

## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

### **Markt Altmannstein**

Marktplatz 4, 93336 Altmannstein

Landkreis Eichstätt



Vorentwurf: 05.02.2025

Entwurf: 23.04.2025

Endfassung: 06.08.2025

Entwurfsverfasser:

**NEIDL + NEIDL**

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: +49(0)9661/1047-0  
Mail: [info@neidl.de](mailto:info@neidl.de) // [Homepage: neidl.de](http://Homepage: neidl.de)



Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>DARSTELLUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>3</b>
<b>D</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm .....	9
2.2	Regionalplanung .....	11
<b>3.</b>	<b>Erfordernis und Ziele</b> .....	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Räumliche Lage und Größe</b> .....	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Gegenwärtige Nutzung des Gebietes</b> .....	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>Landschaftsbild</b> .....	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Standortprüfung</b> .....	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Bedarfsbegründung</b> .....	<b>24</b>
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>28</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>28</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung .....	28
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	28
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>31</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	31
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	47
2.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen .....	51
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	52
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>52</b>
3.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	52
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen) .....	52
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	53
3.4	Quellenangaben .....	55

## A PLANZEICHNUNG

siehe Planblatt

## B DARSTELLUNGEN

siehe Planblatt

## C VERFAHRENSVERMERKE

siehe Planblatt

## D BEGRÜNDUNG

### 1. Gesetzliche Grundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplans basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über den Gemeinde Altmannstein eingesehen werden.

Der Markt Altmannstein beschließt die Einleitung des Verfahrens gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB zur 23. Änderung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes des Marktes Altmannstein vom 11.05.1987 in der zurzeit gültigen Fassung. Die Änderung beinhaltet folgende Änderungsbereiche in den jeweiligen Ortsteilen mit den zugehörigen Deckblättern:

<b>Altmannstein:</b>	Deckblatt 23 (1) beinhaltet Geltungsbereich 1
<b>Steinsdorf:</b>	Deckblatt 23 (2) beinhaltet Geltungsbereich 2.1 und 2.2
<b>Pondorf:</b>	Deckblatt 23 (3) beinhaltet Geltungsbereich 3
<b>Tettenwang:</b>	Deckblatt 23 (4) beinhaltet Geltungsbereich 4
<b>Schamhaupten:</b>	Deckblatt 23 (5) beinhaltet Geltungsbereich 5
<b>Schafshill:</b>	Deckblatt 23 (6) beinhaltet Geltungsbereich 6

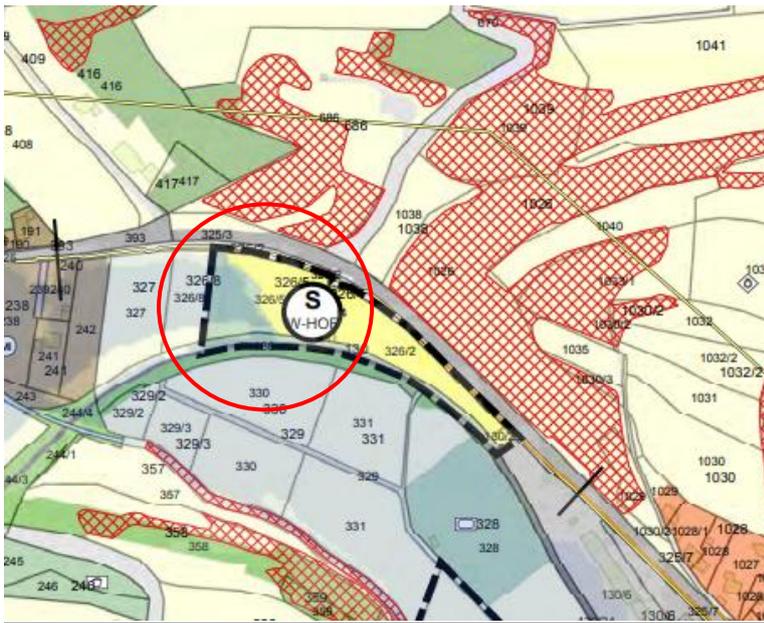
## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### Geltungsbereich 1:

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

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Kreisstraße EI 30 und wird im Westen und Osten durch Flurstücke und Wirtschaftswege sowie im Süden durch den Schambachtalbahn-Radweg begrenzt.

Der Flächennutzungsplan stellt zudem ein größeres Biotop nördlich angrenzend an die Kreisstraße dar. Dabei handelt es sich unter anderem um artenreiches Extensivgrünland, das gemäß Art. 23 BayNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählt.



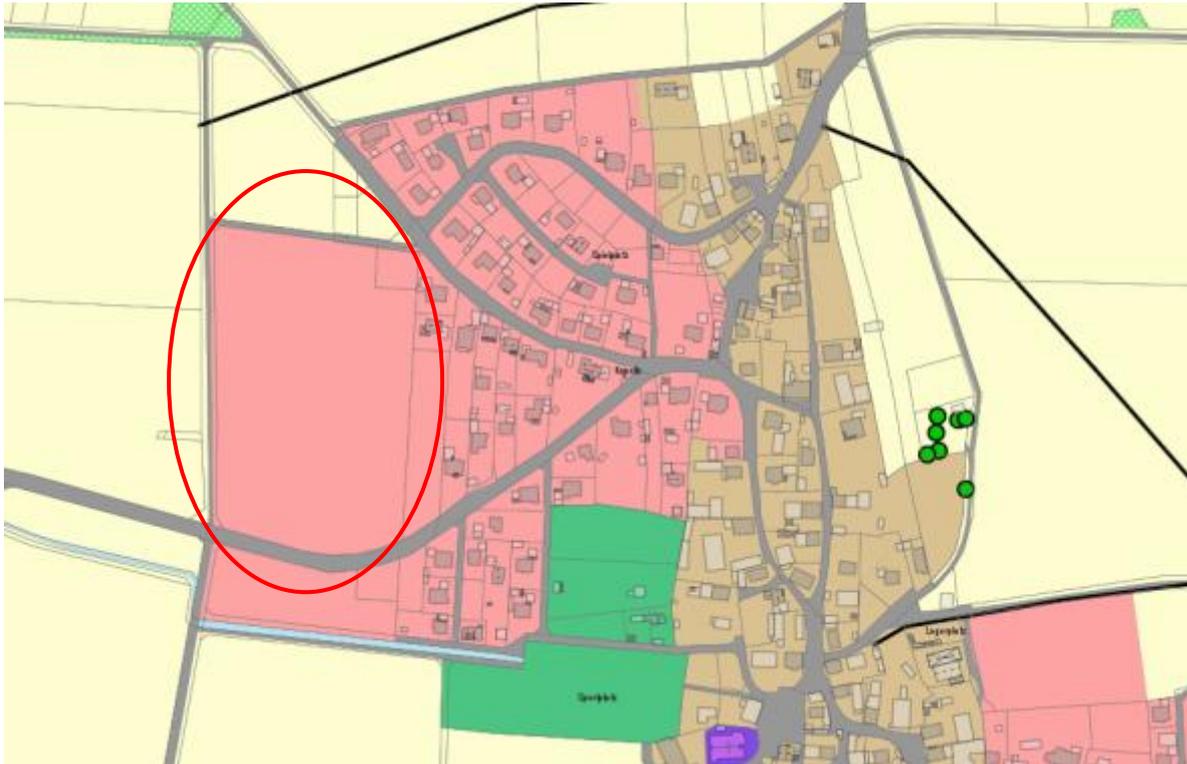
*Flächennutzungsplan vor Änderung, Geltungsbereich 1, ohne Maßstab*

Für den Geltungsbereich liegen Planungen von einem Vorhabenträger zur Nutzung der Fläche für einen Pumptrack vor. 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.

### Geltungsbereich 2.1:

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

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch angrenzende Flurstücke sowie Straßenflächen. Umliegend sind weitere Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen sowie Dorfgebietsflächen.



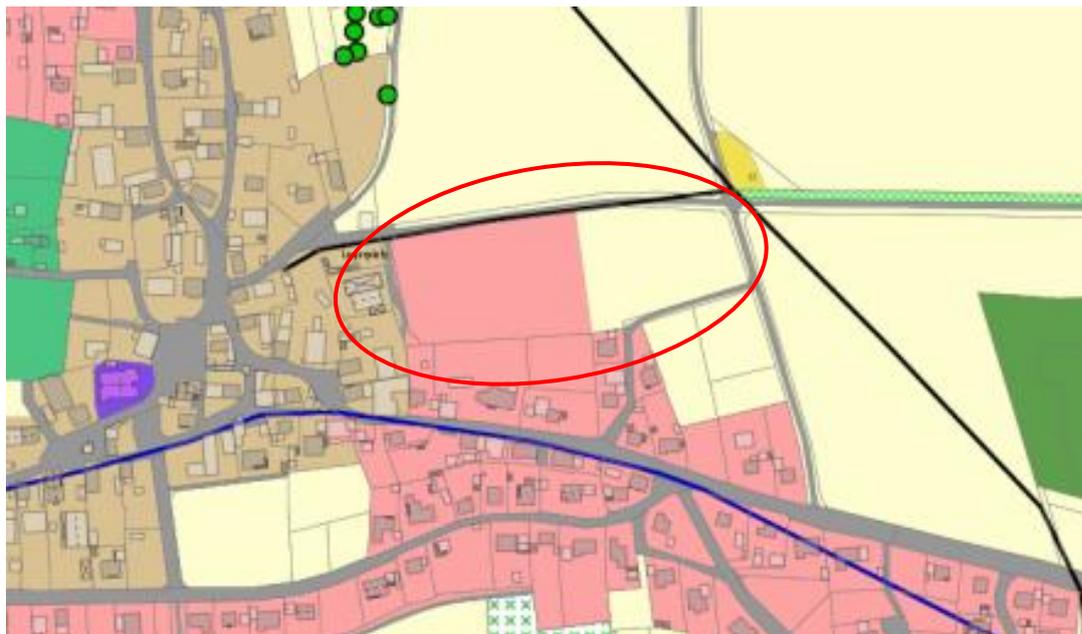
*Flächennutzungsplan vor Änderung, Geltungsbereich 2.1, ohne Maßstab*

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. Zukünftig wird das Flurstück somit als landwirtschaftliche Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB statt als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

#### 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 gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „Wohnbaufläche“ und die andere Teilfläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aktuell wird die gesamte Fläche als Acker genutzt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch angrenzende Flurstücke sowie Straßenflächen. Umliegend sind weitere Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen sowie Dorfgebietsflächen.



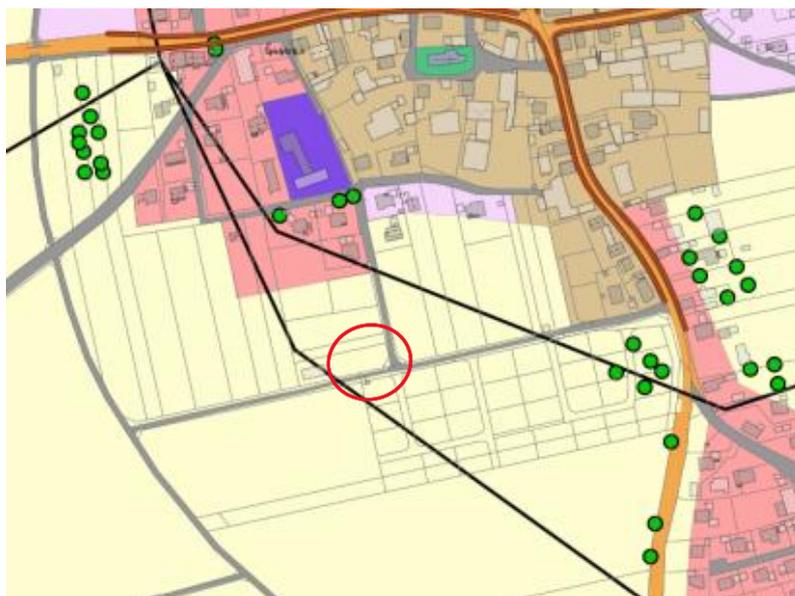
*Flächennutzungsplan vor Änderung, Geltungsbereich 2.2, ohne Maßstab*

Für den Geltungsbereich liegen Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mühlweg“ zur Nutzung der Fläche für Wohnbebauung vor. 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.

#### Geltungsbereich 3:

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

Der Geltungsbereich grenzt im Norden sowie im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und wird im Süden und Osten durch Straßenflächen begrenzt. Südlich angrenzend liegt zudem ein „Allgemeines Wohngebiet“, das in dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Weingarten III“ festgesetzt wurde.



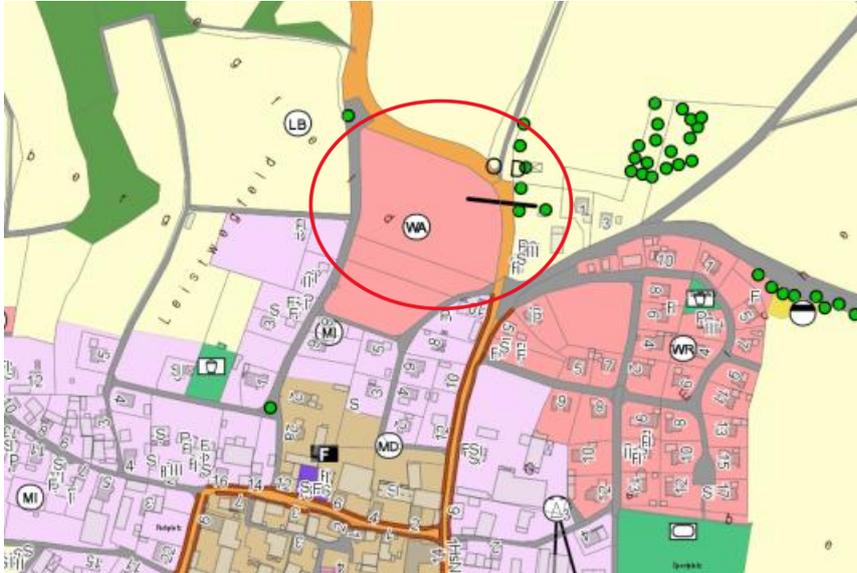
*Flächennutzungsplan vor Änderung, Geltungsbereich 3, ohne Maßstab*

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“.

Geltungsbereich 4:

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

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Staatsstraße 2232 und im Osten und Westen ebenfalls an Straßenflächen. Im Süden begrenzt eine Mischgebietsfläche den Geltungsbereich.



*Flächennutzungsplan vor Änderung, Geltungsbereich 4, ohne Maßstab*

Für den Geltungsbereich liegen langfristig keine Planungen zur Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche vor. Der betreffende Bereich wird dem gültigen Flächennutzungsplan entnommen und der landwirtschaftlichen Fläche zurückgeführt. Zukünftig wird das Flurstück somit als landwirtschaftliche Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB statt als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Geltungsbereich 5:

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

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Flurweg Fl.-Nr. 621, im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Osten durch die B299 begrenzt. Südlich angrenzend liegt ein Mischgebiet. Zudem quert die Fläche eine Freileitung.

In der unmittelbaren Umgebung liegt zudem ein Waldgebiet, dass im Flächennutzungsplan als „Erholungsfläche“ deklariert ist.



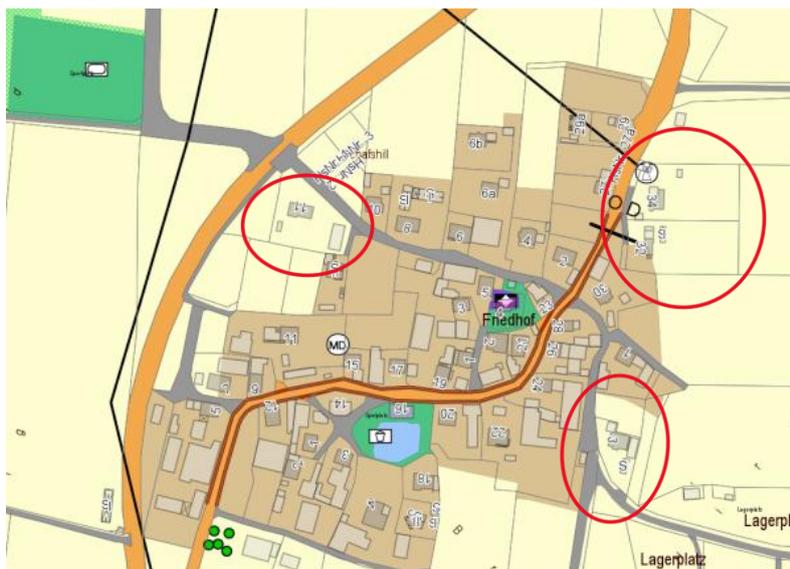
Flächennutzungsplan vor Änderung, Geltungsbereich 5, ohne Maßstab

Der betreffende Bereich wird aufgrund der geplanten Nutzung zur Erweiterung eines Handwerksbetriebs zukünftig als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO statt als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

#### Geltungsbereich 6:

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 gültigen 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.

Alle drei Flächen im Geltungsbereich liegen direkt angrenzend an das Dorfgebiet und werden durch landwirtschaftliche Flächen sowie Straßenflächen begrenzt.



Flächennutzungsplan vor Änderung, Geltungsbereich 6, ohne Maßstab

Im Geltungsbereich sind Grundstücke im Zusammenhang mit dem bestehenden Ortsteil bebaut worden, liegen aber planungsrechtlich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan soll nun dem Bestand angepasst werden. Die Teilbereiche werden zukünftig als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO statt als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Der Änderungen aller Bereiche des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird ein Umweltbericht beigefügt.

