

b) Einfriedungen zu benachbarten Grundstücken

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur Holzlatten- oder Maschendrahtzäune zulässig. Gemessen ab Straßenraum dürfen die ersten 3.00 m Zaun eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Ab 3.00 m Grundstückstiefe sind Holzlatten- oder Maschendrahtzäune bis zu max. 1.60 m Höhe zulässig.

2.8.8 Werbeanlagen

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

Unzulässig sind Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter.

2.8.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich selbst sind Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücke zu errichten. Diese stellen in Verbindung mit den zentralen Rückhalteeinrichtungen, die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Gebietes mit sicher.

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

Bei der Entwässerung sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln, rückzuhalten und anschließend gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten
- Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

2.9 Grünordnerische Festsetzungen

2.9.1 Baubegleitende Maßnahmen

Oberbodenlagerung

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

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

Der Gehbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

2.9.2 Öffentliche Grünflächen

Entlang des südlichen Geltungsbereichs ist eine großzügige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie die Anlage eines Spielplatzes zulässig.

Entlang des nördlichen Geltungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Im südlichen Bereich wird innerhalb der öffentlichen Parkplatzfläche und der öffentlichen Grünfläche, entlang der Erschließungsstraße, die Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Abweichungen des genauen Standortes sind zulässig.

2.9.3 Private Ortsrandeingrünung

Zur Abgrenzung des Baugebietes nach Westen ist auf Privatgrund der Parzellen 9-11 ein geschlossener, 3 m breiter Grüngürtel mit Sträuchern der Pflanzliste 3 und Bäumen der Pflanzliste 1 und 2 herzustellen. Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen Pflanzen erfolgen und muss mindestens zweireihig gepflanzt werden. Der Eigentümer hat die Eingrünung zu pflegen und zu erhalten.

Für die private Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen der Pflanzlisten in der genannten Mindestqualität zu verwenden. Es ist auf eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu achten. Je Parzelle ist ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 in der privaten Ortsrandeingrünung zu pflanzen.

2.9.4 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

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

heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

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

Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

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

bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

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

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

Pflanzliste 2: Obstbäume:

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

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

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

Pflanzliste 3: Sträucher

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

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

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

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

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

HINWEISE

Richtfunkverbindung

Zu der in der Planzeichnung dargestellten Mittellinie der Richtfunkverbindung ist ein horizontaler Schutzkorridor von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m einzuhalten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Landwirtschaftliche Flächen

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

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

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Jeder Parzelle erhält einen Schmutz- und Niederschlagswasser-Hausanschlusschacht.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird durch eine Pumpstation in den Kanal in der Hauptstraße gepumpt und anschließend zur Kläranlage Altmannstein abgeleitet.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist laut vorliegenden Bodengutachten nicht möglich.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird zur Abflussdämpfung in ein Regenrückhaltebecken und anschließend gedrosselt in Trockengräben abgeleitet, welche in den Saugraben münden.

Innerhalb der privaten Flächen wird Niederschlagswasser über eine Kombizisterne mit Rückhaltefunktion und gedrosseltem Ablauf gesammelt. Die Kombi-Zisterne wird anteilig Regenwasser aufnehmen und gedrosselt ableiten, als auch anteilig Regenwasser zur Gartenbewässerung vorhalten.

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

Im Sinne des Bodenschutzes sollten Stellplätze und private Hofflächen mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen hergestellt werden. Empfohlen werden Pflasterbeläge mit offenen Fugen (mind. 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrasen oder

Rasengitterstein. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

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

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

Hinweis zu Baumstandorten

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

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

Meldepflicht

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

Allgemeine Hinweise

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

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

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

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

„Am Sandfeld“

Ried

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Teil D
Begründung gemäß BauGB § 9 Abs. 8

Fassung vom 05.08.2020

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	9
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	13
8.3.	Entwässerung	13
9.	Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung	14
9.1.	Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen	14
9.2.	Immissionsschutz	14
9.3.	Denkmalschutz	15
9.4.	Bodenordnerische Maßnahmen	16
9.5.	Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	16
9.6.	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 14.02.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Am Sandfeld“ in Ried aufzustellen.

