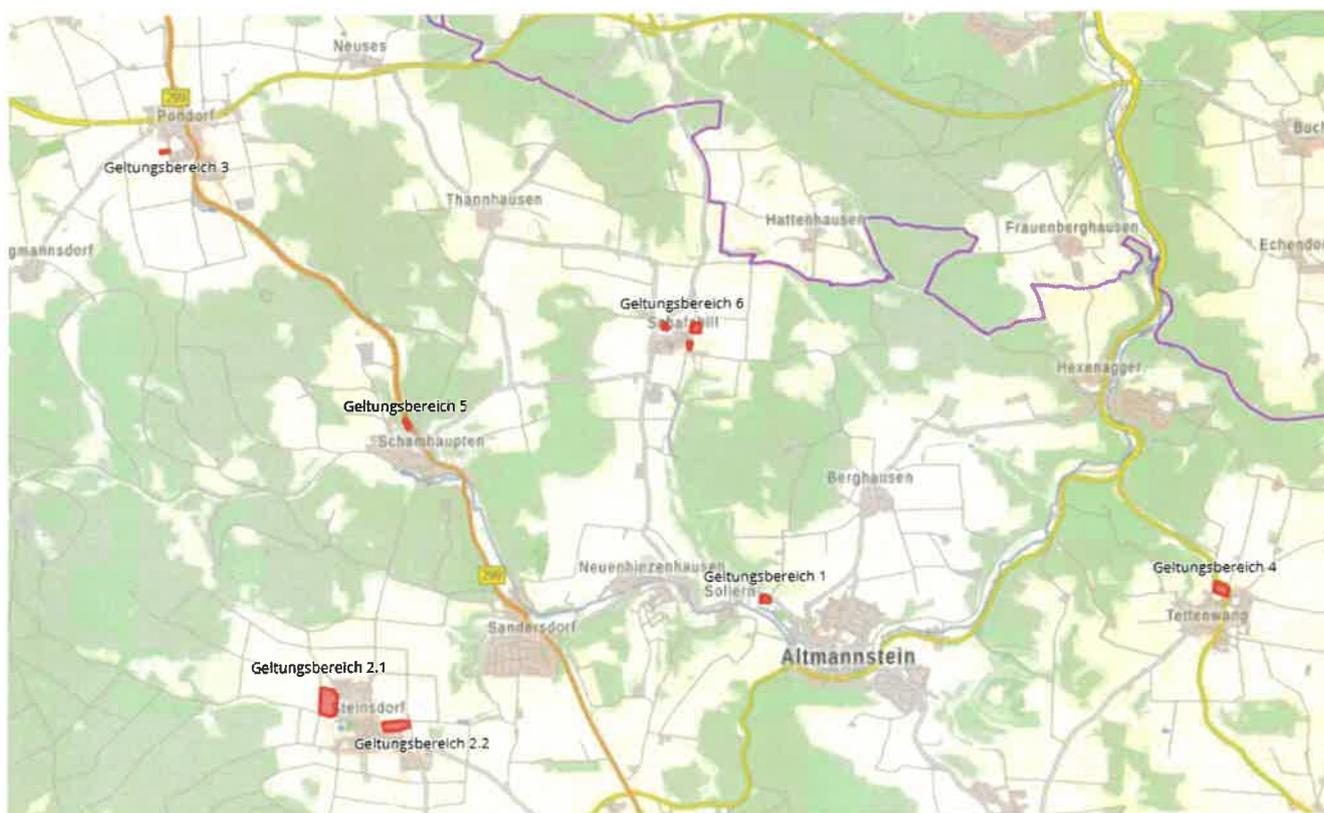




## Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung zur 23. Änderung/Ergänzung des Flächennutzungsplanes des Marktes Altmannstein gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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 Schambachtalbahn-Radweg an. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße und bereits vorhandene Wirtschaftswege.



Änderung des Flächennutzungsplanes - Geltungsbereich 1 mit Stand vom 23.04.2025 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.

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.

