

Vorhabensträger:

**Markt Altmannstein**

**Marktplatz 4**

**93336 Altmannstein**

**Hauptsitz:**

Lappersdorfer Str. 28  
93059 REGENSBURG

**Niederlassung:**

Kritenbarg 18  
22391 HAMBURG

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

T 040 / 6113 9247  
F 040 / 6113 9267

Landkreis Eichstätt

Regierungsbezirk Oberbayern



**Bauvorhaben:**

**Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan**

**“Hirtberg“ in Schafshill**

**Markt Altmannstein**

**Fassung vom 06.03.2018**

## Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
<b>Bebauungsplan</b> mit planlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht.....	1 Plan
<b>Begründung</b> .....	3 - 13
<b>Umweltbericht</b> .....	11 Seiten

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

### 1) Voraussetzungen und Grundlagen

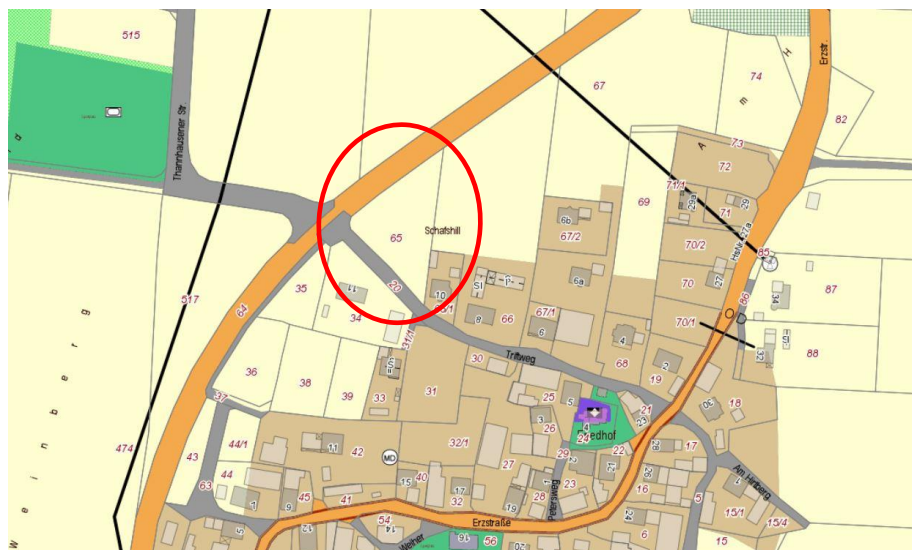
#### 1.1 Aufstellung

Der Marktgemeinderat Altmannstein hat in seiner Sitzung vom 17.10.2017 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Hirtberg“ in Schafshill aufzustellen. Die Beteiligung wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt. Da die Grundfläche des Baugebietes, die nach §13b BauGB begrenzten 10.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht, ist die Aufstellung im beschleunigten und vereinfachten Verfahren nach möglich.

Das Plangebiet umfasst die Flur-Nr. 65 der Gemarkung Schafshill.

#### 1.2 Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche enthalten. In einem parallel laufenden Änderungsverfahren werden mehrere Flächen im Markt Altmannstein geändert. Diese Fläche wird als „Dorfgebiet“ (MD) entsprechend § 5, BauNVO ausgewiesen.



### 1.3 Lage und Umgebung

Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des OT Schafshill. Schafshill befindet sich im nördlichen Einzugsgebiet des Marktes Altmannstein und zählt rund 110 Bewohner. Östlich und südlich grenzt die Wohnbebauung von Schafshill, westlich führt die Staatsstraße E129 vorbei. Nördlich des Gebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Folgende Flurnummern umgeben das ausgewiesene Gebiet: Fl.-Nr. 29, 20, 66, 66/1. Die Fläche mit rund 0,28 ha liegt auf ca. 460 müNN mit leichtem Gefälle Richtung Norden. Aktuell wird auf dem Areal Landwirtschaft betrieben.

### 1.4 Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,28 ha (CAD- Ermittlung). Insgesamt entstehen 3 Bauparzellen.

### 1.5 Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebietes fällt leicht von Süd nach Nord. Die durchschnittliche Neigung beträgt lediglich ca. 2%.

Entsprechend den Erfahrungen von naheliegenden Tiefbaumaßnahmen können die Baugrundverhältnisse wie folgt beschrieben werden:

0,00 – 0,25:	Humuslage mit faustgroßen Kalksteinen durchsetzt
0,25 – 3,75:	toniger Lehm, stark bindig, mit Kalksteinnestern durchsetzt
ab 1,60:	teilweise Fels, Bodenklasse 6 und 7 im Wechsel

#### Sickerfähigkeit des Bodens:

Entsprechend den genannten Bodenlagen ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt möglich ist. Die Böden weisen eine geringe Durchlässigkeit auf.