Das Plangebiet umfasst Flächen der Grundstücke mit den Flurnummern 68/8, 69, 373, 372 (TF), 70 (TF), 70/1 (TF), 68/10 (TF) der Gemarkung Laimerstadt.

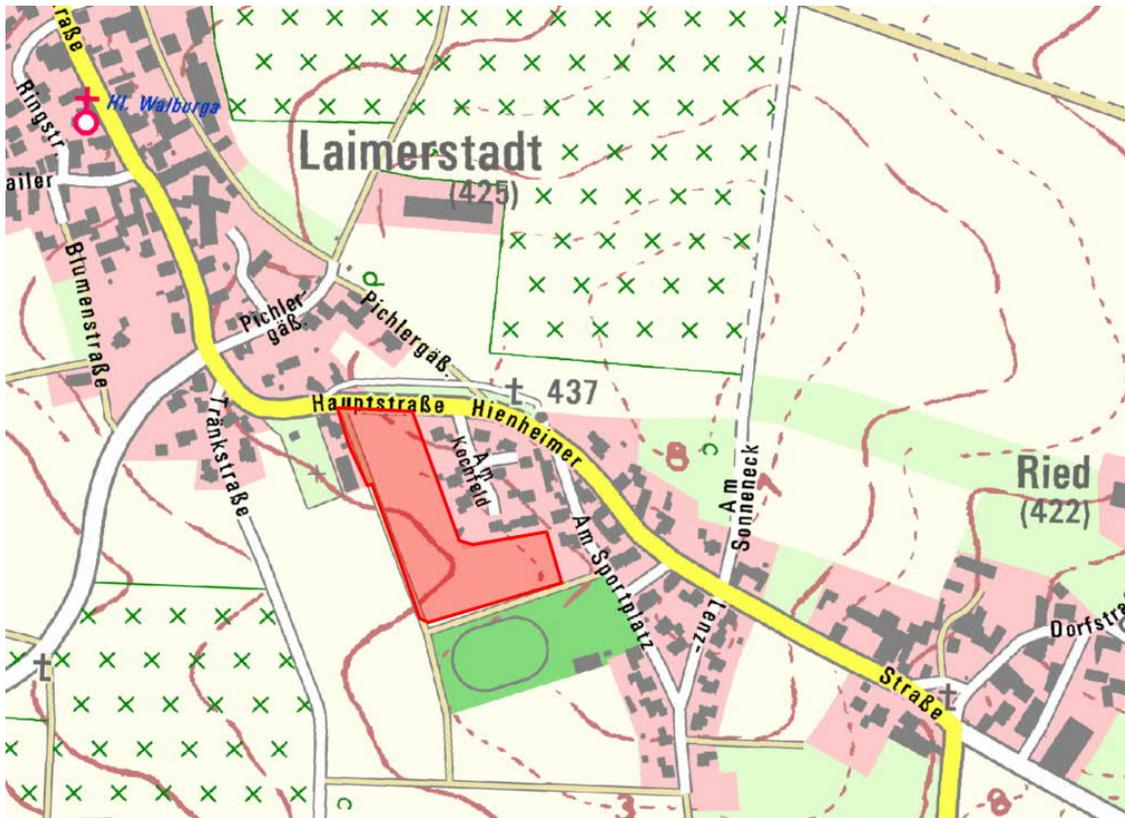


Abb.: Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

Flächenberechnung		
Flächen	Größe in m ²	Prozentanteil %
Geltungsbereich gesamt	16.120	100
Öffentliche Verkehrsflächen	2.199	14
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	862	5
Öffentliche Grünflächen	1.912	12
Wohnbaufläche	11.150	69
Überbaubare Grundfläche (GRZ: 0,4)	4.460	28

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 westlichen Ortsrand von Ried und schließt westlich und östlich an bestehende Siedlungsstrukturen an. Der Bebauungsplan umfasst einen Anteil an Wohnbauflächen von insgesamt ca. 11.337 m², mit einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 4.535 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 nördliche Bereich des Plangebiets im Flächennutzungsplan (FNP) bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, der südliche Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der FNP angepasst.