## 2.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms des Landes Bayern mit Stand von 2023 stellt das Marktgebiet Altmannstein als allgemeinen ländlicher Raum dar. Für die Vorhabenfläche trifft das LEP keine gebietskonkreten Festlegungen.

### I. Ziele der Raumordnung

#### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

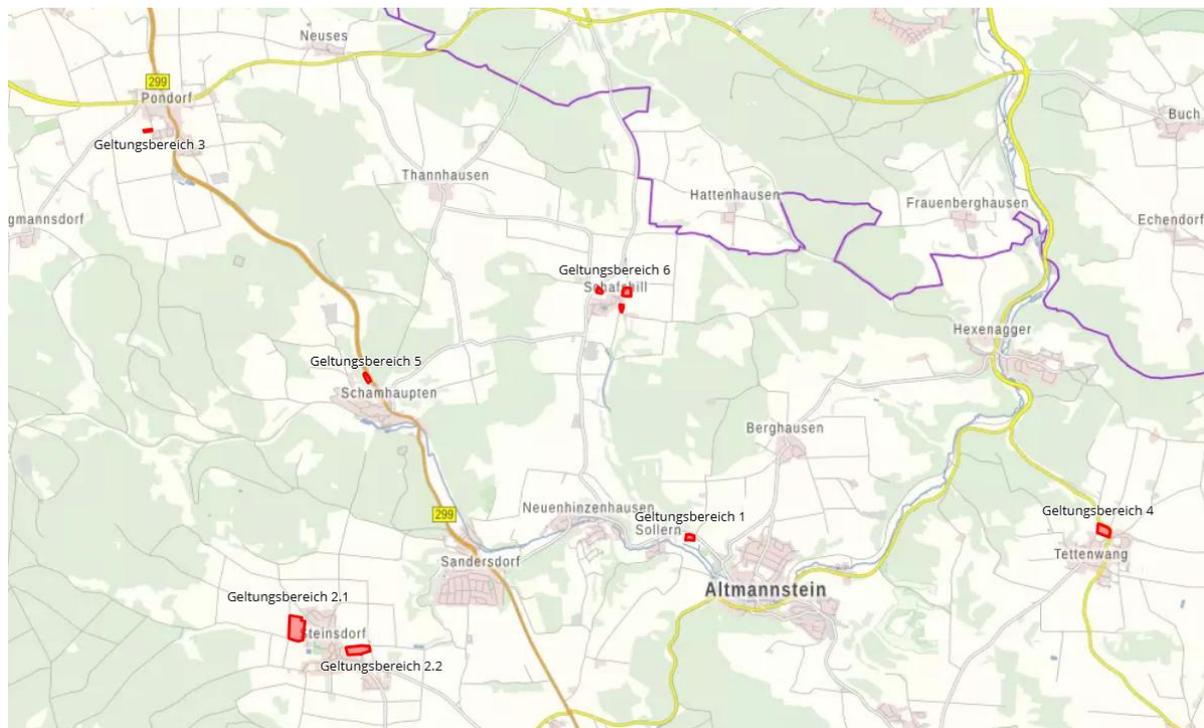
-  Allgemeiner ländlicher Raum
  -  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
  -  Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf
-  Kreisregionen
  -  Einzelgemeinden

#### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region



### Übersicht der Änderungsbereiche:



Übersichtsplan Geltungsbereiche, ohne Maßstab – Bayernatlas

Altmannstein:	Deckblatt 23 (1) beinhaltet <b>Geltungsbereich 1</b>
Steinsdorf:	Deckblatt 23 (2) beinhaltet <b>Geltungsbereich 2.1 und 2.2</b>
Pondorf:	Deckblatt 23 (3) beinhaltet <b>Geltungsbereich 3</b>
Tettenwang:	Deckblatt 23 (4) beinhaltet <b>Geltungsbereich 4</b>
Schamhaupten:	Deckblatt 23 (5) beinhaltet <b>Geltungsbereich 5</b>
Schafshill:	Deckblatt 23 (6) beinhaltet <b>Geltungsbereich 6</b>

**Zu Geltungsbereich 1 (zukünftige Ausweisung als Sondergebiet "Erholung, Sport- und Freizeitnutzung; Pumptrack") gem. § 10 Abs. 2 BauNVO):**

Gemäß LEP 1.1.1 (G) sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.

Laut Begründung zu 1.1.1 ist es notwendig, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen, an Arbeitsplätzen sowie an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, einschließlich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie allgemein zugänglichen kulturellen Angeboten und sozialen Treffpunkten, zu schaffen oder zu erhalten. Zudem ist die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur (z.B. Einrichtungen des Sozialwesens, der Gesundheit, der Bildung, der Freizeit, der Erholung und der Kultur) zu gewährleisten.

Gemäß 3.1.1 (G) soll die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen abgestimmt erfolgen.

Laut Begründung zu 3.1.1 soll auf eine räumliche Zusammenführung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen hingewirkt werden.

**Zu Geltungsbereich 2.1 (zukünftige Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) und 4 (zukünftige Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB):**

Gemäß 5.4.1 (G) sollen Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Laut Begründung zu 5.4.1 dienen die bäuerlich geprägte Agrarstruktur mit multifunktional ausgerichteten Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben u.a. der Versorgung von Bevölkerung und Wirtschaft mit Lebensmitteln, erneuerbarer Energie und nachwachsenden Rohstoffen, der Sicherung attraktiver Kulturlandschaften, der biologischen Vielfalt sowie dem Erhalt der vielfältigen räumlichen Identität Bayerns. Für diese Agrar- und Waldstruktur sind die notwendigen räumlichen Voraussetzungen auch in Zukunft zu gewährleisten und zu sichern.

Gemäß LEP 7.1.3 (G) soll in freien Landschaftsbereichen der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden.

**Zu Geltungsbereich 2.2, 3 und 6:**

Laut LEP 3.1.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung sowie der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Gemäß 3.2 (Z) sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden.

Laut Begründung zu 3.2 müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden, um die Innenentwicklung zu stärken.

Gemäß 3.3 (G, Z) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Bei der Ausweisung von Flächen als Wohnbaufläche ist den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes bereits durch die Standortfindung Rechnung zu tragen.

Zu Geltungsbereich 5:

Laut LEP 1.2.6 (G) soll die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit zu erhalten.

Gemäß LEP 2.2.5 (G) soll die Sicherung und Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum, die Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung sowie Bewahrung eigenständiger Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur gewährleistet sein.

Laut LEP 3.1.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung sowie der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Gemäß 3.2 (Z) sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden.

Laut Begründung zu 3.2 müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden, um die Innenentwicklung zu stärken.

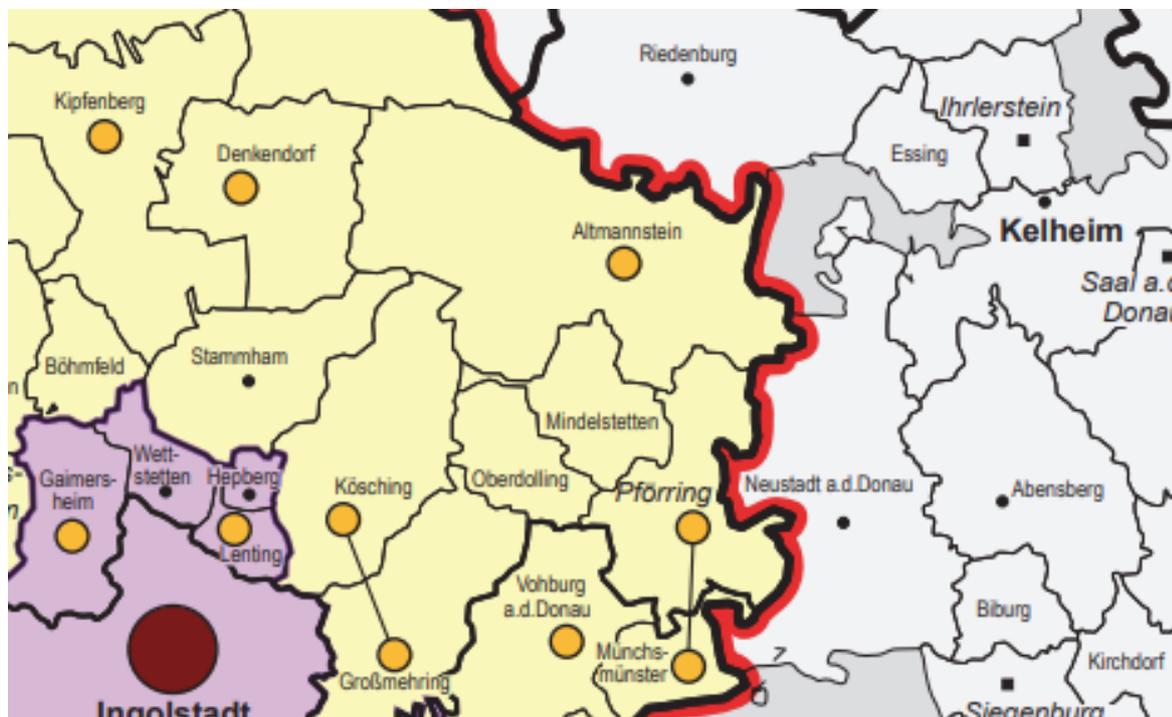
Gemäß 3.3 (G, Z) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Laut 5.1 (G) sind in Bezug auf die Wirtschaftsstruktur die Standortvoraussetzungen v.a. für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und zu verbessern.

## 2.2 Regionalplanung

Entsprechend dem Regionalplan Planungsregion 10 – Ingolstadt sind für den Planbereich folgende Grundsätze und Ziele betroffen:

Gemäß Karte 1 – Raumstruktur ist die Gemeinde Altmannstein als allgemeiner Ländlicher Raum ausgewiesen. Der Markt Altmannstein selbst ist demnach ein Grundzentrum.



Karte 1: Raumstruktur

### Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete

Vorranggebiete laut Regionalplan sind im Bereich der Planung nicht vorhanden und dem Vorhaben stehen somit keine Ziele der Regionalplanung entgegen. Auch der Ausweisung als Wohnbauflächen und Sonder- oder Gewerbegebiete stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Der Geltungsbereich 1 liegt im Regionalen Grünzug Nr. 11 „Schambachtal bei Altmannstein“ dessen Hauptfunktion eine hervorragende Erholungseignung ist. Das geplante Sondergebiet „Erholung, Sport und Freizeitnutzung; Pumptrack“ kann aufgrund seines Charakters auch dieser Funktion zugeordnet werden und trägt zudem dem Ziel 8.4.1 des Regionalplans Ingolstadt (RP 10) hinsichtlich des Erhalts und der Verbesserung der Versorgung mit Sportstätten Rechnung. Auf eine entsprechende Eingrünung der Anlage bei einem geringstmöglichen Maß an Versiegelung wird im Rahmen des Bebauungsplanes geachtet.

### 3. Erfordernis und Ziele

Der Markt Altmannstein beabsichtigt durch die Auswahl passender Flächen, ein Sondergebiet zur Erholung, Sport- und Freizeitnutzung, Wohnbau- sowie Gewerbegebiete und landwirtschaftliche Flächen unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen zu fördern.

#### Zu Geltungsbereich 1:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für den Geltungsbereich 1 die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 10 Abs. 2 BauNVO „Pumptrack“ für die Nutzung und Förderung von Erholungs-, Sport- und Freizeitflächen im Gebiet des Markts Altmannstein vor. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt in eigenständigen Verfahren.

Konkreter Anlass für die FNP-Änderung ist die verstärkte Nachfrage innerhalb des Gemeindegebietes nach realisierbaren Flächen zur Errichtung von Erholungs-, Sport- und Freizeitflächen.

Die Ausweisung des Sondergebiets fördert das allgemein zugängliche Angebot an kulturellen sowie sozialen Treffpunkten. Zudem entsteht eine Erweiterung des Freizeitwegenetzes, wodurch die wohnortnahe Erholung für die umliegenden Ortsteile verbessert wird.

#### Zu Geltungsbereich 2.1 und 4:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für den Geltungsbereich 2.1 sowie 4 die Ausweisung einer landschaftlich genutzten Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB für die Gewährleistung einer zweckmäßigen Nutzung der Fläche vor.

Konkreter Anlass für die FNP-Änderung ist bei Geltungsbereich 2.1 das private Eigentumsverhältnis, die einer Wohnbebauung entgegensteht und bei Geltungsbereich 4 die tatsächliche Nutzung der Fläche als Hopfengarten, zusammenhängend mit der langfristigen Planung, die keine Nutzung als Wohnbaufläche vorsieht.

Die Ausweisung von landwirtschaftlich genutzten Flächen trägt dazu bei, die Landschafts- und Naturräume mit ihren natürlichen Ressourcen, den typischen Lebensräumen und Arten zu bewahren. Ebenso werden durch die Planvorhaben die potenzielle Flächenversiegelung verringert.

#### Zu Geltungsbereich 2.2,3,6:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für den Geltungsbereich 2.2,3 sowie 6 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO bzw. eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO für die Nutzung und Förderung von Wohnbauflächen im Gebiet des Markts Altmannstein vor. Die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt in eigenständigen Verfahren, der Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst.

Konkreter Anlass für die FNP-Änderung ist die verstärkte Nachfrage innerhalb des Gemeindegebietes nach Wohnbauflächen sowie bereits erfolgten Bauvorhaben zu Eingliederung ins Marktgebiet.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen trägt zu einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung bei, die im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung die Ausweisung von direkt an die Ortsteile angrenzende Flächen vorsieht. Das entspricht dem Ziel des LEP vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

#### Zu Geltungsbereich 5:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für den Geltungsbereich 5 die Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO für die Nutzung und Förderung von Gewerbegebieten im Gebiet des Markts Altmannstein vor.

Konkreter Anlass für die FNP-Änderung ist die Vergrößerung eines ansässigen Betriebes und die durch ein Nutzungskonzept erforderliche Ausweisung als Gewerbegebiet.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets wird die wirtschaftliche Standortqualität in den Teilräumen gestärkt. Zudem wird die Zersiedelung durch die Ausweisung im Siedlungsgebiet verhindert.

Gemäß den Zielen des LEP werden außerdem die Standortvoraussetzungen für ein kleines Handwerksunternehmen erhalten.

Für die sechs Geltungsbereiche wurde der Beschluss gefasst, die unterschiedlichen Planvorhaben durch eine gemeinsame Flächennutzungsplanänderung vorzubereiten.

#### 4. Räumliche Lage und Größe

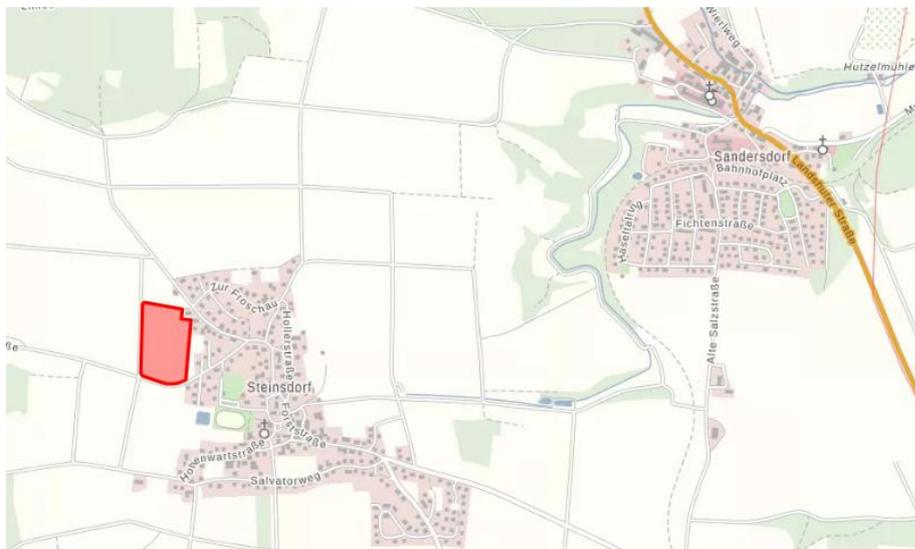
##### Geltungsbereich 1:



Lage Geltungsbereich 1, ohne Maßstab

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

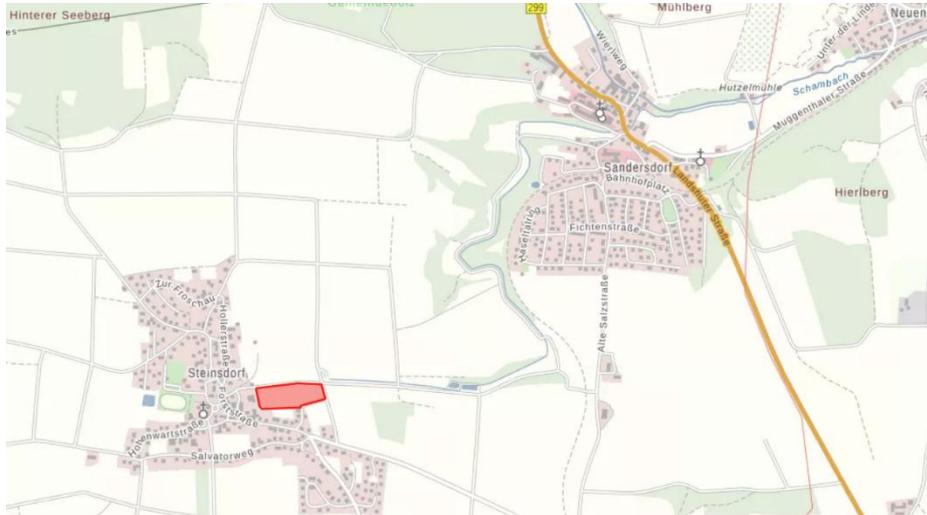
##### Geltungsbereich 2.1:



Lage Geltungsbereich 2.1, ohne Maßstab

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 verläuft die Bundesstraße B299. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Ortsstraßen und bereits vorhandene Wirtschaftswege.

