

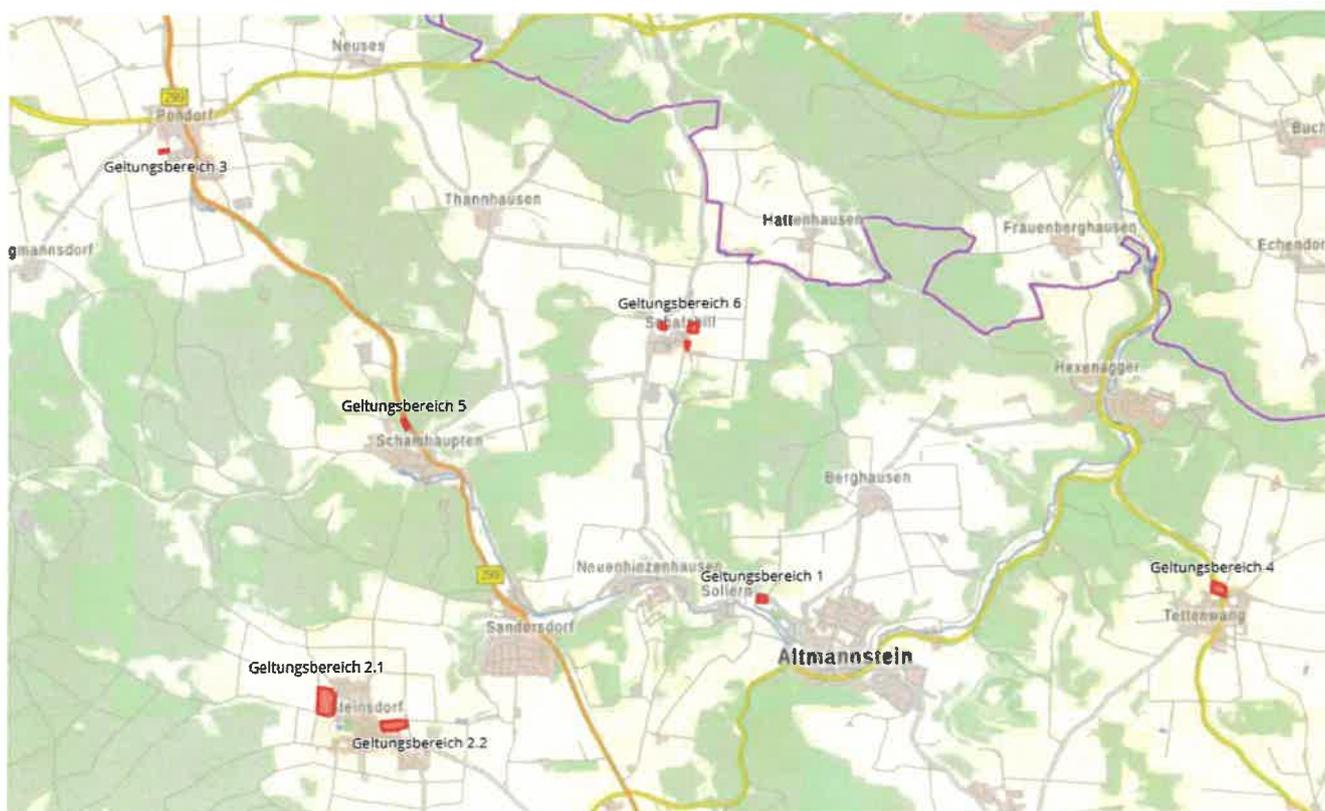


## Bekanntmachung

**der 23. Änderung/Ergänzung des Flächennutzungsplanes des Marktes Altmannstein  
gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB, sowie Bekanntmachung der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Haupt- Bau-, Finanz- und Umweltausschuss Altmannstein hat in seiner Sitzung vom 26.11.2024 die Einleitung des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Altmannstein gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Übersicht der Geltungsbereiche im Gemeindegebiet:



Die einzelnen Änderungsbereiche gliedern sich wie folgt:

**Altmannstein: Deckblatt 23 (1) beinhaltet Geltungsbereich 1**

Der Geltungsbereich 1 hat eine Fläche von ca. 0,4 ha und befindet sich nordwestlich von Altmannstein sowie östlich vom Ortsteil Sollern zentral gelegen innerhalb der Gemeinde Altmannstein. Die Fläche liegt direkt an der nördlich angrenzenden Kreisstraße EI 30 und im Süden grenzt der Schambachtalbahnen-Radweg an. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße und bereits vorhandene Wirtschaftswege.