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

3. Lage und Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Ried im Markt Altmannstein, Landkreis Eichstätt. Direkt im Westen grenzt der Ortsteil Laimerstadt an die Planungsfläche, südwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich. Südlich befindet sich ein vom FC Laimerstadt betriebener Sportplatz und im Osten schließt die bereits bestehende Wohnbebauung des „Kochfelds“ an. Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die Hienheimer Straße.

Die Fläche beträgt ca. 1,61 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände weist ein Nordost - Südwest Gefälle von ca. 3-4% 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 Ried und Laimerstadt vorhandene Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung. Die Baugebietsentwicklung entspricht einem Lückenschluss und stellt eine kompakte Siedlungsentwicklung sicher.

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

Das Plangebiet schließt westlich und östlich 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).

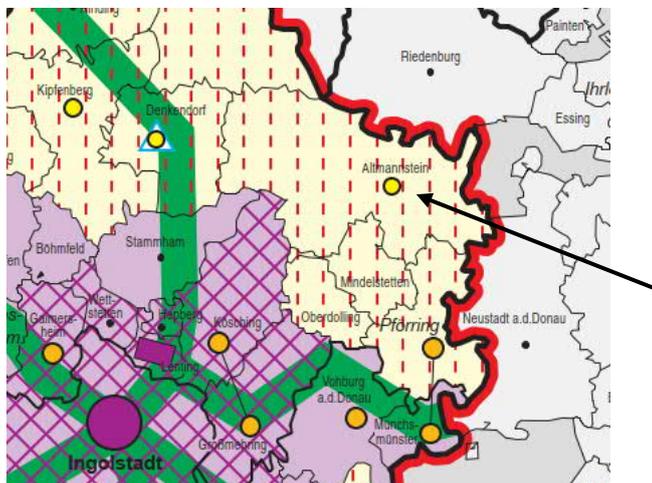


Abb.: Auszug Karte 1 – Raumstruktur Regionalplan (rot) (Quelle: Regionalplan Region Ingolstadt)

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.

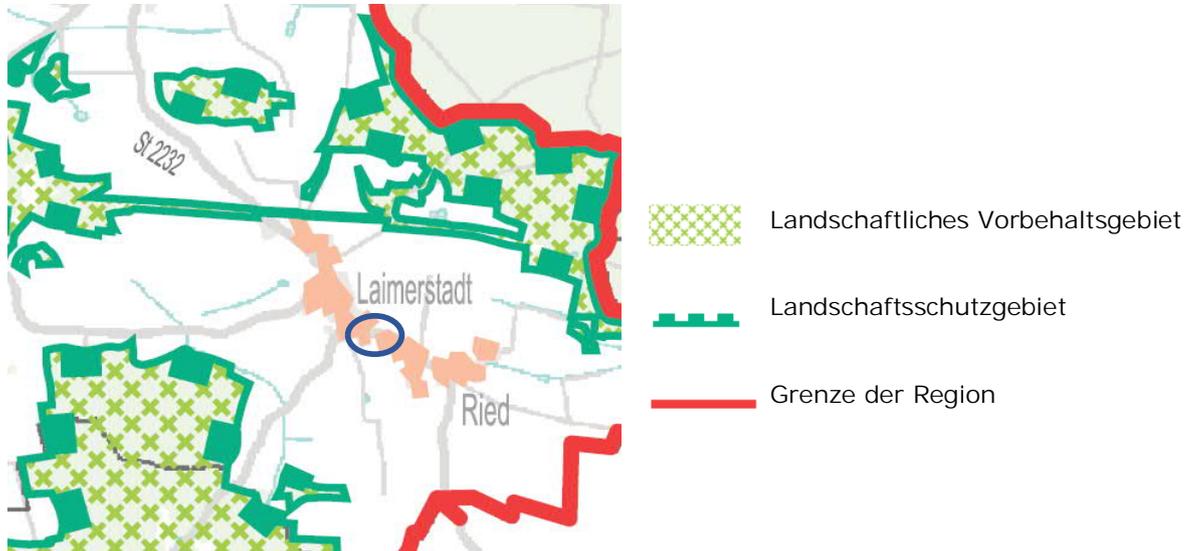


Abb.: Lage des Plangebiets (blau) in der Schutzgebietskulisse (Quelle: Regionalplan Region 10 – Karte Landschaft und Erholung, o.M., Stand: November 2007)

4.3. Flächennutzungsplan

Derzeit ist der nördliche Bereich der Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt der südliche Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche. Entsprechend dem §13b BauGB erfolgt die nachrichtliche Darstellung der Fläche des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebietes WA im Anschluss an die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sandfeld“.