Geltungsbereich 2.2:



Lage Geltungsbereich 2.2, ohne Maßstab

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.

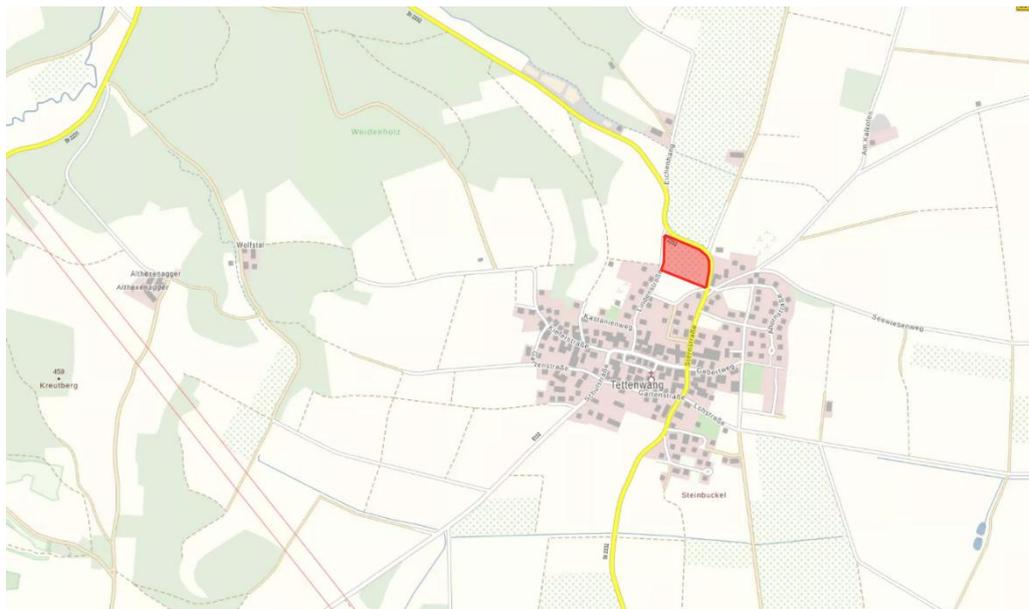
Geltungsbereich 3:



Lage Geltungsbereich 3, ohne Maßstab

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.

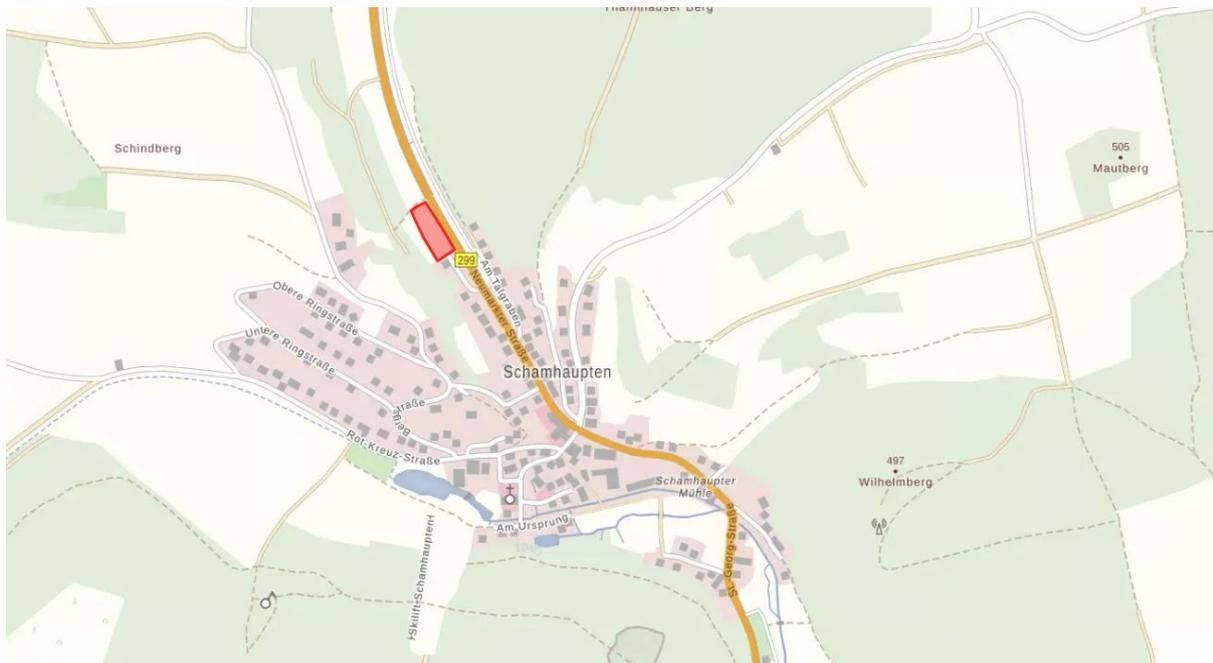
Geltungsbereich 4:



Lage Geltungsbereich 4, ohne Maßstab

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.

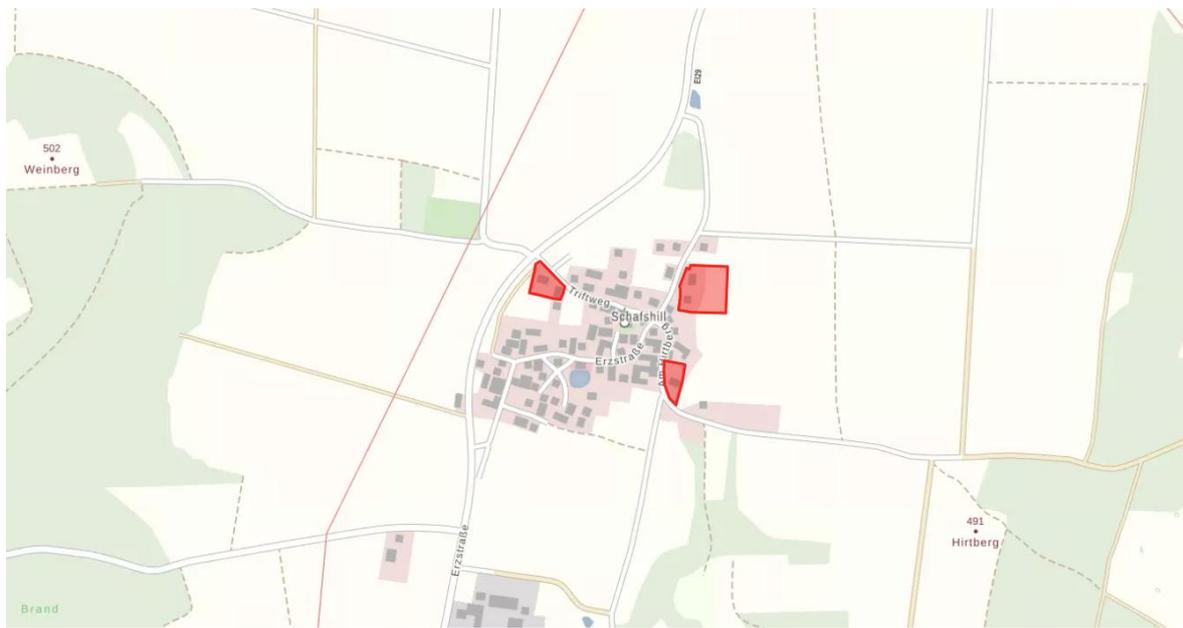
### Geltungsbereich 5:



Lage Geltungsbereich 5, ohne Maßstab

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 Wirtschaftswegen.

Geltungsbereich 6:



Lage Geltungsbereich 6, ohne Maßstab

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.

5.       Gegenwärtige Nutzung des Gebietes

Die aktuelle Nutzung der Flächen wird in den planungsrechtlichen Voraussetzungen (Kap. 2) beschrieben.

6.       Landschaftsbild

Geltungsbereich 1:

Es handelt sich um eine ungenutzte Fläche, da nur die östliche Teilfläche des Flurstücks als Wertstoffhof genutzt wird. Die Fläche liegt zwischen den Ortsteilen Altmannstein und Sollern angrenzend an der Kreisstraße EI30. Mit Beginn des Landschaftsabschnitts nach der Straße Richtung Norden liegen kartierte Biotope und ein Waldsaum. Der Geltungsbereich selbst enthält keine Biotope, aber landschaftsbildwirksame Strukturen, wie Gehölzbestände und Bäume.



Landschaftsbild im Umgriff - rot umrandet: Geltungsbereich 1

Der geplante Pumptrack hat aufgrund des geringen Eingriffs in die Landschaft keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Ebenso wird der bestehende Gehölz- und Baumbestand weitestgehend erhalten und Ergänzungspflanzungen vorgenommen. Weiterhin ist der geplante Pumptrack eine Erweiterung des Freizeitwegenetzes und bietet entlang des Schambachtalbahn-Radwegs interessante Sichtbeziehungen und ist gleichzeitig eine Verbesserung des Angebots an Flächen für Erholung, Sport- und Freizeitnutzung.

### Geltungsbereich 2.1:

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich angrenzend an den Ortsteil Steinsdorf. Der Geltungsbereich grenzt direkt an die Ortsstraße an und ist sonst von landwirtschaftlichen Flächen sowie der Wohnbebauung des Ortsteils begrenzt. Die derzeitige Nutzung ist Ackerland. Der Geltungsbereich selbst sowie die angrenzenden Flächen enthalten keine landschaftsbildwirksamen Strukturen wie Gehölzbestände oder ähnliches.



Landschaftsbild im Umgriff - rot umrandet: Geltungsbereich 2.1

Die Nutzung der Fläche als Ackerfläche ist dem Landschaftsbild sehr zuträglich, da sich der Geltungsbereich ideal in die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen einfügt. Zudem bietet die Beibehaltung

der aktuellen Nutzung die Möglichkeit der Wahrung der Sichtachse für die östlich liegenden Wohnbebauungen in Richtung der freien Landschaft.

### Geltungsbereich 2.2:

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich angrenzend an den Ortsteil Steinsdorf. Der Geltungsbereich grenzt direkt an die Ortsstraße an und ist sonst von landwirtschaftlichen Flächen sowie der Wohnbebauung des Ortsteils begrenzt. Die derzeitige Nutzung ist Grünland. Der Geltungsbereich selbst sowie die angrenzenden Flächen enthalten keine landschaftsbildwirksamen Strukturen wie Gehölzbestände oder ähnliches.



*Landschaftsbild im Umgriff - rot umrandet: Geltungsbereich 2.2*

Zur Einbindung in die Landschaft sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da das Landschaftsbild durch das Planvorhaben nicht signifikant verändert wird und somit auch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Weiterhin sind auf der Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Begrünung geplant, die zur Eingliederung in die Landschaft beitragen.

### Geltungsbereich 3:

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich angrenzend an das neue Wohnbaugebiet im Ortsteil Pondorf. Der Geltungsbereich ist durch Wirtschaftswege und landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Die derzeitige Nutzung ist Ackerland. Der Geltungsbereich selbst sowie die angrenzenden Flächen enthalten keine landschaftsbildwirksamen Strukturen wie Gehölzbestände oder ähnliches. Im Südosten weiter entfernt liegt eine Obst- und Nussplantage.



Landschaftsbild im Umgriff - rot umrandet: Geltungsbereich 3

Zur Einbindung in die Landschaft sind Maßnahmen erforderlich, um das Landschaftsbild durch das Planvorhaben nicht grundlegend zu verändern. Allerdings schließt der Geltungsbereich an das bestehende Wohngebiet an und ist als Erweiterung dieses zu sehen. Zudem ist durch das Planvorhaben lediglich ein geringer Anteil an oberirdisch sichtbaren Baukörpern zu erwarten, weshalb keine große Auswirkung auf das Landschaftsbild entstehen wird. Insgesamt sind demnach keine schwerwiegend negativen Auswirkungen zu erwarten. Weiterhin sind auf der Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Begrünung geplant, die zur Eingliederung in die Landschaft beitragen. Des Weiteren liegt der Geltungsbereich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet

#### Geltungsbereich 4:

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich als Hopfengarten genutzte Fläche. Der Geltungsbereich liegt im Norden des Ortsteils Tettenwang. Weiter nördlich angrenzend sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, die dem Hopfenanbau dienen. Direkt südlich angrenzend liegt eine als Ackerland genutzte Fläche sowie im weiteren Verlauf die Wohnbaugebiete des Ortsteils. Auf der Fläche sind neben den Nutzpflanzungen des Hopfens keine weiteren landschaftswirksamen Strukturen wie Hecken, Feldgehölzen oder ähnliches.



Landschaftsbild im Umgriff - rot umrandet: Geltungsbereich 4

Die Nutzung der Fläche als Hopfengarten ist dem Landschaftsbild sehr zuträglich, da sich der Geltungsbereich ideal in die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen einfügt. Zudem bietet die Nutzung als Hopfengarten die Möglichkeit der Wahrung der Sichtachse für die südlich und östlich liegenden Wohnbebauungen in Richtung der freien Landschaft sowie dem Weidenholz. Weiterhin ist die Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Ertragsfläche positiv hervorzuheben für die Versorgungsleistung, die gemäß LEP gefördert werden soll.

#### Geltungsbereich 5:

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche. Der Geltungsbereich liegt im Norden des Ortsteils Schamhaupten. Angrenzend sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Waldgebiet, das als Forstgebiet genutzt wird sowie Biotope des Waldgebiets Thannhauser Berg in näherer Umgebung. Südlich angrenzend liegen Wohnbebauungen des Ortsteils Schamhaupten. Auf der Fläche sind keine landschaftswirksamen Strukturen wie Hecken, Feldgehölzen oder ähnliches. Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und grenzt an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Das Umfeld ist von der Landwirtschaft und insbesondere von bestehenden Waldbeständen geprägt. In Richtung Norden dominiert der ländliche Charakter geprägt von einer Mischnutzung aus Ackerland und Waldfläche.



Landschaftsbild im Umgriff - rot umrandet: Geltungsbereich 5

Zur Einbindung in die Landschaft sind Maßnahmen erforderlich, um das Landschaftsbild durch das Planvorhaben nicht grundlegend zu verändern. Allerdings schließt der Geltungsbereich an Ortsteil an und ist als Erweiterung zu sehen. Demnach sind keine schwerwiegend negativen Auswirkungen zu erwarten. In Bezug auf die angrenzende Erholungsfläche sowie Wohnbauflächen muss sichergestellt werden, dass keine störenden Lärm- und Geruchsbelästigungen vom Gewerbegebiet ausgehen. Weitere Belange sind auf Ebene der Bebauungspläne näher zu betrachten.

### Geltungsbereich 6:

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um 3 Teilflächen, die als Wohnbauflächen genutzt werden und im Nordosten, Südosten sowie im Nordwesten des Ortsteils Schafshill. Die Teilbereiche des Geltungsbereichs sind durch Ortsstraßen sowie landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Das Umfeld des Ortsteils ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen.



Landschaftsbild im Umgriff - rot umrandet: Geltungsbereich 6

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Wohnbauflächen ist keine Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten. Die Flächen des Geltungsbereichs selbst sowie die angrenzenden Flächen enthalten keine landschaftsbildwirksamen Strukturen wie Gehölzbestände oder ähnliches und eine Veränderung der Bestandsbepflanzung wird nicht erfolgen.

## 7. Standortprüfung

### Geltungsbereich 1:

Das Planvorhaben im Geltungsbereich 1 sieht eine Ausweisung als Sondergebiet Erholung, Sport- und Freizeitnutzung; Pumptrack vor. Aktuell ist die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Ver- und Entsorgung; Wertstoffhof gekennzeichnet. Die Nutzung als Wertstoffhof beschränkt sich allerdings auf das angrenzende Flurstück 326/2, der Geltungsbereich (Fl.-Nr. 326/5) ist tatsächlich als landwirtschaftliche Fläche ungenutzt.

Aus diesem Grund soll auf der Fläche ein Pumptrack entstehen, der als Ort der Erholung, Sport- und Freizeitnutzung dient. Der Standort ist aufgrund seiner Lage gut geeignet. Die Fläche liegt zwischen den Ortsteilen Altmannstein und Sollern. Dies ist einerseits positiv hervorzuheben, da hierdurch keine Lärmemissionen für direkt angrenzende Wohngebiete zu verzeichnen sind und andererseits entsteht ein Verbindungsraum zwischen den beiden Ortsteilen, wodurch die Teilräume gestärkt werden. Dies entspricht auch den Zielen des LEP, die flächendeckende und bedarfsgerechte Versorgung mit Angeboten der Daseinsvorsorge vorsehen. Insbesondere die Abwanderung soll vermindert werden, das gilt unter anderem für Kinder, Jugendliche sowie Familien. Dazu sollen die Wohn- und Lebensverhältnisse attraktiver gestaltet werden.