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor der Änderung - Geltungsbereich 1

M 1:5.000

**B DARSTELLUNGEN**



Änderung des Flächennutzungsplanes - Geltungsbereich 1 mit Stand vom 05.02.2025

M 1:5.000

**Geltungsbereich 1:**

Der Geltungsbereich 1 befindet sich im Ortsteil Altmannstein und umfasst das Flurstück Fl.-Nr. 326/5 Gemarkung Altmannstein. Der Bereich liegt im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Sondergebiet „Ver- und Entsorgung“ dargestellt. Aktuell wird die östliche Teilfläche als Wertstoffhof genutzt.

## Steinsdorf: Deckblatt 23 (2) beinhaltet Geltungsbereich 2.1 und 2.2

Der Geltungsbereich 2.1 hat eine Fläche von ca. 3,6 ha und befindet sich westlich gelegen innerhalb der Gemeinde Altmannstein im Ortsteil Steinsdorf. Etwa 2,5 km östlich des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich 2.2 hat eine Fläche von ca. 1,8 ha und befindet sich westlich gelegen innerhalb der Gemeinde Altmannstein im Ortsteil Steinsdorf. Etwa 1,5 km östlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B299. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Ortsstraßen und bereits vorhandene Wirtschaftswege.

Geltungsbereich 2.1:

Geltungsbereich 2.2:



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor der Änderung - Geltungsbereich 2.1

M 1:5.000



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor der Änderung - Geltungsbereich 2.2

M 1:5.000



Änderung des Flächennutzungsplanes - Geltungsbereich 2.1 mit Stand vom 05.02.2025

M 1:5.000



Änderung des Flächennutzungsplanes - Geltungsbereich 2.2 mit Stand vom 05.02.2025

M 1:5.000

Geltungsbereich 2.1:

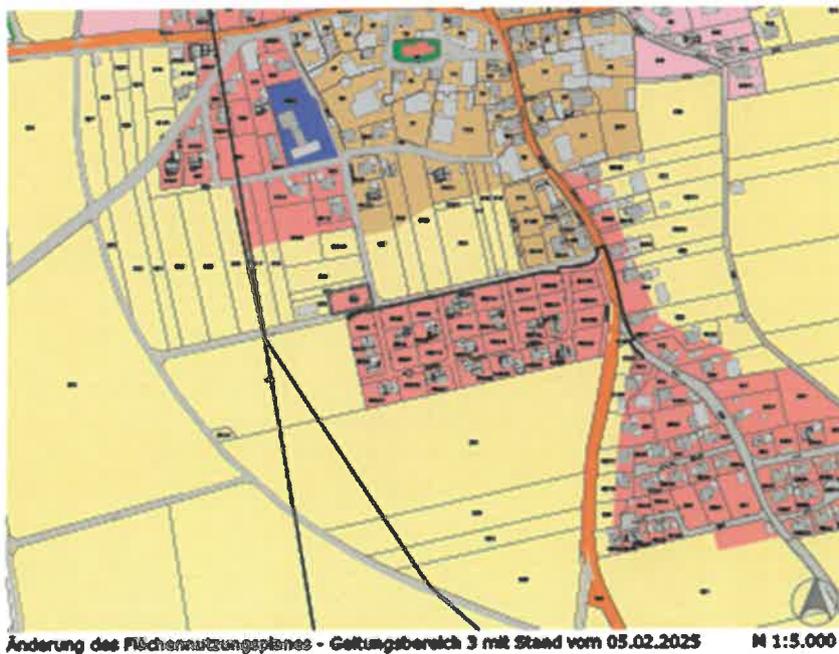
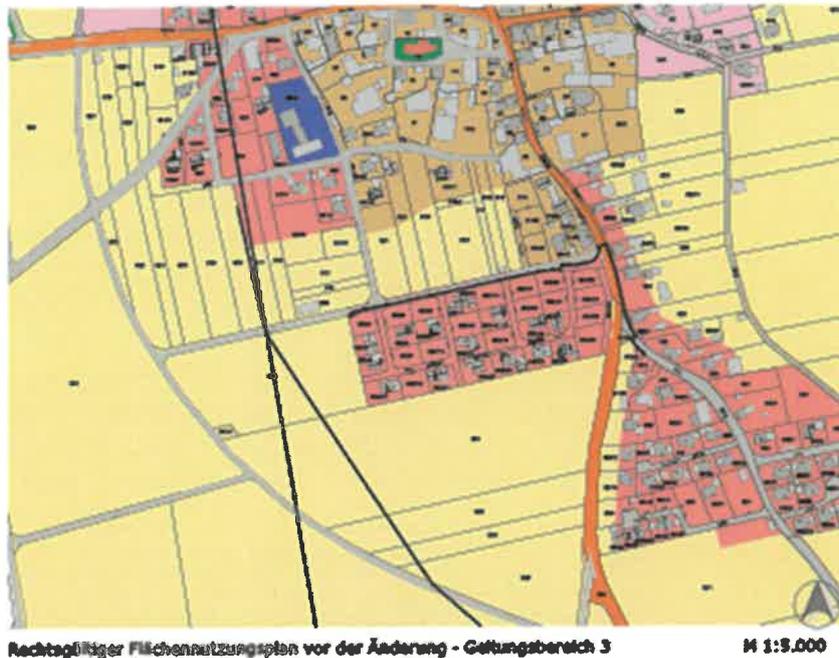
Der Geltungsbereich 2.1 liegt im Ortsteil Steinsdorf und umfasst das Flurstück Fl.-Nr. 500 Gemarkung Steinsdorf. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Aktuell wird die Fläche als Acker genutzt.