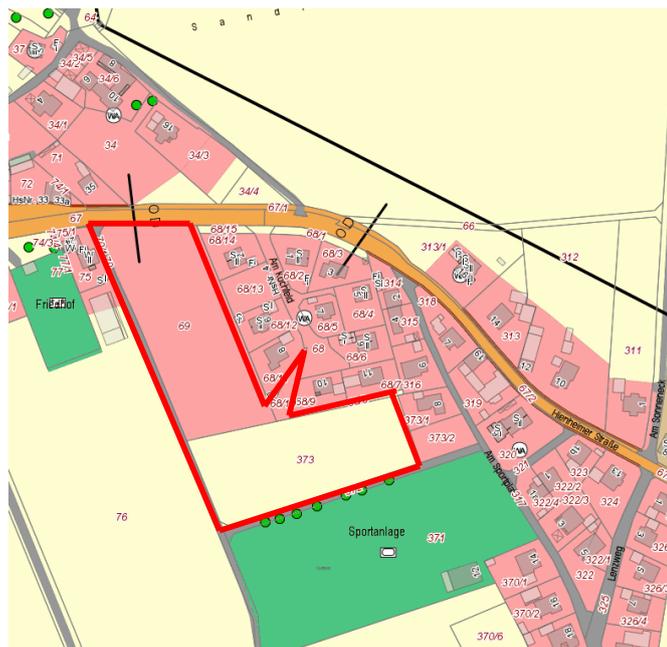


Abb.: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan mit Lage der Planungsfläche

5. Bedarfsberechnung

Im Marktgemeindegebiet sind kaum freie Bauparzellen verfügbar. Aufgrund der Großflächigkeit des Marktgemeindegebiets und der Bevölkerungsverteilung, haben sich strukturstarke eigenständige Ortsteile mit einem ausgeprägten Vereinsleben entwickelt. Aus diesem Grund beziehen sich die Anfragen der ortsansässigen Bauinteressenten auf die jeweiligen Ortsteile.

Insbesondere in den Ortsteilen Ried und Laimerstadt stehen den ansässigen Bauinteressenten keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Für den vorliegenden Bebauungsplan „Am Sandfeld“ befinden sich bereits 19 Interessenten auf der Warteliste für die geplanten 15 Parzellen.

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

Die einzelne vorhandene Baulücke im Ortsteil Ried befindet 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 ein Zusammenschluss der beiden Ortsteile Laimerstadt und Ried. 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 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. 310 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	Einwohnerzahl	Zunahme in Prozent
31.12.2009	6.776	
31.12.2018	7.010	3,45
17.10.2019	7.111	4,94

Quelle: Markt Altmannstein, Einwohnermeldeamt

Dadurch ergibt sich gegenüber der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von ca. 30 – 35 EW/ha ein Wohnbauflächenbedarf von 6 - 7 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 0,124 Einwohnern pro Wohneinheit.

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte	Verringerung
2008	6814	2814	2,421 EW/WE	
2010	6765	2835	2,386 EW/WE	0,035
2017	6995	3018	2,318 EW/WE	0,103
2018	7001	3048	2,297 EW/WE	0,124

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

Bei einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte von 0,124 EW/WE ergibt sich im 10 Jahres-Planungszeitraum bei derzeit 3.048 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 378.