Des Weiteren bietet die Fläche durch die vorhandenen Gehölzstrukturen eine Abgrenzung zur angrenzenden Kreisstraße EI30 sowie zu entfernt umliegenden Wohnbebauungen. Auch die direkte Einsehbarkeit vom Wertstoffhof wird verhindert, wodurch der Erholungswert der Fläche steigt.

Der Geltungsbereich selbst hat aktuell keine Bedeutung für die Erholungsnutzung, besitzt aber aufgrund der Siedlungsnähe eine gewisse Bedeutung für die wohnortnahe Erholung für die umliegenden Ortsteile. Insbesondere der südlich angrenzende Schambachtalbahn-Radweg hat eine überregionale Bedeutung in Bezug auf die Erholungs- und Freizeitnutzung und wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, sondern ermöglicht eine Erweiterung des Freizeitwegenetzes.

Insgesamt bietet der Standort ideale Voraussetzungen für die Ausweisung als Sondergebiet Erholung, Sport- und Freizeitnutzung sowie der Entstehung eines Pumptracks.

#### Geltungsbereich 2.1:

Das Planvorhaben im Geltungsbereich 2.1 sieht eine Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche vor. Aktuell ist die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet.

Allerdings besteht die Nutzungszuweisung bereits seit vielen Jahren ohne das Baurecht geschaffen wurde. Unter anderem ist das anhand der Eigentumsverhältnisse sowie dem Bodendenkmal auf der gesamten Fläche zu begründen.

Da es sich bei der Planung um die Entnahme aus dem Allgemeinen Wohngebiet und Rückführung zu einer landwirtschaftlichen Fläche handelt sind keine Schutzgüter betroffen. Zudem wird im Ortsteil Steinsdorf mit dem Geltungsbereich 2.2 ein Wohngebiet ausgewiesen, dass den Bedarf an Wohnbauflächen ausgleicht.

Insgesamt sind daher ausschließlich positive Befunde in Bezug auf die Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche zu vermerken. Die Auswahl der Fläche ist demnach weniger standortbedingt, sondern eher zweckbedingt.

#### Geltungsbereich 2.2:

Das Planvorhaben im Geltungsbereich 2.2 sieht eine Ausweisung als Dorfgebiet sowie als Allgemeines Wohngebiet vor. Aktuell ist die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan teilweise als Allgemeines Wohngebiet und teilweise als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich grenzt direkt an die Bestandsbebauung des Ortsteils Steinsdorf und fügt sich somit gut in das Landschaftsbild ein. Die Fläche hat keine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung und ist als Grünland nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Zudem ist der Bereich bereits vollumfänglich erschlossen, wodurch eine Vielzahl an Eingriffen in die Natur vermieden werden kann. Großflächige Baulücken innerhalb des Dorfgebiets sind nicht vorhanden und ein Teil des Geltungsbereichs ist bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Insgesamt ist die Auswahl des Standorts somit durch die direkte Angliederung an den Ortsteil sowie die optimale Erschließung gut geeignet.

#### Geltungsbereich 3:

Das Planvorhaben im Geltungsbereich 3 sieht eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vor. Aktuell ist die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet.

Die Fläche ist bereits durch den gültigen Bebauungsplan „Am Weingarten III“ gut erschlossen. Zudem bietet sich der Standort aufgrund der Nähe zum Ortsteil gut als Wohnbaufläche. Da keine weiteren Bauparzellen im Bebauungsplan sowie geeignete im Siedlungsgebiet vorhanden sind, ist der Standort aufgrund des Bedarfs begründet.

Aufgrund der direkten Angrenzung an den Bebauungsplan „Am Weingarten III“ soll der Geltungsbereich diesem zugeteilt werden.

Insgesamt ist die Auswahl des Standorts somit durch die direkte Angliederung an den Bebauungsplan sowie die gute Erschließung geeignet.

#### Geltungsbereich 4:

Das Planvorhaben im Geltungsbereich 4 sieht eine Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche vor. Aktuell ist die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet.

Allerdings besteht die Nutzungszuweisung bereits seit vielen Jahren ohne das Baurecht geschaffen wurde. Das ist anhand der langfristigen Nutzung als Hopfenanbaufläche zu begründen. Die Fläche wird von einem Landwirt und zukünftig durch seinen Sohn bewirtschaftet. Zudem sind in unmittelbarer Umgebung weitere Flächen, die für den Hopfenanbau genutzt werden. Daher fügt sich die Fläche gut in das Landschaftsbild ein.

Da es sich bei der Planung um die Entnahme aus dem Allgemeinen Wohngebiet und Rückführung zu einer landwirtschaftlichen Fläche handelt sind keine Schutzgüter betroffen. Zudem wird die Fläche

langfristig als Versorgungsfläche benötigt und aktuell bereits als diese genutzt, sodass lediglich die Zweckbestimmung geändert wird.

Insgesamt sind daher ausschließlich positive Befunde in Bezug auf die Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche zu vermerken. Die Auswahl der Fläche ist demnach sowohl standortbedingt durch die umliegenden Flächen als auch zweckbedingt die notwendige Versorgungsleistung geeignet.

#### Geltungsbereich 5:

Das Planvorhaben im Geltungsbereich 5 sieht eine Ausweisung als Gewerbegebiet vor. Aktuell ist die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet.

Da sich der lokale Heizungsbetrieb nicht am bestehenden Standort im Ortsteil erweitern kann, wird eine externe Fläche benötigt. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange muss berücksichtigt werden, dass ein Gewerbegebiet nur mit besonderer Ausnahme innerhalb des Ortsteils entstehen kann und daher eine Ausweisung am Ortsrand deutlich geeigneter ist.

Der Standort im Ortsteil ist existenziell für den Heizungsbetrieb und aufgrund fehlender anderweitiger Gewerbeflächen muss diese Fläche genutzt werden. Zudem ist der Geltungsbereich bereits erschlossen, wodurch ein Teil des Eingriffs in die Natur entfällt. Durch Anbindung über die Bundesstraße 299 entstehen in Bezug auf den Quell- und Zielverkehr keinerlei Probleme.

Insgesamt ist die Auswahl des Standorts somit durch die Lage am Ortsrand sowie der guten Erschließung geeignet.

#### Geltungsbereich 6:

Das Planvorhaben im Geltungsbereich 6 sieht eine Ausweisung als Dorfgebiet für drei Teilflächen vor. Aktuell sind die Teilflächen im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet.

Allerdings sind die Grundstücke bereits seit vielen Jahren mit Wohnhäusern bebaut. Die geplante Ausweisung der Flächen ist somit lediglich als neue Definierung des Ortsrandes zu sehen. Damit die Wohnbauflächen nicht weiterhin im Außenbereich liegen sollen sie in das Dorfgebiet eingegliedert werden.

Insgesamt verändert sich somit die Nutzung nicht und die Planung hat keine direkten Auswirkungen. Die Auswahl der Fläche ist demnach weniger standortbedingt, sondern eher zweckbedingt.

## 8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich 2.1 ist innerhalb der betreffenden Fläche ein Bodendenkmal gemäß Denkmatalas Bayern erfasst. Bei dem Denkmal (D-1-7135-0160) handelt es sich um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Aufgrund der Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche und daher keiner Planung einer Bebauung ist dieses Bodendenkmal nicht relevant und es bedarf keiner Erlaubnis nach Art. 7 DSchG.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich in den Geltungsbereichen oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 9. Bedarfsbegründung

Die Prüfung des Bestands erfolgt in Anlehnung an die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bestands neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand. 05. Dezember 2023):

„Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 1.1.3, 3.1.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Notwendigkeit der Begründung ergibt sich auch aus §1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Für Bauleitplanverfahren ist es zweckmäßig, eine plausible Bedarfsbegründung zu erstellen, die beiden gesetzlichen Grundlagen gerecht wird.

Eine Hilfestellung zur Begründung eines Bedarfs an neuen Siedlungsflächen im Außenbereich kann u.a. diese Auslegungshilfe geben.

Die Prüfung der Landesplanungsbehörden erstreckt sich dabei ausschließlich auf die Anforderungen aus dem LEP. Dabei wird standardmäßig und einheitlich anhand dieser Hinweise nachvollzogen, ob Bauleitplanungen den genannten landesplanerischen Anforderungen gerecht werden. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

Sofern für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen bereits ein Bedarf nachvollziehbar begründet wurde, ist keine erneute Bedarfsprüfung erforderlich. Maßgeblich hierfür ist, dass der Planungs- und Prognosehorizont des gegenständlichen Flächennutzungsplans und die dazu erfolgte Bedarfsbegründung nicht überholt sind. Bei der Aufstellung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Prognosezeitraum zu benennen. Bei fehlender Angabe des Prognosehorizontes ist schlüssig darzulegen, inwiefern die Bedarfsbegründung in Bezug auf aktuelle Planungen noch aktuell ist. Gegebenenfalls ist der Bedarf aufgrund der aktuellen Situation erneut zu begründen.

Im Sinne einer effizienten Verwaltungspraxis ist nicht in allen Planungsfällen eine detaillierte Bedarfsprüfung zwingend erforderlich. Bei Planungen zur geringfügigen Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, Abrundungen des Ortsrands, Schließungen von Siedlungslücken u. ä. ist regelmäßig keine detaillierte Bedarfsprüfung erforderlich. Dies bezieht sich insbesondere auf Planungen am Hauptort bzw. an Ortsteilen mit Siedlungsschwerpunkt, die die Maßgabe einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung erfüllen. Die Notwendigkeit einer Bedarfsprüfung ist im Einzelfall zu entscheiden. Die Entscheidung ist plausibel bzw. nachvollziehbar in der Begründung des Bauleitplans darzustellen“ (S. 1-2).

Um die zukünftige Entwicklung des Markts Altmannstein abschätzen zu können, gilt es einen Blick auf allgemeine Strukturdaten zu werfen.

**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
2019	7 076	1 267	4 459	1 350
2020	7 000	1 200	4 400	1 400
2021	7 000	1 300	4 400	1 400
2022	7 100	1 300	4 400	1 400
2023	7 100	1 300	4 300	1 500
2024	7 100	1 300	4 300	1 500
2025	7 100	1 300	4 300	1 500
2026	7 100	1 400	4 200	1 600
2027	7 200	1 400	4 200	1 600
2028	7 200	1 400	4 100	1 700
2029	7 200	1 400	4 100	1 700
2030	7 200	1 400	4 100	1 700
2031	7 200	1 400	4 100	1 800
2032	7 300	1 400	4 000	1 800
2033	7 300	1 400	4 000	1 800
2034	7 300	1 400	4 000	1 900
2035	7 300	1 400	4 000	1 900
2036	7 300	1 400	4 000	1 900
2037	7 400	1 400	4 000	1 900
2038	7 400	1 400	4 000	1 900
2039	7 400	1 400	4 100	1 900

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

*Demographischer Spiegel (Bayer. Landesamt für Statistik): Demografischer Spiegel für Bayern, Seite:5*

Nach Angaben des Bayerischen Landesamt für Statistik wird die Bevölkerung des Markts Altmannstein bis 2039 von insgesamt 7.076 Einwohnern (2019) auf ca. 7.400 Einwohner wachsen. Mit Blick auf die Zukunft lässt dies schlussfolgern, dass der Bedarf an Siedlungsflächen anwächst.

Aus diesem Grund sollten Defizite im Hinblick auf wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Marktgebiet verhindert werden. Ein Defizit an (Wohn-)Bauflächen in Altmannstein würde zur Abwanderung der Menschen beitragen und wachsende Einwohnerzahlen verhindern.

Altmannstein verfügt im gesamten Gemeindegebiet über nur wenige bis keine angemessenen, noch nicht bebauten Grundstücke zur wohnbaulichen Entwicklung in den Ortsteilen. Lagegünstige Bauflächen, in denen weitere Wohnbauflächen benötigt werden, sind laut Aussage der Gemeinde und der GIS-Analyse gemeindlicher Grundstücke größtenteils im Privatbesitz. Die Kartenausschnitte zu den jeweiligen Ortsteilen zeigen die Grundstücke im gemeindlichen Besitz.

Geltungsbereich 1:

Auf dem Flurstück 326/5, Gemarkung Altmannstein, soll ein Pumptrack entstehen, der als Ort der Erholung, Sport- und Freizeitnutzung dienen soll.

Gemäß den Zielen des LEP, ist die flächendeckende und bedarfsgerechte Versorgung mit Angeboten der Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Zudem wird der Bedarf nach Sport- und Freizeitflächen durch den Zuwachs von Kindern sowie Jugendlichen in den nächsten Jahren steigen. Um u. a. Abwanderungen von Familien aufgrund des fehlenden Angebots zu verhindern, müssen weitere Orte geschaffen werden.

Die Entstehung des Pumptracks ist demnach eine Verbesserung für die Wohn- und Lebensverhältnisse der umliegenden Ortsteile Altmannstein sowie Sollern.

Zudem ist das Vorhaben auch für den südlich angrenzende Schambachtalbahn-Radweg bedeutsam. Durch die Erweiterung des Freizeitwegenetzes kann die überregionale Bedeutung in Bezug auf die Erholungs- und Freizeitnutzung des Radweges gestärkt werden.

Geltungsbereich 2.1:

Das Planvorhaben im Geltungsbereich 2.1 in Steinsdorf sieht eine Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche vor. Aktuell ist die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet, ohne das Baurecht geschaffen wurde in den letzten Jahren.

Zum einen ist die Fläche im Privatbesitz und der Eigentümer ist nicht bereit die Fläche oder auch nur Teilflächen zur Bebauung abzutreten. Andererseits ist die Fläche mit Ausnahme der angrenzenden Lage an den Ortsteil nicht gut erschlossen. Außerdem befindet sich auf der gesamten Fläche ein Bodendenkmal, das etwaige Bauvorhaben blockieren würde.

Die Fläche steht in direktem Zusammenhang mit dem Geltungsbereich 2.2. Der Wegfall der potenziellen Wohnbauflächen wird durch das Planvorhaben des Geltungsbereichs 2.2 kompensiert.

Daher stehen einer Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche keine negative Belange gegenüber.

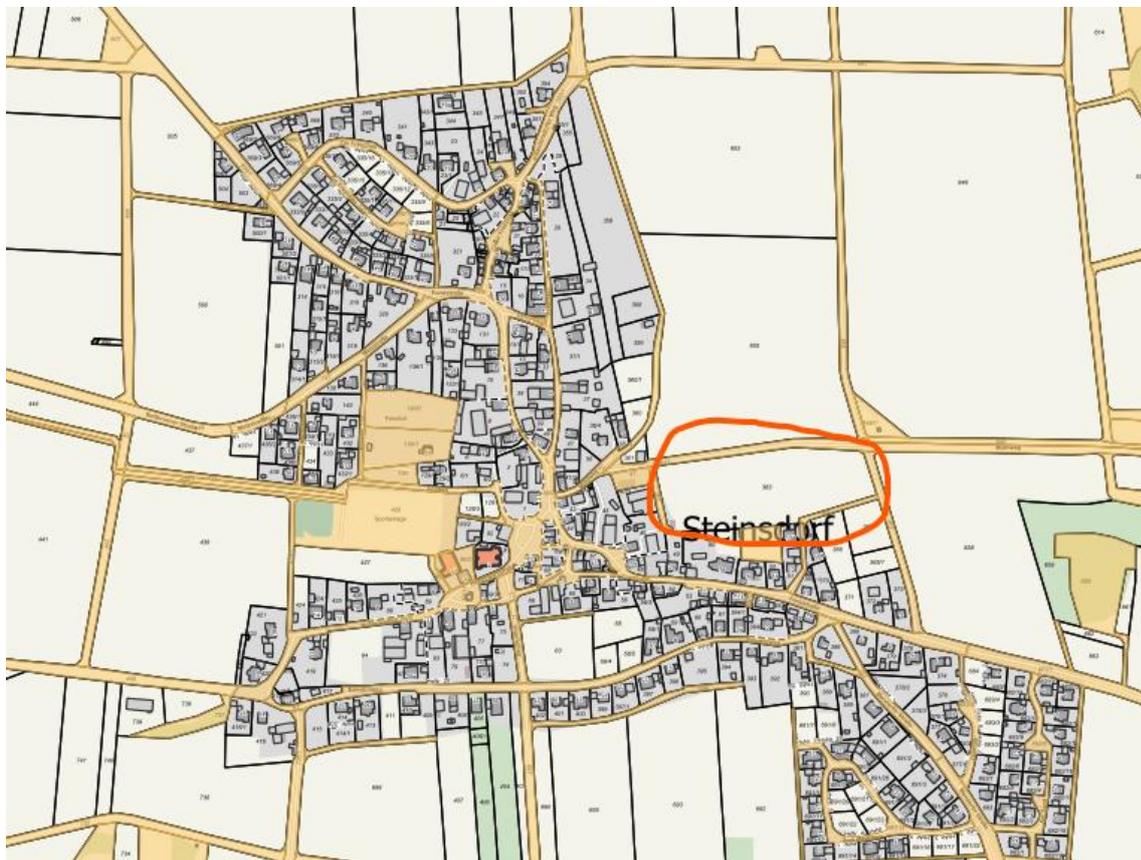
Geltungsbereich 2.2:

Das Planvorhaben im Geltungsbereich 2.2 im Ortsteil Steinsdorf sieht eine Ausweisung als Dorfgebiet sowie als Allgemeines Wohngebiet vor.