Geltungsbereich 2.2:

Der Geltungsbereich 2.2 liegt im Ortsteil Steinsdorf und umfasst das Flurstück Fl.-Nr. 363 Gemarkung Steinsdorf. Eine Teilfläche des Bereichs ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „Wohnbaufläche“ und die andere Teilfläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aktuell wird die gesamte Fläche als Acker genutzt.

**Pondorf: Deckblatt 23 (3) beinhaltet Geltungsbereich 3**

Der Geltungsbereich 3 hat eine Fläche von ca. 0,09 ha und liegt nordwestlich im Gemeindegebiet Altmannstein im Ortsteil Pondorf. Etwa 250m östlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B299 und 300m nördlich die Staatsstraße St2392. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Ortsstraßen und bereits vorhandene Wirtschaftswege.



Der Geltungsbereich 3 liegt im Ortsteil Pondorf und umfasst das Flurstück Fl.-Nr. 899 Gemarkung Pondorf. Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aktuell wird die Fläche als Acker genutzt.

## Tettenwang:

## Deckblatt 23 (4) beinhaltet Geltungsbereich 4

Der Geltungsbereich 4 hat eine Fläche von ca. 1,2 ha und liegt östlich im Gemeindegebiet Altmannstein im Ortsteil Tettenwang. Direkt nördlich sowie östlich angrenzend des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße St2232. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Ortsstraßen.



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor der Änderung - Geltungsbereich 4

M 1:5.000



Änderung des Flächennutzungsplanes - Geltungsbereich 4 mit Stand vom 05.02.2023

M 1:5.000

Der Geltungsbereich 4 liegt im Ortsteil Tettenwang und umfasst das Flurstück 878, Gemarkung Tettenwang. Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich als Hopfengarten genutzt.

## Schamhaupten: Deckblatt 23 (5) beinhaltet Geltungsbereich 5

Der Geltungsbereich 5 hat eine Fläche von ca. 0,35 ha und liegt zentral gelegen im Gemeindegebiet Altmannstein im Ortsteil Schamhaupten. Direkt östlich angrenzend befindet sich die Bundesstraße B299. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Ortsstraßen und bereits vorhandene Wirtschaftswege.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor der Änderung - Geltungsbereich 5  
A PLANZEICHNUNG