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

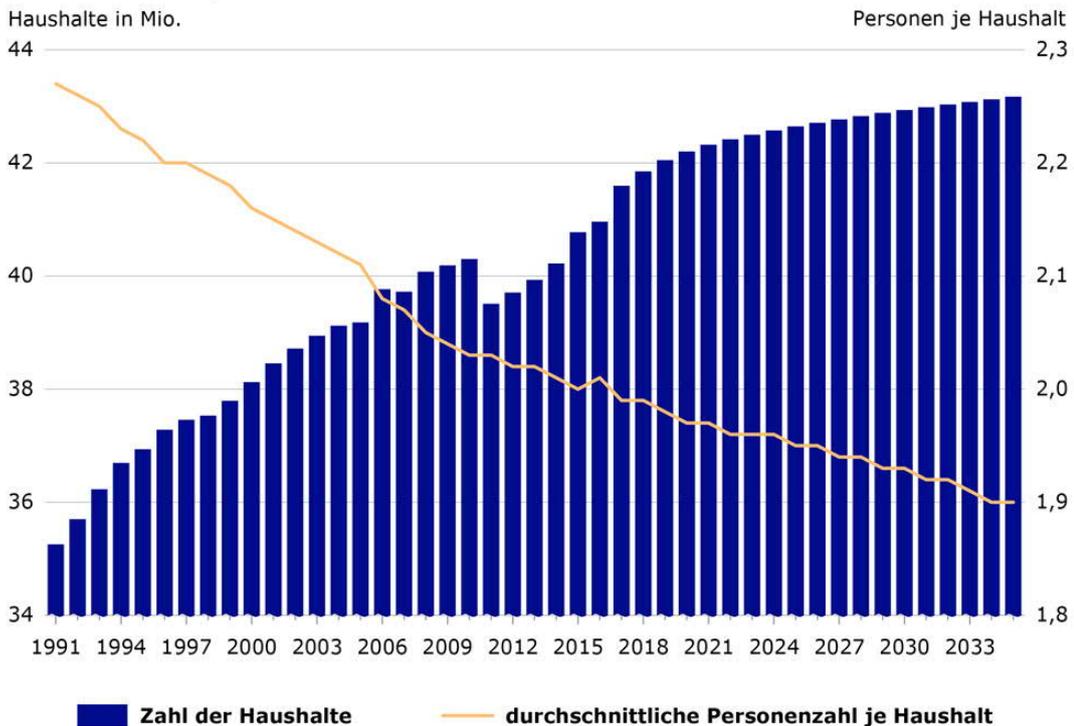
Gemäß Pressemitteilung (Nr. 9/2013) des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung hält „in Deutschland [...] der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf an. [...] Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden 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. 6,5 - 7,6 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

Derzeit wird in Zusammenarbeit mit dem Büro Landimpuls ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit Flächenmanagementplan für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet. Für die einzelnen Ortsteile wurden bislang folgende Baulücken ermittelt:

Ortsteil	Anzahl der Baulücken	Davon gemeindlich	Davon privat	Privat mit Bauzwang
Altmannstein	80		77	16
Berghausen	4		4	
Hagenhill	3		3	
Hexenagger	5		5	4
Ried	1		1	
Mendorf	22		22	
Schafshill	2		3	
Schamhaupten	22		22	
Neuenhinzenhausen	4		4	
Steinsdorf	4		4	
Tettenwang	17	6 bereits verkauft	11	2
Gesamt	164	6	156	22

Es befinden sich derzeit ca. 164 Baulücken im Marktgemeindegebiet, davon entfallen rund 80 auf den Hauptort Altmannstein. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m²/Grundstück ergibt sich ein Flächenumfang von ca. 12,3 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 16 Baulücken, was einer Fläche von 1,3 ha entspricht.

¹ Landesentwicklungsprogramm 2018 (S. 46)

Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen dem Markt Altmannstein eine Vielzahl an Anfragen von Bauinteressenten vor. Mit der Ausweisung von ca. 1,6 ha bzw. 15 Wohnbauparzellen reagiert der Markt auf die hohe Anfrage, insbesondere von ortsansässigen Bauinteressenten in Ried und Laimerstadt. Im Flächennutzungsplan ist die nördliche Fläche bereits als WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt, für den südlichen Bereich wird die Darstellung im FNP im Zuge des Bauleitplanverfahrens angepasst.

5.4. Zusammenfassung

Bevölkerungsentwicklung	ca. 3,0 – 7,0 ha
Haushaltsstrukturveränderung	ca. 6,5 – 7,6 ha
Bauflächenpotential	- 1,3 ha
<hr/>	
Gesamtbedarf im Gemeindegebiet	ca. 8,2 – 13,3 ha

Für den konkret vorhanden Bedarf an Wohnbauflächen steht den ortsansässigen Bauinteressenten in den Ortsteilen Ried und Laimerstadt lediglich eine Baulücke zur Verfügung, die sich zudem in Privateigentum befindet.