Die Fläche ist bereits vollumfänglich erschlossen, wodurch eine Vielzahl an Eingriffen in die Natur vermieden werden kann. Weiterhin in ein Teil der Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bedarf nach Wohnbauflächen besteht einerseits durch den generellen Bevölkerungszuwachs des Markts Altmannstein gemäß dem Demografischen Spiegel und zum anderen im Ortsteil Steinsdorf durch die Wechselwirkungen mit dem Geltungsbereich 2.1. Hierbei ist die Ausweisung der Wohnbauflächen mit der Entnahme der Fläche 2.1 zu begründen.

Zudem sind innerhalb des Dorfgebiets keine großflächigen Baulücken und keine zur Bebauung geeigneten Flächen im Besitz des Markts vorhanden. Weiterhin existieren bereits städtebauliche Entwürfe für den Bebauungsplan „Am Mühlweg“ sowie eine Vormerkliste mit insgesamt 32 Bewerbern für das geplante Wohngebiet.



GIS-Auszug: Gemeindliche Grundstücke (gelb) im Ortsteil Steinsdorf– rot umrandet: Geltungsbereich 2.2

#### Geltungsbereich 3:

Das Planvorhaben im Geltungsbereich 3 in Pondorf sieht eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vor.

Die Fläche ist bereits durch den gültigen Bebauungsplan „Am Weingarten III“ gut erschlossen, wodurch eine Vielzahl an Eingriffen in die Natur vermieden werden kann.

Der Bedarf nach Wohnbauflächen besteht einerseits durch den generellen Bevölkerungszuwachs des Markts Altmannstein gemäß dem Demografischen Spiegel und der fehlenden Bauflächen im Ortsteil Pondorf. Die Grundstücke im gemeindlichen Besitz sind bereits alle veräußert, mit Ausnahme von wenigen, die anderweitig für den Ortsteil benötigt werden.

Verfügbare Baulücken im Ortsteil sind nicht vorhanden und die Fläche bietet sich durch die Nähe zum gültigen Bebauungsplan sowie der Erschließung an.

#### Geltungsbereich 4:

Das Planvorhaben im Geltungsbereich 4 im Ortsteil Tettenwang sieht eine Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche vor. Aktuell ist die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet, ohne das Baurecht geschaffen wurde in den letzten Jahren.

Die Fläche ist im Privatbesitz und wird als Hopfenanbaugesamt im Familienbetrieb über mehrere Generationen bewirtschaftet. Für die Besitzer ist es notwendig die Fläche weiterhin zu bewirtschaften, da sonst potenziell durch eine unausgewogene Verteilung von Besitz und Pacht von Grundstücken der Verlust von Privilegien oder sogar der Betriebsexistenz drohen könnten.

Zudem wäre bei einer Bebauung der Fläche durch die Lage das Prinzip des Anbindegebots nicht gegeben, da weitere im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen gekennzeichnete Flächen zwischen dem Geltungsbereich und dem Siedlungsgebiet des Ortsteils liegen.

#### Geltungsbereich 5:

Das Planvorhaben im Geltungsbereich 5 sieht eine Ausweisung als Gewerbegebiet vor.

Dem Markt Altmannstein liegt zum gegenwärtigen Stand eine Anfrage von einem Bauwerber nach Gewerbeflächen im Ortsteil Schamhaupten vor. Es handelt sich dabei um einen bereits im Ortsteil ansässigen Betrieb. Die Firma ist dem Bau- und Dienstleistungssektor zuzuordnen und benötigen nach eigenen Aussagen eine Gewerbefläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind bei der Planung von Gewerbeflächen grundsätzlich gegen die Erfordernisse wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten abzuwägen. Die Umwandlung geeigneter land- oder forstwirtschaftlicher Flächen wird dabei als unvermeidbar angesehen, da im Gemeindegebiet keine alternativen Flächen für ein Gewerbegebiet mit gleicher Standorteignung und geringerem Eingriffspotenzial vorhanden sind. Eine Alternative zur Planung wäre demnach nicht die Suche nach einem anderen Standort, sondern ein Verzicht. Ein Verzicht von Planungen dieser Art würde aber bedeuten, dass sich ortsansässige Firmen nicht weiterentwickeln können. Ziel der Planung ist unter anderem auch der Erhalt örtlicher Betriebe sowie die Sicherung und Entwicklung lokaler Arbeitsplätze. Das entspricht unter anderem auch den Zielen bzw. Grundsätzen übergeordneter Planungsebenen, wie dem Landesentwicklungsprogramm oder Regionalplan, zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen gerade für strukturschwächere Regionen im Grenzgebiet.

Bei dem lokalen Heizungsbetrieb handelt es sich um einen Familienbetrieb, der nicht am bestehenden Standort im Ortsteil erweitern kann. Daher wird eine externe Fläche benötigt. Der Standort im Ortsteil ist existenziell für den Heizungsbetrieb und aufgrund fehlender anderweitiger Gewerbeflächen ist eine Ausweisung unerlässlich.

#### Geltungsbereich 6:

Das Planvorhaben im Geltungsbereich 6 im Ortsteil Schafshill sieht eine Ausweisung als Dorfgebiet für drei Teilflächen vor, die bereits bebaut sind, allerdings im planerischen Außenbereich liegen.

Bei den Wohngebäuden handelt es sich um Altbestand, der bereits seit Jahrzehnten besteht und im Sinne des Bestandsschutzes erhalten werden sollte.

Da es sich lediglich um eine Abrundung des Ortsrands und der Einbeziehung der bebauten Flächen in das Dorfgebiet handelt, ist keine detaillierte Bedarfsprüfung erforderlich.

## B UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Der Umweltbericht soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind.

Zweck des Umweltberichts ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Er umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Änderungs- bis zum Feststellungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung**

Der Markt Altmannstein hat für sechs Geltungsbereiche die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Lage und Größe der einzelnen Geltungsbereiche werden in der Begründung benannt.

Da die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen nicht der durch die Planung angestrebten Nutzungen entsprechen, wird der Flächennutzungsplan geändert und die betreffenden Bereiche in die jeweils in der Begründung beschriebenen Nutzungen gemäß BauNVO sowie BauGB geändert.

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Die Darstellung erfolgt in der Begründung der zu erstellenden Bebauungsplänen.

### Landschaftsschutzgebiet:

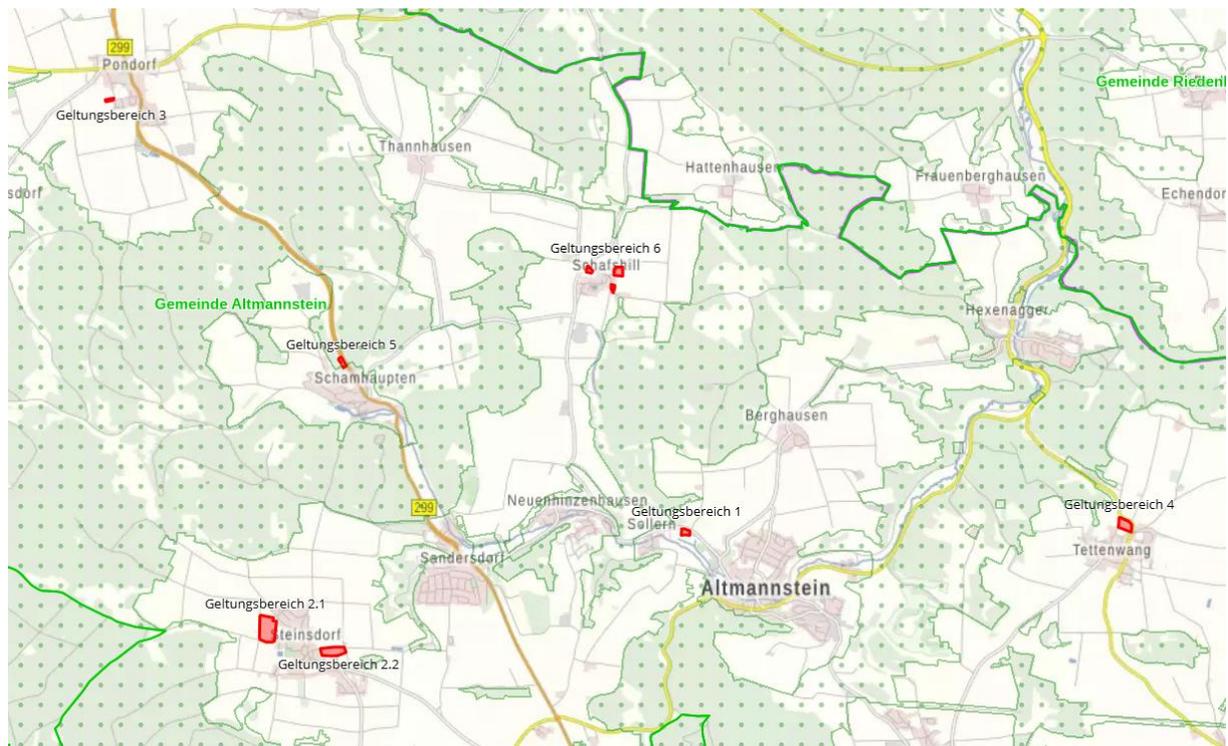


Abbildung 1: Auszug aus Landschaftsschutzgebieten

Zeichenerklärung: rote Umgrenzung: Geltungsbereich, grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiete

#### Geltungsbereich 1:

Innerhalb des Geltungsbereiches 1 oder direkt angrenzend sind keine Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

#### Geltungsbereich 2.1:

Innerhalb des Geltungsbereiches 2.1 oder direkt angrenzend sind keine Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

#### Geltungsbereich 2.2:

Innerhalb des Geltungsbereiches 2.2 oder direkt angrenzend sind keine Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

#### Geltungsbereich 3:

Innerhalb des Geltungsbereiches 3 oder direkt angrenzend sind keine Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

#### Geltungsbereich 4:

Innerhalb des Geltungsbereiches 4 oder direkt angrenzend sind keine Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

#### Geltungsbereich 5:

Der Geltungsbereich 5 liegt in dem Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01. Mit Beschluss des Kreistags vom 21.07.2025 wurde die vom Markt Altmannstein beantragte Änderung des Landschaftsschutzgebiets im Bereich Schamhaupten genehmigt. Die entsprechende Änderungsverordnung wird in den kommenden Wochen im Amtsblatt des Landkreises Eichstätt veröffentlicht und damit rechtskräftig bekanntgemacht.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets im Bereich Schamhaupten zu schaffen. Mit der Herausnahme der betroffenen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet besteht nun die Möglichkeit, dringend benötigte Gewerbeflächen bereitzustellen und damit die wirtschaftliche Entwicklung des Marktes Altmannstein gezielt zu fördern.

#### Geltungsbereich 6:

Innerhalb des Geltungsbereiches 6 oder direkt angrenzend sind keine Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

### **Natura 2000-Gebiete**

Im Gemeindegebiet Altmannstein befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

### **Weitere Schutzgebiete**

#### Wasserschutzgebiet

Im Gemeindegebiet Altmannstein befinden sich keine Wasserschutzgebiete, die im funktionellen Zusammenhang mit den Geltungsbereichen stehen.

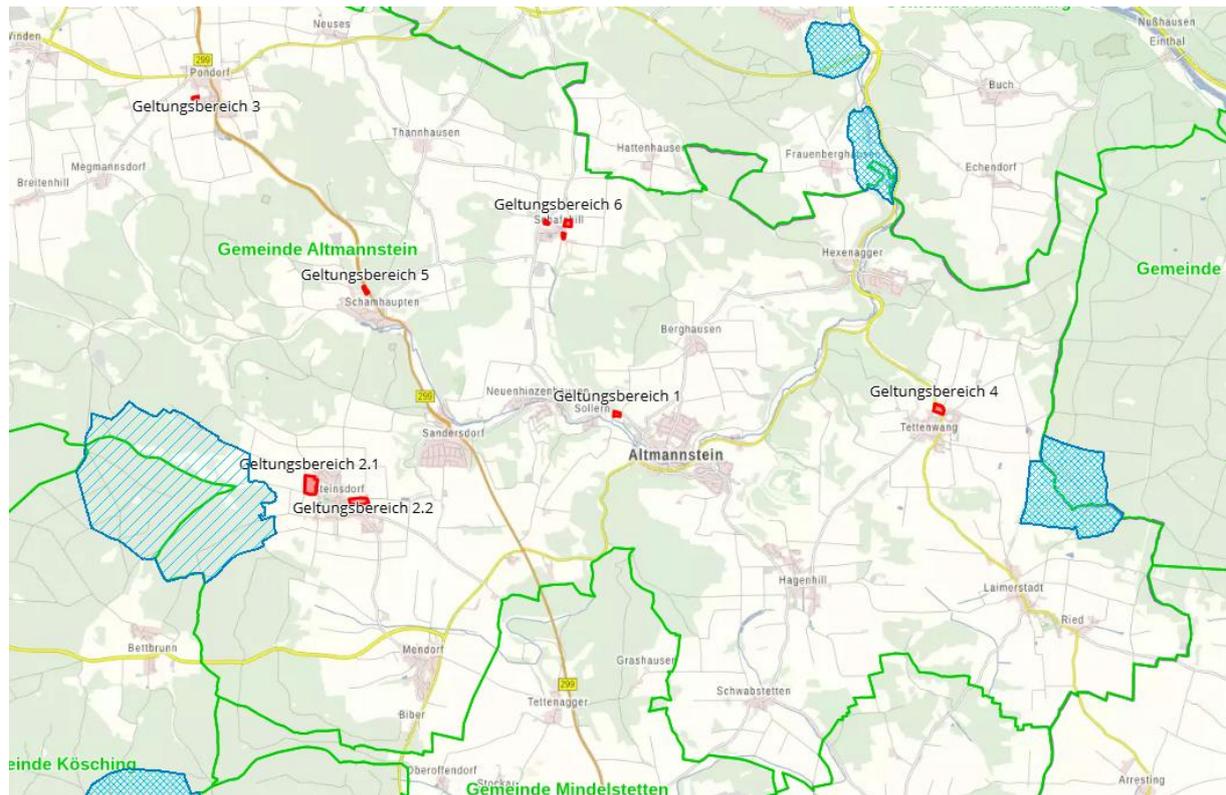


Abbildung 2: Auszug aus Trinkwasserschutzgebiete

Zeichenerklärung: rote Umgrenzung: Geltungsbereich

blau schraffiert: Wasserschutzgebiete

In der **Bayerischen Biotopkartierung** sind im Umfeld der Planung folgende Biotope erfasst:

#### Geltungsbereich 1:

Das nächste kartierte Biotop ist das etwa 30m nördlich der Fläche befindliche Biotop Nr. 7035-0122-015 „Halbtrockenrasen an den südexponierten Hängen des Schambachtals zwischen Sandersdorf und Altmannstein“.

Es handelt sich um Rasenflächen, die durch die Ausweisung von Sondergebieten für Erholung, Sport- und Freizeitnutzung nicht beeinträchtigt werden.

#### Geltungsbereich 2.1:

Das nächste kartierte Biotop ist das etwa 120m südöstlich der Fläche befindliche Biotop Nr. 7135-0011-001 „Ablaßbare Teiche mit Umgriff in der Gemarkung Steinsdorf“.

Es handelt sich um einen Teich, der nicht in direktem Zusammenhang mit der Planung steht und somit durch die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche nicht beeinträchtigt wird.

#### Geltungsbereich 2.2:

Das nächste kartierte Biotop ist das etwa 220m östliche der Fläche befindliche Biotop Nr. 7135-0012-001 „Verbuschender Kalkmagerrasen am "Steinbuckel" E' Steinsdorf“.

Es handelt sich Waldstrukturen, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Planung stehen und somit durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten sowie Dorfgebieten nicht beeinträchtigt werden.

Geltungsbereich 3:

Es befinden sich keine kartierten Biotope in der Umgebung zu dem Geltungsbereich. Die Biotope befinden sich alle in mindestens 550 m Abstand und stehen nicht in direktem Zusammenhang mit der Planung.

Geltungsbereich 4:

Das nächste kartierte Biotop ist das etwa 150 m nordwestlich der Fläche befindliche Biotop Nr. 7036-0135-010 „Einzelhecken und Feldgehölze um Tettenwang“.

Es handelt sich um Gehölzstrukturen, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Planung stehen und somit durch die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche nicht beeinträchtigt werden.

Geltungsbereich 5:

Das nächste kartierte Biotop ist das etwa 80m östliche der Fläche befindliche Biotop Nr. 7035-0116-003 „Halbtrockenrasen um Schamhaupten“.

Es handelt sich um Rasenflächen, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Planung stehen und somit durch die Ausweisung von Gewerbegebieten nicht beeinträchtigt werden.

Geltungsbereich 6

Das nächste kartierte Biotop ist das etwa 80m südlich einer Teilfläche befindliche Biotop Nr. 7035-0110-001 „Flächen um die Hutung bei Schafshill“.

Es handelt sich um Hecken, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Planung stehen und somit durch die Ausweisung von Dorfgebieten nicht beeinträchtigt werden.

## **Arten- und Biotopschutzprogramm**

Für das Arten- und Biotopschutzprogramm relevante Flächen sind im Bereich der sechs Geltungsbereiche nicht vorhanden.