M 1:5.000



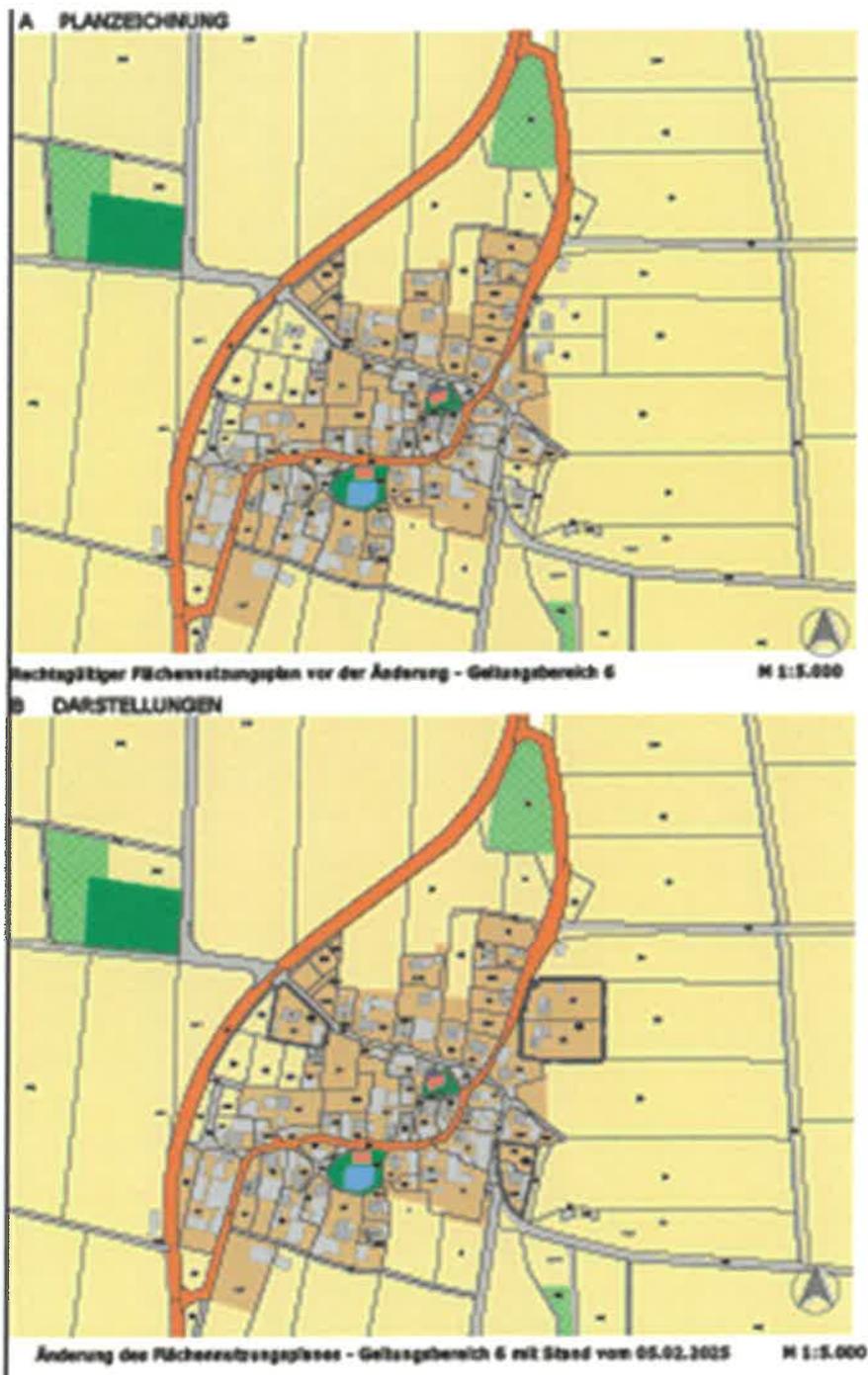
Änderung des Flächennutzungsplanes - Geltungsbereich 5 mit Stand vom 05.02.2023

M 1:5.000

Der Geltungsbereich 5 liegt im Ortsteil Schamhaupten und umfasst das Flurstück Fl.-Nr. 215 Gemarkung Schamhaupten. Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aktuell wird die Fläche als Acker genutzt.

**Schafshill: Deckblatt 23 (6) beinhaltet Geltungsbereich 6**

Der Geltungsbereich 6 hat 3 Teilflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha und liegt im Norden im Gemeindegebiet Altmannstein im Ortsteil Schafshill. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Ortsstraßen.



Der Geltungsbereich 6 liegt im Ortsteil Schafshill und umfasst die Flurstück Fl.-Nr. 34, 87, 88, 15 sowie 15/2 Gemarkung Schafshill. Es handelt sich hier um 3 Teilbereiche, die im Nordosten, Südosten sowie im Nordwesten angrenzend an das Dorfgebiet liegen. Die Teilbereiche sind im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aktuell werden die Flächen der Teilbereiche als Wohnbauflächen genutzt, da die Grundstücke im Zusammenhang mit dem bestehenden Ortsteil bebaut wurden.