Auf der Liste der Vormerkungen für das Marktgemeindegebiet befinden sich aktuell 311 Anfragen von Bauinteressenten.

Die vorliegende Bauleitplanung mit 15 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 „Am Sandfeld“ in Ried beabsichtigt die Marktgemeinde der anhaltend hohen Nachfrage gerecht zu werden.

Restriktionsgebiete und die vorhandene Topografie schränken den Hauptort in seiner Entwicklung stark ein. Der Ortsteil Ried befindet sich hingegen außerhalb von Restriktionsgebieten. Biotopflächen befinden sich in ausreichender Entfernung zur Planungsfläche.

Die Entwicklung der Fläche am westlichen Ortsrand von Ried 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 „Am Sandfeld“ in Ried zugrunde liegt, sieht Wohnbauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Grünordnerische Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass sich das Baugebiet in die Landschaft einfügt.

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Hienheimer Straße erschlossen, im Osten erfolgt eine Anbindung an die Straße am Kochfeld. Damit nutzt das neue Baugebiet die vorhandene Infrastruktur.

Um eine zu starke Versiegelung der Flächen zu verhindern, wurde die Bebauung durch die Festsetzungen einer GFZ von 0,6 bzw. 0,75 und einer GRZ von 0,35 bzw. 0,4 begrenzt.

Das überplante Gebiet fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung und eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit für eine zukünftige, geordnete Siedlungsentwicklung. Durch den Bebauungsplan findet ein Lückenschluss des Ortsrands von Ried und Laimerstadt statt.

Es sollen im überplanten Bereich insgesamt 15 Parzellen, im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung entstehen. Die Grundstücksflächen variieren zwischen ca. 600 m² bis 780 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 Osten des neuen Baugebiets gestalterisch fortzuführen sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig.

8. Erschließung und Versorgung

8.1. Straßenbau

Im Straßenbau wird die RASSt06 – Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 - berücksichtigt. Die Haupteerschließung des Baugebiets erfolgt über die Hienheimer Straße. Im nördlichen Abschnitt wird der bestehende Flurweg ausgebaut und der Straßenquerschnitt mit 7,0 m festgesetzt, wobei 1,5 m für den Fußgängerbereich entfällt. Im südlichen Abschnitt verjüngt sich der Straßenquerschnitt auf 5 m plus einem zusätzlichen Straßenrandbereich von 1 m.

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.

Regenwasser wird über eine Sammelleitung Richtung Sportplatz geleitet, wo ein Regenrückhaltebecken errichtet wird. Es ist bereits ein Baugrundgutachten beauftragt, das klären soll, ob das gesammelte Niederschlagswasser in den Untergrund versickert werden kann, oder ob es über eine Abflueitung gedrosselt in den nächsten Vorfluter geleitet werden muss. Es ist auch geplant das Niederschlagswasser des anliegenden Baugebietes „Am Kochfeld“ in dieser Anlage zu behandeln, da in der Vergangenheit technische Problem in der bestehenden Anlage aufgetreten sind.

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 Hienheimer Straße und die Erschließungsstraße am Kochfeld sowie den Ausbau des bestehenden Flurwegs im westlichen Bereich 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. Immissionsschutz

Im Vorfeld wurde eine Schalltechnische Untersuchung (siehe Teil D) für die westlich angrenzende Hopfendarre und den südlich gelegenen Sportplatz durchgeführt. Diese ergab, dass es bei Betrieb der Hopfendarre an den westlichen Fassadenseiten der Parzellen 1, 3 und 5 zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen kann. Bezüglich des Sportanlagenlärms kann es in der sonntäglichen Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr an den südlichen Fassadenseiten der Parzellen 11 bis 15 zu Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV kommen.

„An allen anderen Parzellen können die schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden.“

Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung kann die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – herangezogen werden. Demzufolge ist zunächst insbesondere in Erwägung zu ziehen, ob Lärmeinwirkungen durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vermieden werden können (BVerwG). Dabei ist hier allerdings zu beachten, dass auch besondere städtebauliche Gründe, etwa das Ziel einer Nachverdichtung oder die Überplanung von

besiedelten Gebieten, einen Verzicht auf aktiven Lärmschutz ausnahmsweise rechtfertigen können (BVerwG).