Fachpläne und -programme z.B. zum Abfall- und Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehenen Flächen nicht vorhanden.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Umweltmerkmale**

##### **2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit**

###### **Beschreibung**

Zu Geltungsbereich 1:

Der Geltungsbereich selbst besitzt als Ackerfläche keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Insbesondere der südlich angrenzende Schambachtalbach-Radweg hat eine überregionale Bedeutung in Bezug auf die Erholungs- und Freizeitnutzung. Dieser wird durch die Planung nicht beeinflusst und die Entstehung eines Sondergebiets für Erholung, Sport- und Freizeitnutzung bietet eine Erweiterung des Freizeitwegenetzes. Der Geltungsbereich hat aufgrund der Siedlungsnähe eine gewisse Bedeutung für die wohnortnahe Erholung für die umliegenden Ortsteile.

Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch haben sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung. Schädliche Einflüsse durch elektromagnetische Felder oder Licht- und Geräuschemissionen sind nicht bekannt. Geruchsbeeinträchtigungen bestehen nicht.

#### Zu Geltungsbereich 2.1 und 4:

Die Geltungsbereiche selbst besitzen als landwirtschaftlich genutzte Fläche keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Zudem bestehen bei Geltungsbereich 4 durch die Nutzung als Hopfengarten wirtschaftliche Nutzungsansprüche, weshalb die Fläche, als landwirtschaftlich genutzte Ertragsfläche, positiv für die Versorgungsleistung hervorzuheben ist, die gemäß LEP gefördert werden soll.

Durch ausbleibende Wohnbebauung wird die Sichtachse für umliegenden Wohnbebauungen in Richtung der freien Landschaft sowie dem Weidenholz erhalten.

Zudem fördert die Bewahrung einer wohnortnahen Freifläche den Erholungswert des direkten Wohnumfelds.

#### Zu Geltungsbereich 2.2,3 und 6:

Mit der Anlage der Flächen als Wohngebiet ist mit einer geringen Zunahme von Schall- und Schadstoffemissionen für den vorhandenen Siedlungsbestand zu rechnen.

Die geplante Bebauung ist dabei grundsätzlich als schalltechnisch verträglich zu beurteilen bzw. der Immissionsbeitrag des Vorhabens als nicht relevant anzusehen.

Zusammenfassend sind für die bestehende und noch geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf Lärm zu erwarten. Ebenso sind im Hinblick auf die Lufthygiene, bei Einhalten rechtlich-öffentlicher Vorschriften erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu befürchten.

Baubedingt ist mit einer temporären Beeinträchtigung durch Lärm, Stäube und Abgase zu rechnen.

Ein unmittelbarer Eingriff in die das Planungsgebiet umliegenden Erholungseinrichtungen (v.a. Wege) findet nicht statt, eine erholungsrelevante Nutzbarmachung der bisher als Acker genutzten Flächen ist auch weiterhin nicht möglich. Unter diesem Gesichtspunkt findet keine Änderung des Status Quo statt.

Durch die Lage der Geltungsbereiche gliedern sich die Baugebiet bereits gut in die Ortschaft ein. Eine Fernwirkung ist hierdurch nur sehr gering. Es wird kein gänzlich neues und damit störendes Bauelement in der freien Landschaft geschaffen. Zudem kann das Vorhaben über Eingrünungsmaßnahmen in die Landschaft eingebunden werden.

#### Zu Geltungsbereich 5:

Bedingt durch die Lage an der Bundesstraße B299 ist im Änderungsgebiet mit einer verkehrsbedingten Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffe auszugehen. Weiterhin sind hinsichtlich Gewerbelärm keine Überschreitungen der Orientierungswerte im Planungsgebiet zu erwarten.

Die Planungsfläche hat eine nur untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung. Umliegende Flächen sind zwar potenziell für die Naherholung der umliegenden Bewohner geeignet, allerdings ist aufgrund der B299 fraglich, inwiefern diese genutzt werden. Auf der Fläche selbst verlaufen keine (über)örtlichen Rad- und Wanderwege.

Die Flächen der sechs Geltungsbereiche dienen weder dem Lärmschutz noch haben sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung. Schädliche Einflüsse durch elektromagnetische Felder oder Licht- und Geräuschemissionen sind nicht bekannt. Geruchsbeeinträchtigungen bestehen nicht.

### **2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Beschreibung**

Als potenzielle natürliche Vegetation wird in der Pflanzensoziologie der Endzustand der Vegetation bezeichnet, der sich einstellen würde, wenn sie sich unter den heutigen Standortbedingungen ohne weiteren Einfluss des Menschen entwickeln könnte. Sie braucht mit der ursprünglichen Vegetation nicht übereinstimmen.

Als Grundlage dieser Betrachtung dienen die Untersuchungsergebnisse nach SEIBERT (1968) zur potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns, die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete beschreiben. Ergänzende Kartierungen einzelner Transekte in Bayern von JANNSEN und SEIBERT (1986) haben zu neuen Erkenntnissen geführt.

Demnach würde sich in den Geltungsbereichen auf lange Sicht Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald sowie Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte entwickeln.

Die vorhandene Vegetation im Bereich der sechs Geltungsbereiche ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung. Die sechs Geltungsbereiche sind als landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. bereits als Wohnbauflächen genutzt zu bezeichnen. Die Vegetation der Flächen setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt untergeordnete Bedeutung auf. Wertvolle Lebensräume oder kartierte Biotop werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Artenschutzrechtliche Belange sind auf Ebene der Bebauungspläne näher zu betrachten.

Die konkrete Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

Flächen der Wiesenbrüter- oder Feldvogelkullisse sind durch die Planung nicht betroffen.

Es wird daher voraussichtlich keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG benötigt.

#### Geltungsbereich 1:

Das nächste kartierte Biotop ist das etwa 30m nördlich der Fläche befindliche Biotop Nr. 7035-0122-015 „Halbtrockenrasen an den südexponierten Hängen des Schambachtals zwischen Sandersdorf und Altmannstein“.

Es handelt sich Rasenflächen, die durch die Ausweisung von Sondergebieten für Erholung, Sport- und Freizeitnutzung nicht beeinträchtigt werden.

#### Geltungsbereich 2.1:

Das nächste kartierte Biotop ist das etwa 120m südöstlich der Fläche befindliche Biotop Nr. 7135-0011-001 „Ablaßbare Teiche mit Umgriff in der Gemarkung Steinsdorf“.

Es handelt sich um einen Teich, der nicht in direktem Zusammenhang mit der Planung steht und somit durch die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche nicht beeinträchtigt wird.

#### Geltungsbereich 2.2:

Das nächste kartierte Biotop ist das etwa 220m östliche der Fläche befindliche Biotop Nr. 7135-0012-001 „Verbuschender Kalkmagerrasen am "Steinbuckel" E' Steinsdorf“.

Es handelt sich Waldstrukturen, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Planung stehen und somit durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten sowie Dorfgebieten nicht beeinträchtigt werden.

#### Geltungsbereich 3:

Es befinden sich keine kartierten Biotop in der Umgebung zu dem Geltungsbereich. Die Biotop befinden sich alle in mindestens 550 m Abstand und stehen nicht in direktem Zusammenhang mit der Planung.

#### Geltungsbereich 4:

Das nächste kartierte Biotop ist das etwa 150 m nordwestlich der Fläche befindliche Biotop Nr. 7036-0135-010 „Einzelhecken und Feldgehölze um Tettenwang“.

Es handelt sich um Gehölzstrukturen, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Planung stehen und somit durch die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche nicht beeinträchtigt werden.

#### Geltungsbereich 5:

Das nächste kartierte Biotop ist das etwa 80m östliche der Fläche befindliche Biotop Nr. 7035-0116-003 „Halbtrockenrasen um Schamhaupten“.

Es handelt sich um Rasenflächen, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Planung stehen und somit durch die Ausweisung von Gewerbegebieten nicht beeinträchtigt werden.

#### Geltungsbereich 6

Das nächste kartierte Biotop ist das etwa 80m südlich einer Teilfläche befindliche Biotop Nr. 7035-0110-001 „Flächen um die Hutung bei Schafshill“.

Es handelt sich um Hecken, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Planung stehen und somit durch die Ausweisung von Dorfgebieten nicht beeinträchtigt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die sechs Geltungsbereiche eine lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Flächen mit hoher Bedeutung sind von der Überbauung nicht betroffen.

Es werden keine Flächen nach Biotopkartierung überplant.

### 2.1.1.3 Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Boden dient als Pflanzen- und Tierlebensraum, als Filter, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie der Klimaregulierung. Zudem hat er seine Funktion als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Belebter, gewachsener Boden ist damit nicht ersetzbar.

Die Gemeinde Altmannstein liegt innerhalb der Naturraumeinheit D61 Fränkische Alb, innerhalb der Untereinheit 082 – Südliche Frankenalb.

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 liefert folgende Ergebnisse:

#### Geltungsbereich 1:



Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 - rot umrandet: Geltungsbereich 1

Im Geltungsbereich 1 liegt die Legendeneinheit 71 - „Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig“ vor.

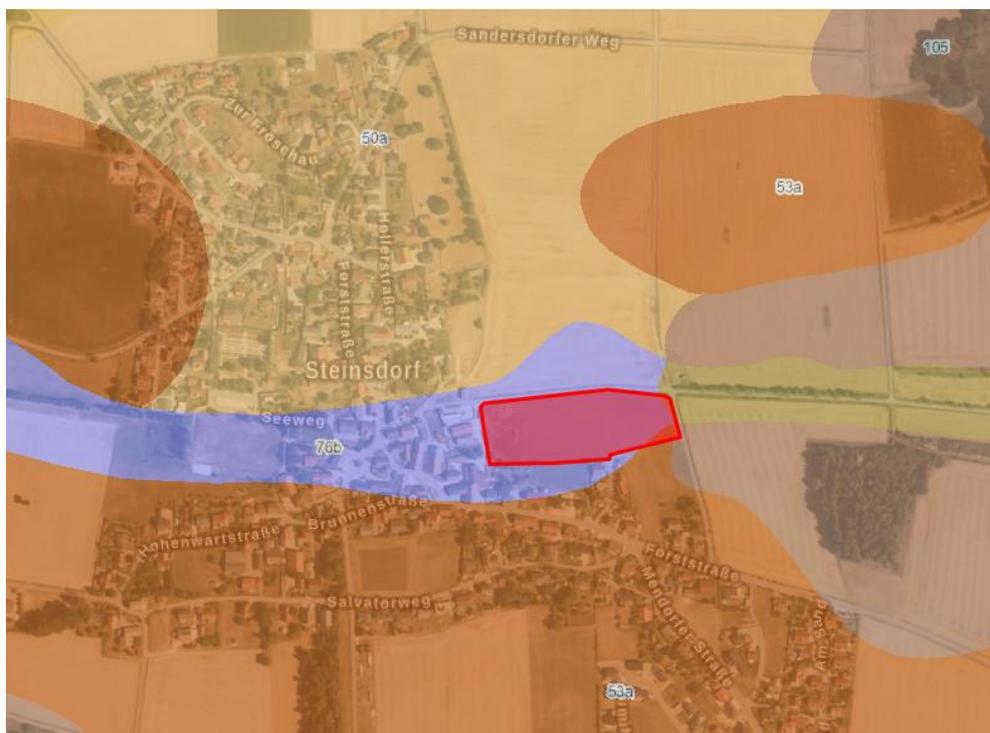
#### Geltungsbereich 2.1:



Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 - rot umrandet: Geltungsbereich 2.1

Im Geltungsbereich 2.1 liegt die Legendeneinheit 53a - „Vorherrschend Pelosol-Braunerde, gering verbreitet Braunerde- Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluffton (Deckschicht) über Lehmtton, selten Pelosol aus Lehmtton (Molasse)“ vor.

#### Geltungsbereich 2.2:



Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 - rot umrandet: Geltungsbereich 2.2

Im Geltungsbereich 2.2 liegen die Legendeneinheit 76b - „Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“, 10b - „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment)“ sowie 53a - „Vorherrschend Pelosol-Braunerde, gering verbreitet Braunerde- Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluffton (Deckschicht) über Lehmtton, selten Pelosol aus Lehmtton (Molasse)“ vor.



Im Geltungsbereich 4 liegen die Legendeneinheit 8g - „Fast ausschließlich Braunerde aus (schufführendem) Schluff bis Ton (Gesteine des Malm, Lösslehm)“, 10b - „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment)“ sowie 104 - „Fast ausschließlich Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein)“ vor.

Geltungsbereich 5:



Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 - rot umrandet: Geltungsbereich 5

Im Geltungsbereich 5 liegen die Legendeneinheit 10b - „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment)“ sowie 104 - „Fast ausschließlich Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein)“ vor.

Geltungsbereich 6:



Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 - rot umrandet: Geltungsbereich 6

Im Geltungsbereich 6 liegen die Legendeneinheit 112 - „Fast ausschließlich Braunerde (podsolig, pseudovergleyt), selten Podsol-Braunerde aus (Skelett-)Lehm bis Schluffton, mit Kieselskelett (Ablehm)“ sowie 105 - „Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)“ vor.

Das Standortpotential für die natürliche Vegetation hat geringe bis mittlere Bedeutung für die natürliche Vegetation, da keine extremen Umweltbedingungen anzutreffen sind.

Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen und das Rückhaltevermögen für Schwermetalle werden auf Grundlage der Bodenschätzung bewertet.

#### Geltungsbereich 1:

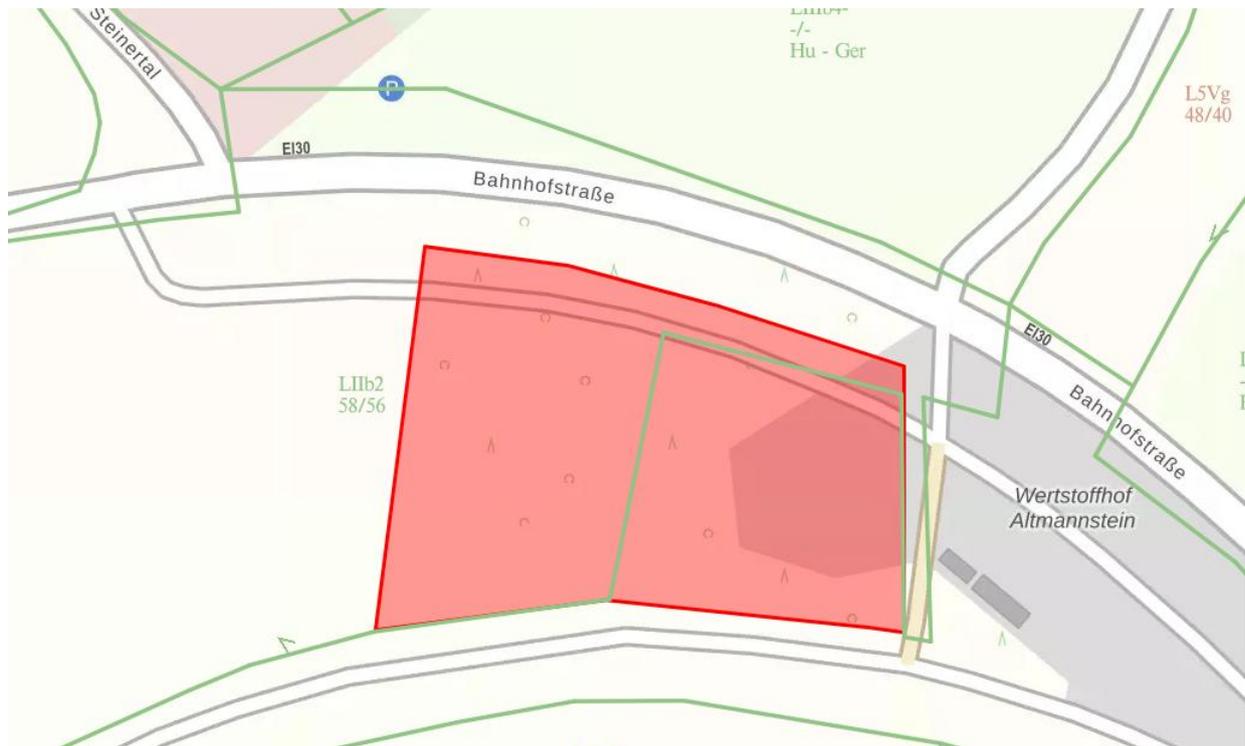


Abbildung Bodenschätzung - rot umrandet: Geltungsbereich 1

In der Bodenschätzungskarte wird für die gesamte Fläche das Kürzel LIib2 angegeben.

Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen wird dementsprechend für diesen Bereich als hoch (4) bewertet, das Rückhaltevermögen für Schwermetalle als hoch (Wertklasse 4).

Die Zustandsstufe liegt bei 3, das heißt die natürliche Ertragsfähigkeit ist mittel. Die Grünlandzahl liegt bei 56 und somit über dem Durchschnitt des Landkreises Eichstätt (47).