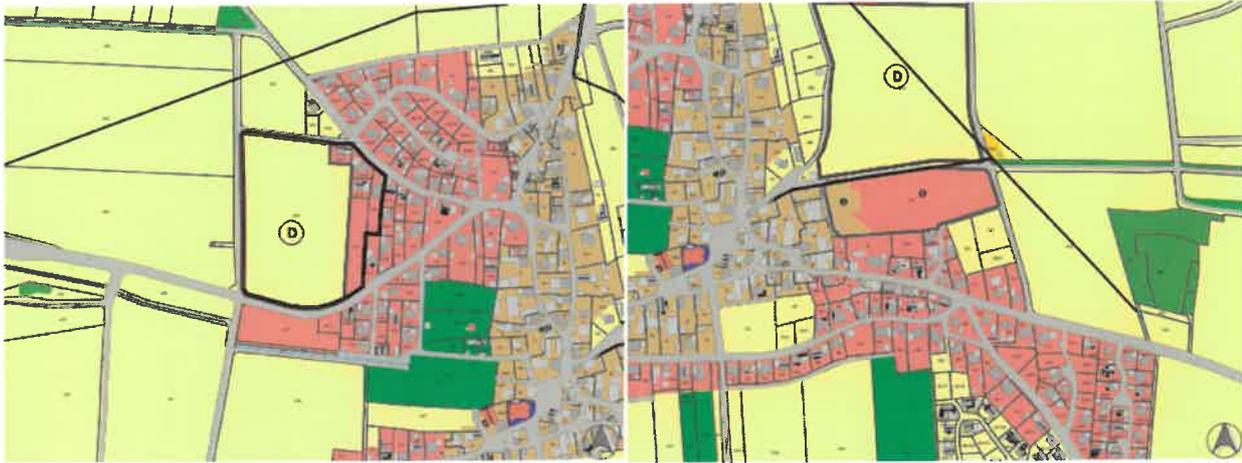
## Steinsdorf: Deckblatt 23 (2) beinhaltet Geltungsbereich 2.1 und 2.2

Der Geltungsbereich 2.1 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:



Änderung des Flächennutzungsplanes - Geltungsbereich 2.1 mit Stand vom 23.04.2025 M 1:5.000 Änderung des Flächennutzungsplanes - Geltungsbereich 2.2 mit Stand vom 23.04.2025 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.

Der betreffende Bereich wird dem gültigen Flächennutzungsplan entnommen und der landwirtschaftlichen Fläche zurückgeführt.

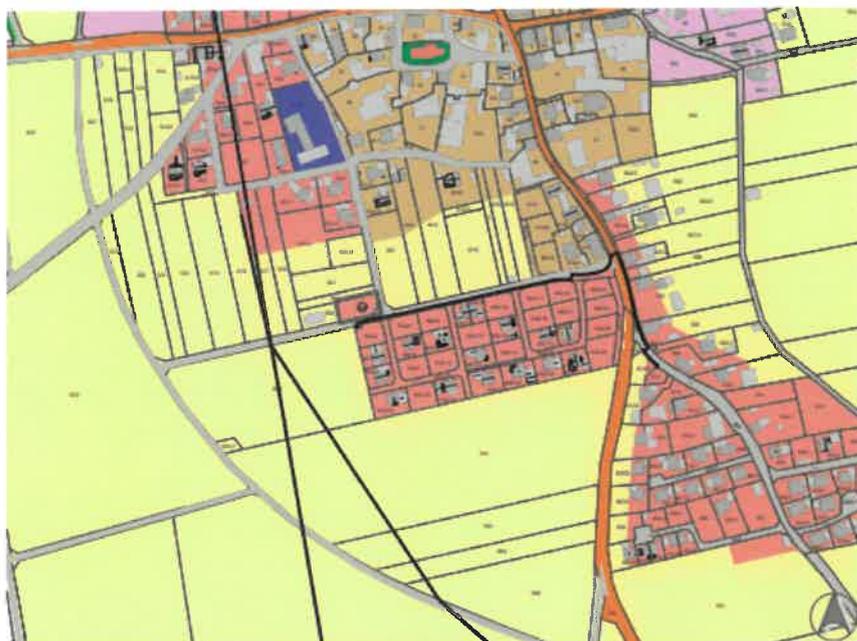
Geltungsbereich 2.2:

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.