### 1.6 Altlasten

Im Baugelände ist nicht mit Antreffen von Altlasten zu rechnen.

## 1.7 Planungsziele

Der Markt Altmannstein verzeichnet einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Allein von Dezember 2015 bis Oktober 2017 stieg die Bevölkerungszahl um 400 Einwohner (+ 5 %) [Markt Altmannstein]. Aus dieser Entwicklung heraus, ergibt sich auch ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland. Da im Ortsteil Schafshill des Marktes Altmannstein nahezu alle Wohngebiete bebaut sind, soll im Nordwesten des Ortes mit dem Bebauungsplan „Hirtberg“ die nötige Grundlange für neues Bauland geschaffen werden.

Ziel der Planung ist in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine für das Landschaftsbild passende durchgrünte Bebauung zu schaffen. Nach Beschluss der Marktgemeinderatssitzung vom 17.10.2017 wird das Baugebiet entsprechend dem Bestand als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „Hirtberg“ zugrunde liegt sieht Bauparzellen für Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Die Größe der Parzellen sind den ortsüblichen Grundstücksdimensionen mit durchschnittlich 600 m<sup>2</sup> angepasst. Den Städtebau betreffend runden die ausgewiesenen Parzellen das Ortsbild im Randbereich ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine zu starke Versiegelung der ausgewiesenen Flächen verhindert. Zur anliegenden Staatsstraße E129 ist eine anbaufreie Zone vorgesehen. Zudem wird im Bereich der anbaufreien Zone ein 3,0 m breiter Grünstreifen angelegt, der „nicht-sichtbaren“ Lärm als weniger stark und belästigend erscheinen lässt. Um eine mögliche Erweiterung des Ortsteils Schafshill zu gewährleisten, wird im Norden des ausgewiesenen Gebietes eine ca. 250 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliches Grün freigehalten. Die Grünfläche könnte in einer Weiterentwicklung im Bereich des Bebauungsplans in eine Wohnbauparzelle integriert werden.

In Bezug auf das Landesentwicklungsprogramm erfüllt das geplante Baugebiet „Hirtberg“ in Schafshill eine kostengünstige Erschließung. Die Zufahrt des ausgewiesenen Gebietes erfolgt über den bestehenden Triftweg. Zudem sind die Wege zu Kirche und gesellschaftlichen Einrichtungen wie Gastwirte und Vereinsheime sehr kurz gehalten.

## **2. Planungsvorgaben**

Im ausgewiesenen Gebiet sollen 3 Wohnbauparzellen entstehen. Vom bestehenden Triftweg führt die Erschließungsstraße von Südwest nach Nordwest. Zwei Parzellen liegen Westlich der Erschließungsstraße eine südöstlich.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (CAD-Ermittlung).

<u>Bruttobaufläche = ca. 0,28 ha</u>	<u>ca. 2.801 m<sup>2</sup></u>
Gesamtnettobaufläche (Parzelle 1 – 3)	ca. 1.928 m <sup>2</sup>

### **2.2 Wohngebäude und Einwohner**

Vorschlag:

<u>3 Einfamilienhäuser</u>	<u>3 WE</u>
3 WE x 3,0 =	9 EW

Das ergibt eine Baudichte von:

9 EW / 0,28 ha	ca. 32 EW/ha
----------------	--------------

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hirtberg“ enthalten.

### **3. Erschließung und Versorgung**

#### **3.1 Straßenbau**

Die Erschließung erfolgt über den Triftweg.

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

Die Fahrbahn der Erschließungsstraße zum Baugebiet hat eine Breite von 7,00 m. Davon sind 1,50 m als Gehweg vorgesehen welcher mit Betonsteinpflaster ausgeführt wird.

##### Ausbaulängen und Ausbauvorschlag:

Zufahrtsstraße ca. 41 m Länge

Planstraße mit parallel verlaufendem Seitenstreifen (Betonpflaster)

5,50 m Fahrbahn (Asphalt) mit Entwässerungsrinne

1,50 m Gehweg (Betonsteinpflaster, mit Einfassung)

7,00 m Gesamtbreite

#### **3.2 Versorgungseinrichtungen**

##### **3.2.1 Wasserversorgung**

Träger: WZV Altmannsteiner Gruppe  
Taubental 1, 93336 Altmannstein.