Weiter wurde in der Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschusssitzung vom 05.02.2025 der ausgearbeitete Vorentwurf der Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Neidl + Neidl, Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg in der Fassung vom 05.02.2025 nebst Begründung in der Fassung vom 05.02.2025 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

### **Altmannstein: Deckblatt 23 (1) beinhaltet Geltungsbereich 1**

Im Geltungsbereich soll eine Pumptrack-Anlage errichtet werden. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Sondergebiet "Erholung, Sport- und Freizeitnutzung; Pumptrack" nach § 10 Abs. 2 BauNVO statt als Fläche für die Ver- und Entsorgung dargestellt.

### **Steinsdorf: Deckblatt 23 (2) beinhaltet Geltungsbereich 2.1 und 2.2**

Der Geltungsbereich 2.1 umfasst das Flurstück Fl.-Nr. 500 Gemarkung Steinsdorf. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Aktuell wird die Fläche als Acker genutzt. Für den Geltungsbereich liegen langfristig keine Planungen zur Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche vor. Zudem ist die Fläche in privatem Besitz. Der betreffende Bereich wird dem gültigen Flächennutzungsplan entnommen und der landwirtschaftlichen Fläche zurückgeführt.

Der Geltungsbereich 2.2 umfasst das Flurstück Fl.-Nr. 363 Gemarkung Steinsdorf, auf welchem das zukünftige Baugebiet „Am Mühlweg“ ausgewiesen soll. Eine Teilfläche des Bereichs ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „Wohnbaufläche“, die andere Teilfläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Teilbereich, der die Bauparzellen 1, 4, 5, 7 sowie 8 beinhaltet, wird zukünftig als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO statt als Wohnbaufläche und die Rest-fläche gemäß §4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ statt als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

### **Pondorf: Deckblatt 23 (3) beinhaltet Geltungsbereich 3**

Der Geltungsbereich 3 umfasst das Flurstück Fl.-Nr. 899 Gemarkung Pondorf. Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aktuell wird die Fläche als Acker genutzt. Der betreffende Teilbereich wird zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO statt als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt und wird Teil des Bebauungsplans „Am Weingarten III“.

### **Tettenwang: Deckblatt 23 (4) beinhaltet Geltungsbereich 4**

Der Geltungsbereich 4 umfasst das Flurstück 878 der Gemarkung Tettenwang. Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich als Hopfengarten genutzt. Für den Geltungsbereich liegen langfristig keine Planungen zur Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche vor. Der betreffende Bereich wird dem gültigen Flächennutzungsplan entnommen und der land-wirtschaftlichen Fläche zurückgeführt.

### **Schamhaupten: Deckblatt 23 (5) beinhaltet Geltungsbereich 5**

Der Geltungsbereich 5 umfasst das Flurstück Fl.-Nr. 215 Gemarkung Schamhaupten. Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der betreffende Bereich wird aufgrund der geplanten Nutzung zur Erweiterung eines Handwerksbetriebs zukünftig als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO statt als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

## **Schafshill: Deckblatt 23 (6) beinhaltet Geltungsbereich 6**

Der Geltungsbereich 6 umfasst die Flurstück Fl.-Nr. 34, 87, 88, 15 sowie 15/2 der Gemarkung Schafshill. Es handelt sich hier um 3 Teilbereiche, die im Nordosten, Südosten sowie im Nordwesten angrenzend an das Dorfgebiet liegen. Die Teilbereiche sind im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aktuell werden die Flächen der Teilbereiche als Wohnbauflächen genutzt, da die Grundstücke im Zusammenhang mit dem bestehenden Ortsteil bereits bebaut wurden.

Der Vorentwurf der 23. Flächennutzungsplanänderung und die jeweilige Begründung liegen im Rathaus des Marktes Altmannstein, Marktplatz 4, 93336 Altmannstein (Marktbauamt, II. Stock, Zi.-Nr. 2.04) in der Zeit

**vom 13.02.2025 bis einschließlich 18.03.2025**

während der üblichen Dienstzeiten öffentlich aus.

Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt Altmannstein den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Flächennutzungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.

Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden kann, eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Vorentwurfsunterlagen sind auch im Internet unter

**<https://www.altmannstein.de/aktuelles/>**

veröffentlicht.

### **Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Für die Flächennutzungsplanänderung gilt außerdem folgender Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Altmannstein, 12.02.2025



Markt Altmannstein

Norbert Hummel  
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln am 12.02.2025, abgenommen am 19.03.2025.