Der Teilbereich, der die Bauparzellen 1, 4, 5, 7 sowie 8 beinhaltet, wird zukünftig als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO statt als Wohnbaufläche und die Restfläche gemäß §4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ statt als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

**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.



Änderung des Flächennutzungsplanes - Geltungsbereich 3 mit Stand vom 23.04.2025

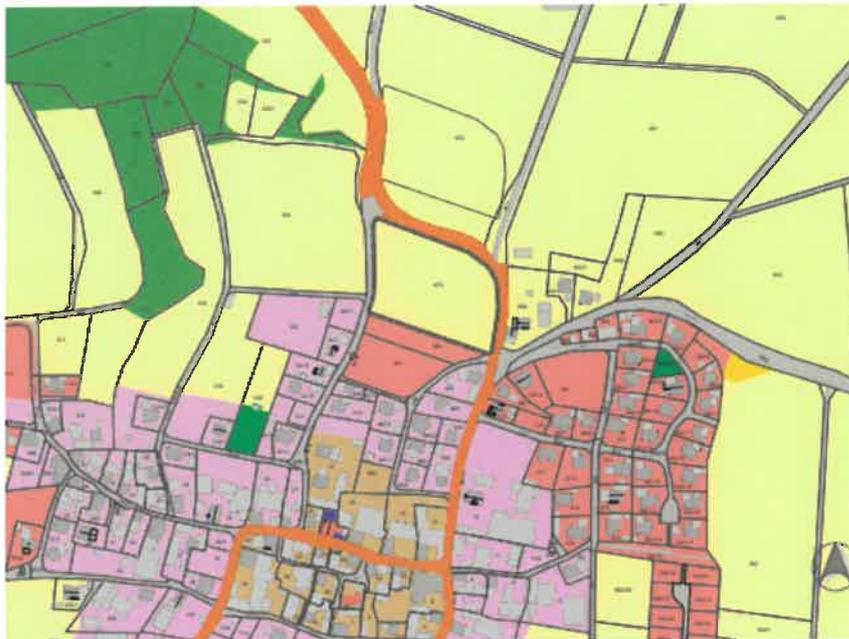
M 1:5.000

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. 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 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.



Änderung des Flächennutzungsplanes - Geltungsbereich 4 mit Stand vom 23.04.2025

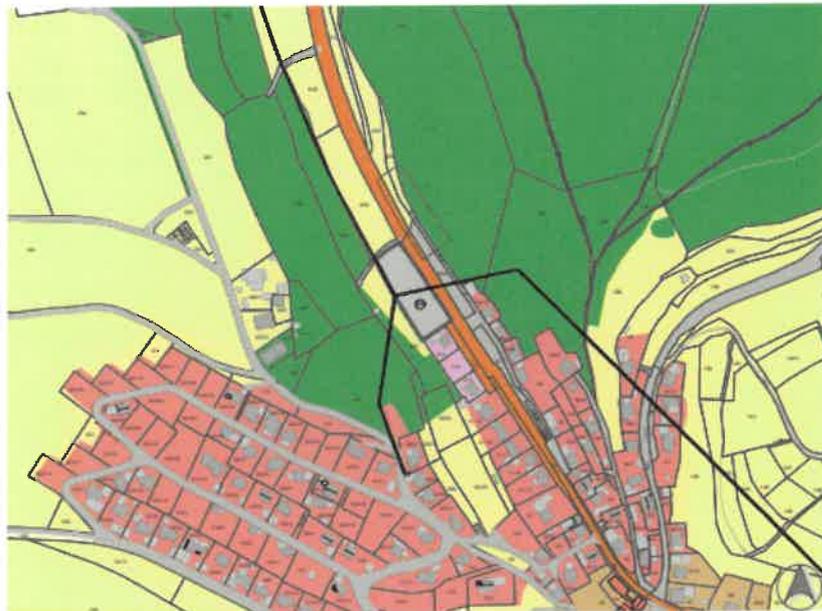
M 1:5.000

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.

Der betreffende Bereich wird dem gültigen Flächennutzungsplan entnommen und der landwirtschaftlichen Fläche zurückgeführt.