##### **3.2.2 Abwasserbeseitigung**

Träger: Marktgemeinde Altmannstein,  
Marktplatz 4, 93336 Altmannstein

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in Richtung Triftweg geleitet.

Das anfallende Oberflächen-/ Regenwasser wird ebenfalls Richtung Triftweg geleitet.

Die Regenwasserbehandlung soll entsprechend dem aktuellen Merkblatt DWA- M 135 in den bestehenden Bauwerken der Teichkläranlage erfolgen. Die technische Umsetzung ist von Seiten des Planungsbüros im Zuge der

Erschließungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

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

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

**Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:**

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

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Altmannstein sind grundlegend.

**3.2.3 Müllbeseitigung, Deponien**

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.

Ein Wertstoffhof ist in Altmannstein vorhanden.

Erdaushubdeponien sind im Marktbereich vorhanden.

**3.2.4 Weitere Versorgungsunternehmen**

Bayernwerk Netz GmbH

Deutsche Telekom AG

**4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

**4.1 Rechtliche Grundlagen**

Entsprechend den Bestimmungen des §13b BauGB sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.



## **5. Grünordnerische Festsetzungen**

### **5.1 Baubegleitende Maßnahmen**

#### **5.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen**

Die im Westen angrenzenden Gehölzstrukturen (Privatgärten) sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien während der Bauzeit im Gehölzbereich ist verboten.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

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

#### **5.1.2 Oberbodenlagerung**

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

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

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

#### **5.2 Oberflächenversiegelung und Beläge**

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

### 5.3 Pflanzbindungen – öffentlicher Bereich

#### 5.3.1 Öffentliche Eingrünung nach Nordwesten

Als Gebietsabschluss, Abgrenzung zur Straße und Übergang in die freie Landschaft ist nach Nordwesten entlang der Kreisstraße EI29 auf fünf Metern Breite eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Östlich der Hecke ist ein zwei Meter breiter Saumbereich anzulegen. Der Abstand zwischen Pflanzung und Fahrbahnrand beträgt mindestens fünf Meter.

Für die Straucharten sind ausschließlich autochthone Gehölze des Herkunftsgebiets Nr. 8 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden. Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten:

Abstand in der Reihe: 210 cm

Abstand zwischen den Reihen: 70 cm

Die Reihen sind im Halbverband um 105 cm gegeneinander versetzt.

**Baumarten** – Mindest-Qualität: Hochstamm, 3xv mDb., StU 14-16:

Botanisch	Deutsch	Menge in %
Acer campestre ‚Farlake’s Green‘	Feld-Ahorn	10

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

Botanisch	Deutsch	Menge in %
Cornus sanguinea	Hartriegel	10
Corylus avellana	Hasel	8
Crataegus monogyna	Weißdorn	8
Ligustrum vulgare	Liguster	11
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	11
Rosa canina	Hunds-Rose	11
Prunus spinosa	Schlehe	10
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	10
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	11

Für den Saumbereich ist eine salzverträgliche Bankettmischung aus Regio-Saatgut (Herkunftsgebiet Nr. 14 „Fränkische Alb“) zu verwenden.

**Pflege und Schutzmaßnahmen:**

Mulchung der Pflanzung mit Stroh bzw. Rindenmulch. Mahd des Saums nach Bedarf 2-3x/ Jahr mit Abtransport des Mähguts. Düngemittel und Pestizideinsatz sind nicht erlaubt.

**5.3.2 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Regio-Saatgutmischung (Herkunftsgebiet Nr. 14 „Fränkische Alb“) für Fett-/Frischwiesen anzusäen. Gepflegt werden diese Wiesenbereiche durch Beweidung oder eine dreimalige Mahd pro Jahr im Juni, August und Oktober mit Abtransport des Mähguts. Düngemittel und Pestizideinsatz sind nicht erlaubt.

**5.4 Pflanzbindungen – Privater Bereich**

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

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

## **6. Kosten**

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

Die Kostenschätzung der Erschließungskosten erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung.

### **6.2 Wasserversorgung**

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Altmannsteiner Gruppe bzw. Umlegung der tatsächlichen Erschließungskosten wie bei Punkt 6.1.

### **6.3 Abwasserbeseitigung**

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

### **6.4 Stromversorgung**

Hausanschlusskosten - nach Bayernwerk Netz GmbH Bedingungen.

## **7. Nachfolgelasten**

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

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

## **8. Meldepflicht**

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

## **9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

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

Aufgestellt:  
Regensburg, den 06.03.2018

Auftraggeber:  
Altmannstein, den

KEHRER PLANUNG GMBH  
LAPPERSSDORFER STR. 28  
93059 REGENSBURG

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