Geltungsbereich 2.1:

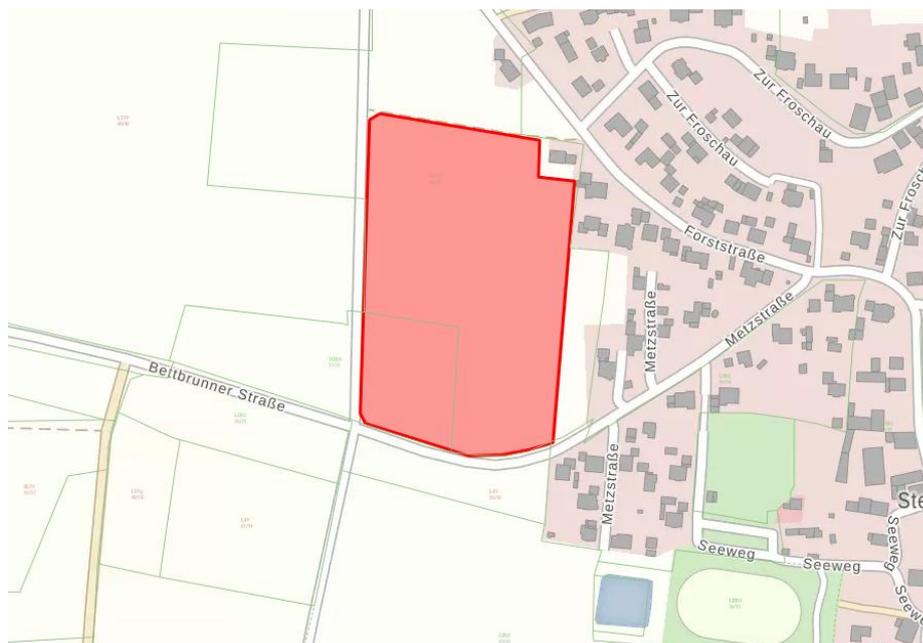


Abbildung Bodenschätzung - rot umrandet: Geltungsbereich 2.1

In der Bodenschätzungskarte werden für die Fläche die Kürzel LT6V und TIIIb3 angegeben.

Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen wird dementsprechend für diesen Bereich als gering (2) bewertet, das Rückhaltevermögen für Schwermetalle als mittel bis hoch (3-4).

Die Zustandsstufe liegt bei 2, das heißt die natürliche Ertragsfähigkeit, bezogen auf die Bodenart ist gering. Es liegen Ackerzahlen zwischen 32 und 35 vor. Zu Altlasten im Bereich der Geltungsbereiche nichts bekannt.

Geltungsbereich 2.2:

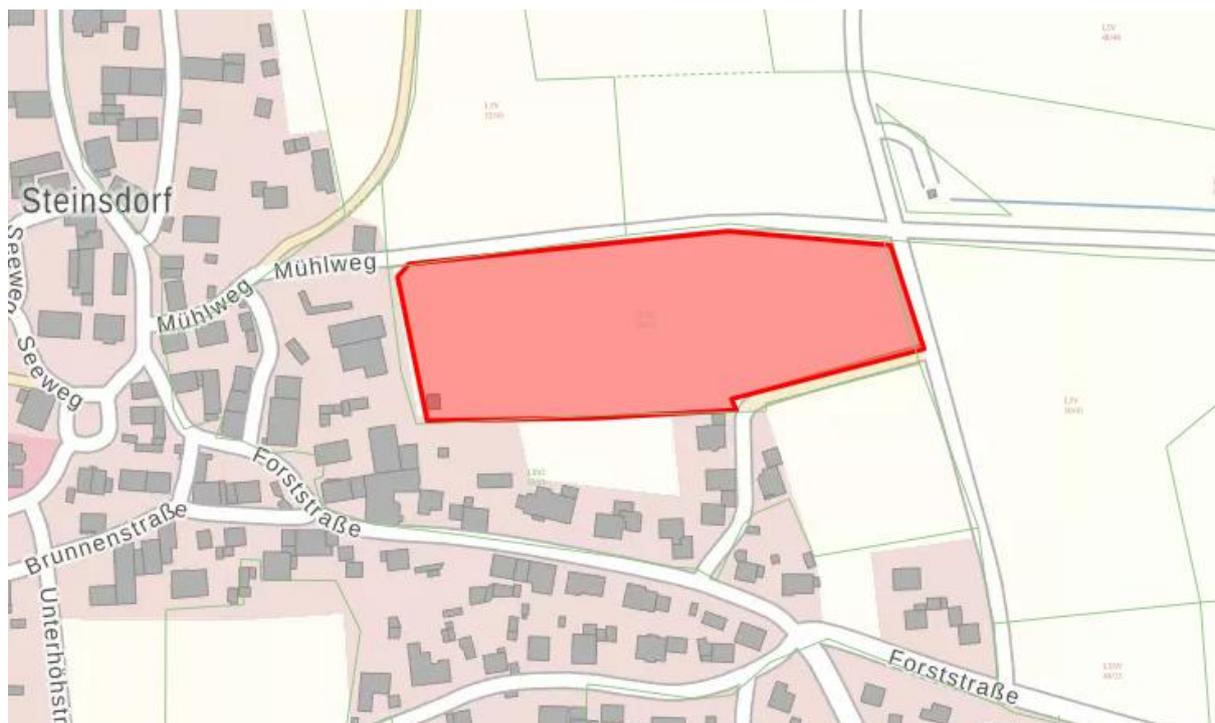


Abbildung Bodenschätzung - rot umrandet: Geltungsbereich 2.2

In der Bodenschätzungskarte wird für die gesamte Fläche das Kürzel L4V angegeben.

Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen wird dementsprechend für diesen Bereich als mittel (3) bewertet, das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ebenfalls als mittel (Wertklasse 3).

Die Zustandsstufe liegt bei 3, das heißt die natürliche Ertragsfähigkeit ist mittel. Die Ackerzahl liegt bei 53 und somit über dem Durchschnitt des Landkreises Eichstätt (49).

Geltungsbereich 3:

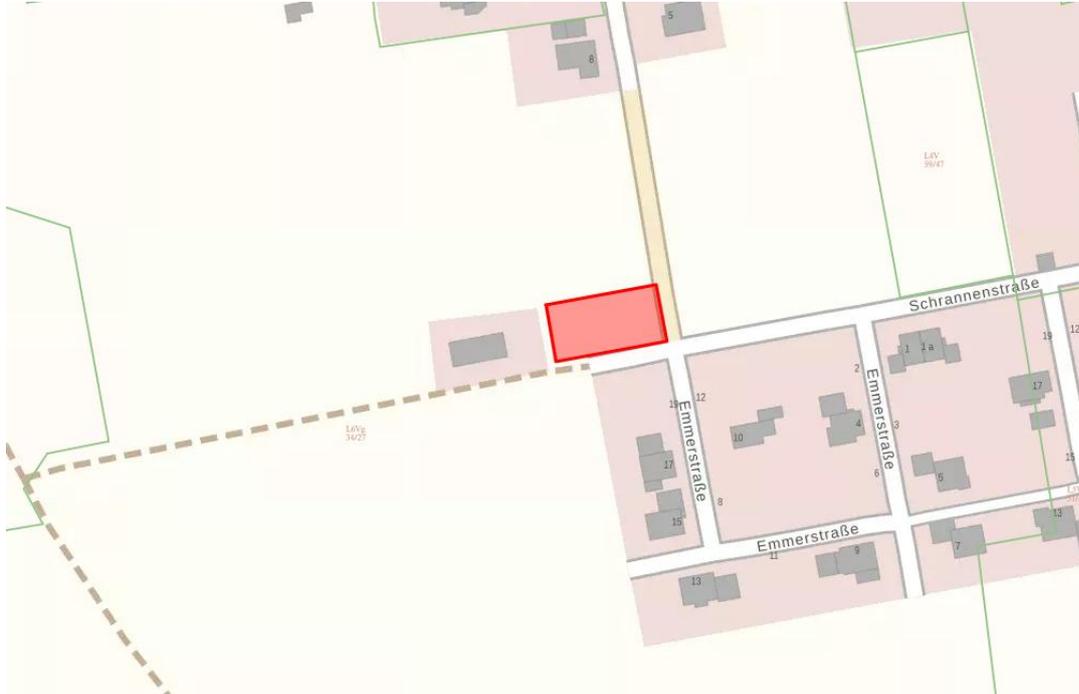


Abbildung Bodenschätzung - rot umrandet: Geltungsbereich 3

In der Bodenschätzungskarte wird für die gesamte Fläche das Kürzel L6Vg angegeben.

Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen wird dementsprechend für diesen Bereich als gering (2) bewertet, das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ebenfalls als gering (Wertklasse 2).

Die Zustandsstufe liegt bei 1, das heißt die natürliche Ertragsfähigkeit ist sehr gering. Die Ackerzahl liegt bei 27 und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Eichstätt (49).

Geltungsbereich 4:

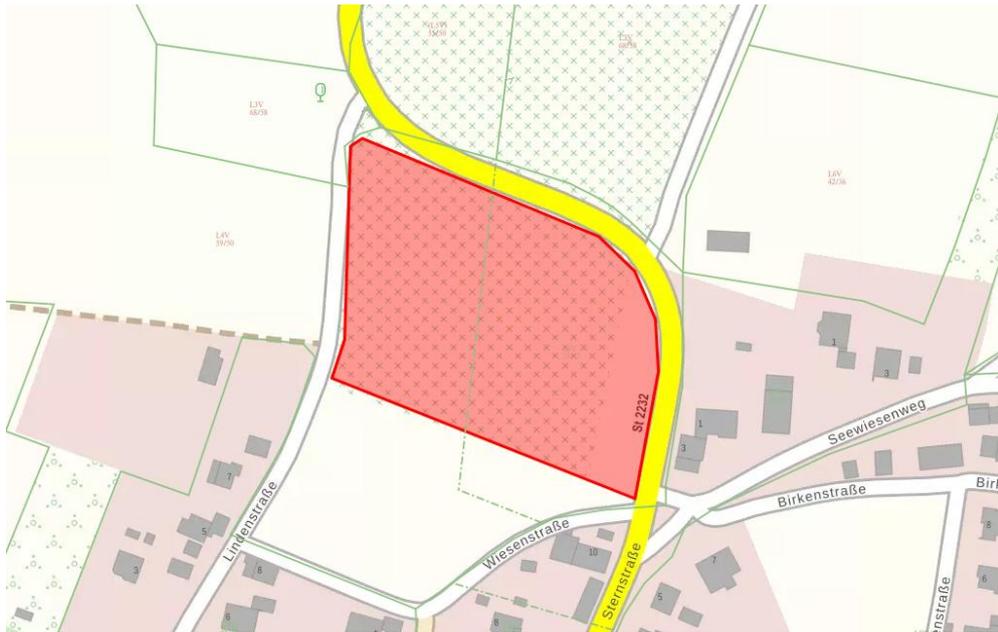


Abbildung Bodenschätzung - rot umrandet: Geltungsbereich 4

In der Bodenschätzungskarte wird für die gesamte Fläche das Kürzel L4V angegeben.

Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen wird dementsprechend für diesen Bereich als mittel (3) bewertet, das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ebenfalls als mittel (Wertklasse 3).

Die Zustandsstufe liegt bei 3, das heißt die natürliche Ertragsfähigkeit ist mittel. Die Ackerzahl liegt zwischen 47 und 50 und liegt somit über im Durchschnitt des Landkreises Eichstätt (49).

#### Geltungsbereich 5:



Abbildung Bodenschätzung - rot umrandet: Geltungsbereich 5

In der Bodenschätzungskarte wird für die gesamte Fläche das Kürzel L5Vg angegeben.

Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen wird dementsprechend für diesen Bereich als mittel (3) bewertet, das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ebenfalls als mittel (Wertklasse 3).

Die Zustandsstufe liegt bei 2, das heißt die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering. Die Ackerzahl liegt bei 35 und liegt somit unter dem Durchschnitt des Landkreises Eichstätt (49).

Geltungsbereich 6:

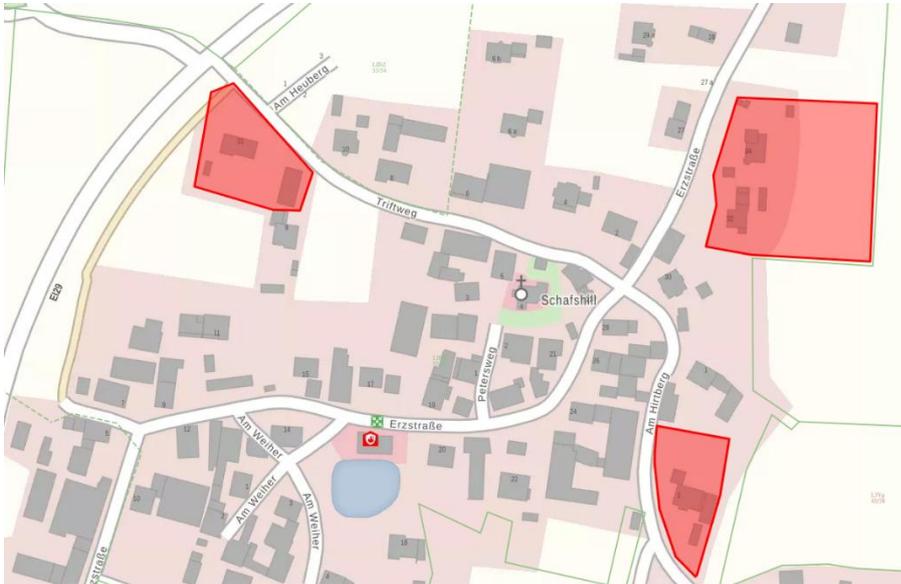


Abbildung Bodenschätzung - rot umrandet: Geltungsbereich 6

In der Bodenschätzungskarte wird für die gesamte Fläche das Kürzel LIib2 angegeben.

Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen wird dementsprechend für diesen Bereich als hoch (4) bewertet, das Rückhaltevermögen für Schwermetalle als hoch (Wertklasse 4).

Die Zustandsstufe liegt bei 3, das heißt die natürliche Ertragsfähigkeit ist mittel. Die Grünlandzahl liegt bei 50 und somit über dem Durchschnitt des Landkreises Eichstätt (47).

**2.1.1.4 Schutzgut Wasser**

**Übersichtskarte wassersensible Bereiche**

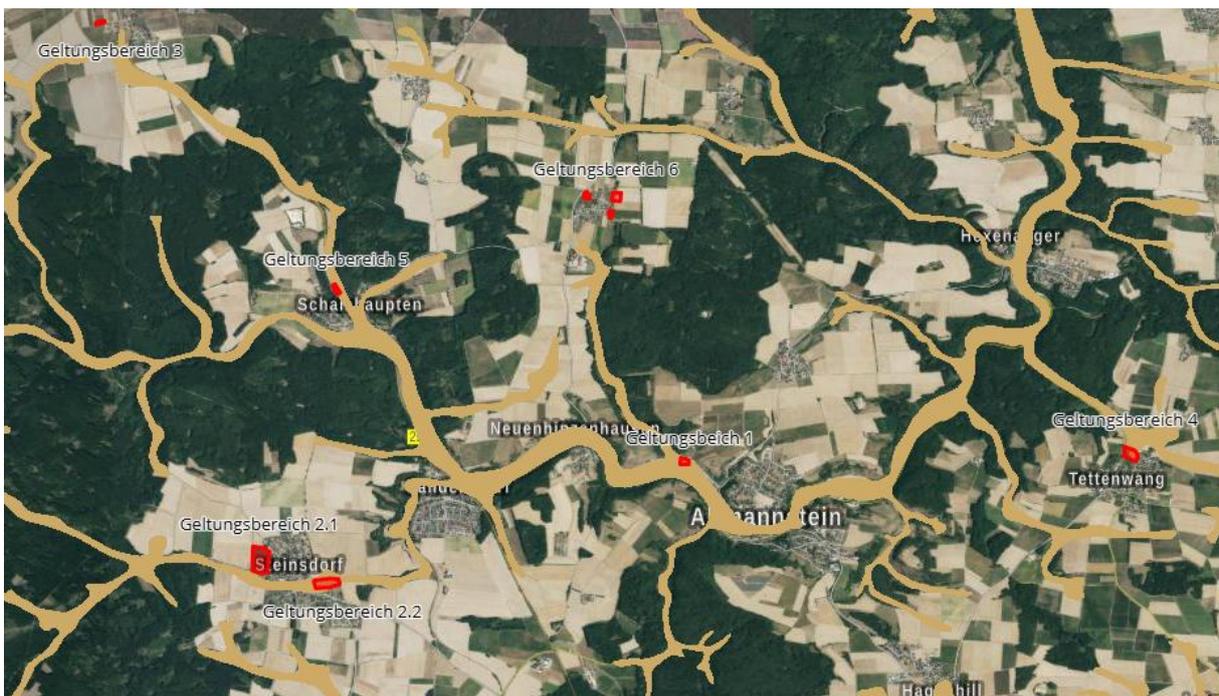


Abbildung 1: Auszug aus Wassersensible Bereiche M 1:25.000

Zeichenerklärung: rote Umgrenzung: Geltungsbereich braun schraffiert: wassersensible Bereiche

Definition wassersensibler Bereich: „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann, die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1 : 25 000 erarbeitet.“

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wieder herzustellen.