## 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.



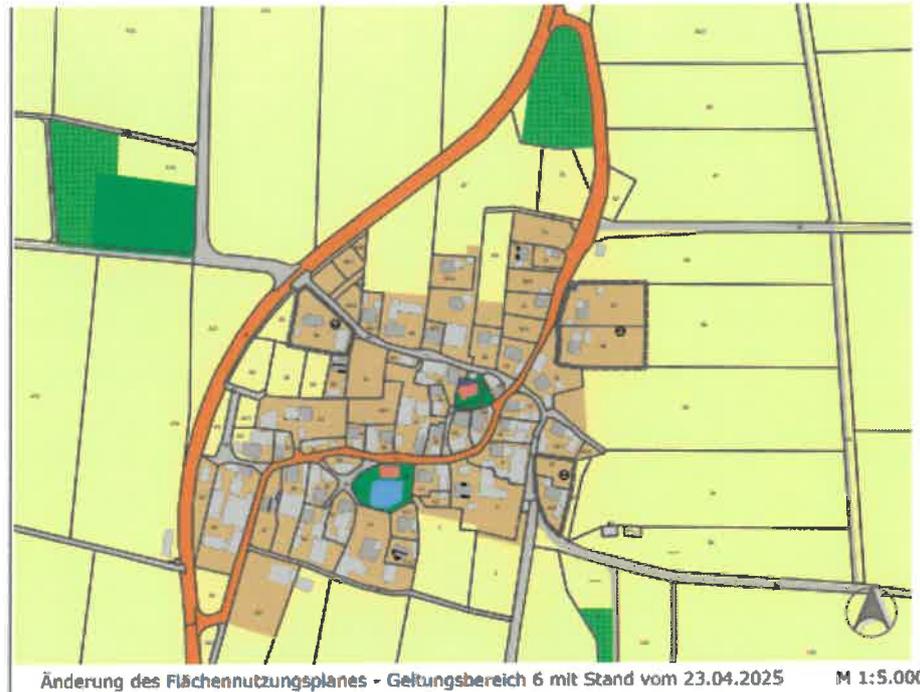
Änderung des Flächennutzungsplanes - Geltungsbereich 5 mit Stand vom 23.04.2025 M 1:5.000

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.

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 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. Die betreffenden Bereiche werden zukünftig als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO statt als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.02.2025 bis einschließlich 18.03.2025 durchgeführt. Die darin vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 23.04.2025 behandelt und abgewogen.

Der geänderte Planentwurf wurde in der Sitzung vom 23.04.2025 in der Fassung vom 23.04.2025 gebilligt und liegt nun mit Begründung und Umweltbericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**vom 26.05.2025 bis einschließlich 27.06.2025**

im Rathaus des Marktes Altmannstein, Marktplatz 4, 93336 Altmannstein (Marktbauamt, II. Stock, Zi.-Nr. 2.04) öffentlich zur Einsichtnahme nach vorheriger Terminvereinbarung (09446/9021-15) aus. Jeder Interessierte kann die Planunterlagen einsehen. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden erläutert; Fragen werden beantwortet.

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

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).

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

Neben den genannten Unterlagen sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

A. Umweltbericht gem. § 2a, NEIDL + NEIDL, Sulzbach-Rosenberg, 23.04.2025  
Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

Schutzgut	Art der Information
Tiere und Pflanzen	Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, naturschutzfachliche Bestands- und Eingriffsbewertung Beurteilung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange, Empfehlung von Vermeidungsmaßnahmen Bewertung der Bedeutung des Plangebiets für die biologische Vielfalt
Boden	Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Bodenhaushalt
Wasser	Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Wasserhaushalt Formulierung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Beschreibung und Bewertung des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- und Kleinklima
Fläche	Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in das Schutzgut Fläche
Landschaft/ Erholung	Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sowie Benennung von Maßnahmen zur Eingliederung in das Landschaftsbild, Untersuchung auf mögliche Blendwirkungen
Natura 2000	Untersuchung auf mögliche Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten
Mensch	Beschreibung und Bewertung des Naherholungspotenzials Beschreibung der Auswirkungen auf die Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Kultur- und Sachgüter	Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinzu kommen im Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können (Monitoring).

## B. Umweltrelevante Stellungnahmen

- Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, 27.02.2025
- Regierung von Oberbayern – Planungsverband Region 10, 11.03.2025
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, 11.03.2025
- Landratsamt Eichstätt – Bauverwaltung, Bezirk Süd, 17.03.2025

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter [www.altmannstein.de/aktuelles/](http://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, 23.05.2025



Markt Altmannstein

Norbert Hummel  
1. Bürgermeister

---

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln am 26.05.2025, abgenommen am 01.07.2025.