Bei Planung und Abwägung sind des Weiteren auch die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes auszuschöpfen.

In Betracht kommen insbesondere – einzeln oder miteinander kombiniert – Anordnung und Gliederung der Gebäude („Lärmschutzbebauung“) und/oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen, passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen.

Mit dem Gebot gerechter Abwägung kann es auch (noch) vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebiets Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessener Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden (Lärmschutz durch „architektonische Selbsthilfe“).

An den Parzellen 1, 3, 5 und 11 bis 15 wird nach Möglichkeit eine grundrissorientierte Planung dringend empfohlen. Schützenswerte Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) sollen demnach an den lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden. Zusätzlich sollte an den Fassaden, an denen die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden können), eine schallgedämmte Wohnraumlüftung im Bereich schützenswerter Räume eingesetzt bzw. eine Lüftungsmöglichkeit durch Fenster an einer ruhigeren Fassade der schützenswerten Räume der geplanten Wohnbebauung gewährleistet werden.

Insgesamt sind die resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß Kapitel 10, Tabelle 6 einzuhalten. Die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes der Außenbauteile ist nachzuweisen.“²

9.3. 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 Kath. Filialkirche St. Walburga, in ca. 360 m nordwestlicher Entfernung, befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7136-0123 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Walburga“ sowie das Baudenkmal D-1-76-112-18 „Kath. Filialkirche St. Walburga, Chorturmkirche, Chor gotisch, Langhaus 18. Jh., 1850 erweitert; mit Ausstattung; ummauerter ehem. Friedhof mit Kapelle, 1. Hälfte 19. Jh.“.

² IFB Eigenschenk GmbH, Immissionstechnischer Bericht Baugebiet „Am Sandfeld“ OT Laimerstadt

In ca. 720 m nördlicher Entfernung befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7136-0005 „Teilstrecke des römischen Limes“.

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.

9.4. 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.

9.5. 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 Osten und Westen schließt der Geltungsbereich an vorhandene Siedlungseinheiten an. Südlich befindet sich der Sportplatz des FC Laimerstadt. Nördlich verläuft die Hienheimer Straße mit angrenzenden wohnbaulich genutzten Flächen.



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

Amtlich kartierte Biotopflächen befinden sich in ausreichender Entfernung zum Geltungsbereich.

Im Planungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit keine aktuellen Vorkommen geschützter Arten vor. In den Randzonen bestehen Wohnbebauungen, Verkehrseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzungen. Diese unmittelbare Nähe lässt auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen (siehe Kap.10.3)

Durch die künftige Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Im Umfeld des Planbereichs sind ausreichend Ausweichlebensräume (Grünland- und Gartenflächen) vorhanden, wodurch von keiner populationsgefährdenden Wirkungen auszugehen ist.

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 nicht zu erwarten.

Die Fläche des Planungsgebiets beträgt ca. 1,61 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 sind keine Oberflächen-gewässer vorhanden. Das nächstgelegene oberirdischen Gewässer ist der Saugraben 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 Wasserabfluss-

spitzen 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 Niederschlagswasser wird innerhalb der privaten sowie öffentlichen Flächen in Zisternen gesammelt und gedrosselt über den Niederschlagswasserkanal abgeleitet. 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 Ried. 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 im Anschluss an die beiden Ortsteile Laimerstadt und Ried. Die Fläche fällt topographisch von Nordosten Richtung Südwesten 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. Entlang der Hienheimer Straße verläuft der Deutsche Limes-Radweg.

Im Vorfeld wurde eine Schalltechnische Beurteilung der westlich angrenzenden Hopfendarre sowie des südlich gelegenen Sportplatzes durchgeführt.

Unter Einhaltung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind keine erheblichen 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

Genauere 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.

9.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Es werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Mindestbegrünung privater Flächen
- Ortsrandeingrünung Richtung Nordwesten
- 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, Festsetzung einer ausreichend breiten Pflanzbindungen am Nordwestrand des Geltungsbereiches
- 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.