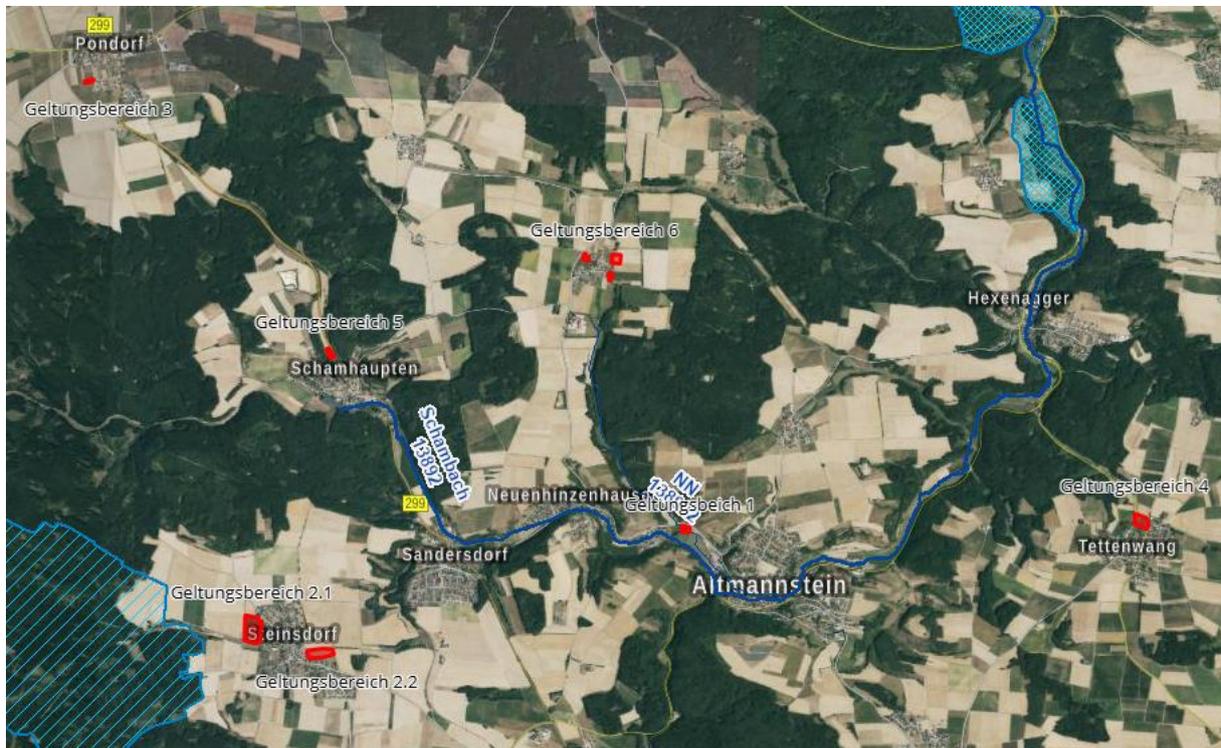


Abbildung 1: Auszug aus Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Fließgewässernetz

Zeichenerklärung: rote Umgrenzung: Geltungsbereich, blau (schraffiert): Fließgewässer, (Wasserschutzgebiete)

### Beschreibung

Alle sechs Geltungsbereiche befinden sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Mit Ausnahme des Geltungsbereichs 1 liegen sie zudem nicht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Geltungsbereich 1 befindet sich jedoch teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Schambach. Mit Ausnahme der Geltungsbereiche 1 sowie 2.2 beträgt die Grundwassertiefe mehr als 20dm.

#### Geltungsbereich 1:

Im Geltungsbereich 1 befinden sich keine relevanten Oberflächengewässer.

Durch den Geltungsbereich verläuft verrohrt ein Gewässer mit der Gewässerkennzahlstufe 6 gemäß BayernAtlas. Die genauen Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans genauer betrachtet.

Laut Umweltatlas Bayern ist die Fläche aufgrund des naheliegenden Schambach ein Wassersensibler Bereich.

Die Grundwassertiefe ist räumlich stark wechselnd, meist weniger als 13dm tief und örtlich oberflächennah.

Geltungsbereich 2.1:

Im Geltungsbereich 2.1 befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wassersensible Bereiche.

Geltungsbereich 2.2:

Im Geltungsbereich 2.2 befinden sich keine Oberflächengewässer. Laut Umweltatlas Bayern ist der Geltungsbereich Wassersensibler Bereich.

Die Grundwassertiefe ist räumlich stark wechselnd, meist weniger als 13dm tief und örtlich oberflächennah.

Geltungsbereich 3:

Im Geltungsbereich 3 befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wassersensible Bereiche.

Geltungsbereich 4:

Im Geltungsbereich 4 befinden sich keine Oberflächengewässer. Laut Umweltatlas Bayern sind die niedrigergelegenen Bereiche im Norden der Fläche Wassersensibler Bereich.

Geltungsbereich 5:

Im Geltungsbereich 5 befinden sich keine Oberflächengewässer. Laut Umweltatlas Bayern ist der Geltungsbereich Wassersensibler Bereich.

Geltungsbereich 6:

Im Geltungsbereich 6 befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wassersensible Bereiche.

### **2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima**

#### **Beschreibung**

Die durchschnittliche Temperatur beträgt im Sommerhalbjahr 13 – 15°C. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt im Sommerhalbjahr 400 – 450mm und im Winterhalbjahr 250 - 350mm.

Die sechs Geltungsbereiche haben durch die geringe Hanglage eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen für die Geltungsbereiche nicht vor.

### **2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung**

#### **Beschreibung**

Geltungsbereich 1:

Es handelt sich um eine ungenutzte Fläche landwirtschaftliche Fläche, die zwischen den Ortsteilen Altmannstein und Sollern angrenzend an der Kreisstraße EI30 liegt. Mit Beginn des Landschaftsabschnitts nach der Straße Richtung Norden liegen kartierte Biotop und ein Waldsaum. Der Geltungsbereich selbst enthält keine Biotop, aber landschaftsbildwirksame Strukturen, wie Gehölzbestände und Bäume.

Geltungsbereich 2.1:

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich angrenzend an den Ortsteil Steinsdorf. Der Geltungsbereich grenzt direkt an die Ortsstraße an und ist sonst von landwirtschaftlichen Flächen sowie der Wohnbebauung des Ortsteils begrenzt. Die derzeitige Nutzung ist Ackerland. Der Geltungsbereich selbst sowie die angrenzenden Flächen enthalten keine landschaftsbildwirksamen Strukturen wie Gehölzbestände oder ähnliches. Sichtachsen zu landschaftlich besonders sensiblen Bereichen werden durch die Ausweisung erhalten.

Geltungsbereich 2.2:

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich angrenzend an den Ortsteil Steinsdorf. Der Geltungsbereich grenzt direkt an die Ortsstraße an und ist sonst von landwirtschaftlichen Flächen sowie der Wohnbebauung des Ortsteils begrenzt. Die derzeitige Nutzung ist Grünland. Der Geltungsbereich selbst sowie die angrenzenden Flächen enthalten keine landschaftsbildwirksamen Strukturen wie Gehölzbestände oder ähnliches. Der Landschaftsraum ist geprägt durch die menschliche Nutzung.

Geltungsbereich 3:

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich angrenzend an das neue Wohnbaugebiet im Ortsteil Pondorf. Der Geltungsbereich ist durch Wirtschaftswege und landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Die derzeitige Nutzung ist Ackerland. Der Geltungsbereich selbst sowie die angrenzenden Flächen enthalten keine landschaftsbildwirksamen Strukturen wie Gehölzbestände oder ähnliches. Im Südosten weiter entfernt liegt eine Obst- und Nussplantage. Der Landschaftsraum ist geprägt durch die menschliche Nutzung.

#### Geltungsbereich 4:

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich als Hopfengarten genutzte Fläche. Der Geltungsbereich liegt im Norden des Ortsteils Tettenwang. Weiter nördlich angrenzend sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, die dem Hopfenanbau dienen. Direkt südlich angrenzend liegt eine als Ackerland genutzte Fläche sowie im weiteren Verlauf die Wohnbaugebiete des Ortsteils. Auf der Fläche sind neben den Nutzbepflanzungen des Hopfens keine weiteren landschaftswirksamen Strukturen wie Hecken, Feldgehölzen oder ähnliches. Sichtachsen zu landschaftlich besonders sensiblen Bereichen werden durch die Ausweisung erhalten.

#### Geltungsbereich 5:

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche. Der Geltungsbereich liegt im Norden des Ortsteils Schamhaupten. Angrenzend sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Waldgebiet, das als Forstgebiet genutzt wird sowie Biotope des Waldgebiets Thannhauser Berg in näherer Umgebung. Südlich angrenzend liegen Wohnbebauungen des Ortsteils Schamhaupten. Auf der Fläche sind keine landschaftswirksamen Strukturen wie Hecken, Feldgehölzen oder ähnliches. Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und grenzt an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Das Umfeld ist von der Landwirtschaft und insbesondere von bestehenden Waldbeständen geprägt. In Richtung Norden dominiert der ländliche Charakter geprägt von einer Mischnutzung aus Ackerland und Waldfläche.

In Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet ist ein Antrag beim Landratsamt zur Entnahme der Fläche eingereicht worden.

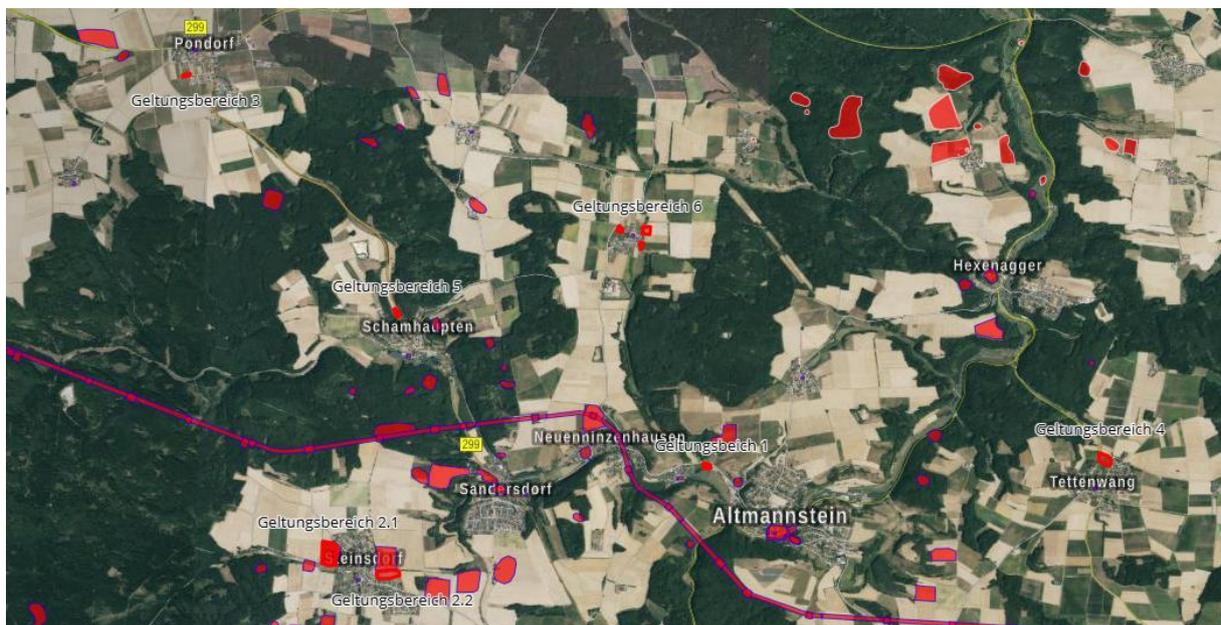
#### Geltungsbereich 6:

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um 3 Teilflächen, die als Wohnbauflächen genutzt werden und im Nordosten, Südosten sowie im Nordwesten des Ortsteils Schafshill. Die Teilbereiche des Geltungsbereichs sind durch Ortsstraßen sowie landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Das Umfeld des Ortsteils ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen. Der Landschaftsraum ist geprägt durch die menschliche Nutzung.

### **2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **Beschreibung**

Im Umfeld der Planung sind im Denkmaltatlas Bayern folgende Boden- oder Baudenkmäler verzeichnet:



Geltungsbereich 1:

- Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Bodendenkmal gemäß Denkmalatlas Bayern erfasst. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich etwa 250m nordöstlich der Fläche:
  - o D-1-7035-0003 Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Geltungsbereich 2.1:

- Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Bodendenkmal gemäß Denkmalatlas Bayern erfasst:
  - o D-1-7135-0160 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Geltungsbereich 2.2:

- Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Bodendenkmal gemäß Denkmalatlas Bayern erfasst. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich etwa 10m nördlich der Fläche:
  - o D-1-7135-0166 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Geltungsbereich 3:

- Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Bodendenkmal gemäß Denkmalatlas Bayern erfasst. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich etwa 250m nordöstlich der Fläche:
  - o D-1-7035-0066 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul.

Geltungsbereich 4:

- Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Bodendenkmal gemäß Denkmalatlas Bayern erfasst. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich etwa 290m südlich der Fläche:
  - o D-1-7036-0012 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus.

Geltungsbereich 5:

- Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Bodendenkmal gemäß Denkmalatlas Bayern erfasst. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich etwa 350m östlich der Fläche:
  - o D-1-7035-0040 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Geltungsbereich 6:

- Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Bodendenkmal gemäß Denkmalatlas Bayern erfasst. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich mittig zwischen den drei Teilflächen des Geltungsbereichs mit einem Abstand von mindestens 80m:
  - o D-1-7035-0074 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Peter und Paul.

**2.1.1.8 Schutzgut Fläche**

Geltungsbereich 1:

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden ca. 0,4 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und in Flächen für Erholung, Sport- und Freizeitnutzung umgewandelt. Auf der Fläche erfolgt jedoch nur in sehr geringem Umfang eine Versiegelung.

Geltungsbereich 2.1:

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden ca. 3,6 ha der Wohnbaufläche entzogen und in landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt. Demnach bleibt die Fläche unversiegelt.

Geltungsbereich 2.2:

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden ca. 1,8 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und in Wohnbauflächen umgewandelt. Durch die zeitgleiche Ausweisung der Fläche 2.1 ist der Versiegelungsgrad insgesamt deutlich geringer.

Geltungsbereich 3:

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden ca. 0,09 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und in Wohnbauflächen umgewandelt. Auf der Fläche erfolgt jedoch nur in geringem Umfang eine Versiegelung.

#### Geltungsbereich 4:

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden ca. 1,2 ha des Allgemeinen Wohngebiets entzogen und in landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt. Demnach bleibt die Fläche unversiegelt.

#### Geltungsbereich 5:

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden ca. 0,35 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und in Gewerbeflächen umgewandelt. Aufgrund der Größe der Fläche ist der Grad der Versiegelung jedoch nur sehr gering.

#### Geltungsbereich 6:

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden insgesamt ca. 1,3 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und in Wohnbauflächen umgewandelt. Es erfolgt keine Versiegelung der Flächen, sondern lediglich eine Einbeziehung von Bestandsgebäuden.

### **2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt werden würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter**

#### **2.2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **Auswirkungen**

Die Planung betrifft größtenteils anthropogen überprägte Flächen, deren ökologische Wertigkeit als gering zu beurteilen ist, weshalb mit einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des Bestands nicht zu rechnen ist. Die vorhandene Vegetation ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und setzt sich aus wenigen Arten zusammen. In Bezug auf die Lebensraumfunktion des Gebietes für die Fauna sind durch das Fehlen von Lebensstätten einerseits und das Vorhandensein vergleichbarer Habitatstrukturen in der Umgebung andererseits anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Daher ist eine für den Naturhaushalt untergeordnete Bedeutung vorhanden. Wertvolle Lebensräume oder kartierte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen beschränken sich auf die Tagesstunden und fügen sich in die bereits vorhandene Geräuschkulisse ein. Weiterhin ist eine dauerhafte Beleuchtung der Geltungsbereiche nicht vorgesehen, so dass eine Beeinträchtigung von nachtaktiven Insekten nicht anzunehmen ist.

In Bezug auf einige der Geltungsbereiche kann es während der Bauphase durch die vom Baubetriebe ausgehenden Störwirkungen zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Lebensräume und zur Meidung der Flächen kommen, diese sind jedoch zeitlich beschränkt.

Gegebenenfalls können auf den landwirtschaftlichen Flächen bodenbrütende Vogelarten vorkommen. Genauere Bestandsaufnahmen und gegebenenfalls Vermeidungsmaßnahmen für diese Artgruppe sind auf Ebene der Bebauungspläne durchzuführen. Zusätzlich werden bei den von Bauvorhaben betroffenen Geltungsbereichen auf der Ebene des Bebauungsplanes durch Festsetzungen zur Begrünung neue Lebensräume für diese Tierarten geschaffen.

##### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind gering bedeutende Flächen betroffen, so dass in der Zusammenschau gering erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind. Detaillierte Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemacht.

### **2.2.1.2 Schutzgut Boden**

#### **Auswirkungen**

Besonders Flächenversiegelungen, nachgeordnet auch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung, stellen Beeinträchtigungen des Bodens dar, die bis zum vollständigen Verlust seiner Funktionen (Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion) führen können.

Im Zuge des Vorhabens werden teilweise durch bauliche Anlagen, Verkehrsflächen und Zufahrten vormals unversiegelte Flächen dauerhaft versiegelt. Der Großteil dieser Flächen ist durch die landwirtschaftliche Nutzung zwar in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Bodens bereits vorbelastet, die neue Nutzung bringt aber einen i.d.R. vollständigen Funktionsverlust des Bodens mit sich. Ein betriebsbedingter Eintrag von Schadstoffen etc. in den Boden ist nicht erlaubt, aber auch nicht vollständig auszuschließen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die möglichen Auswirkungen reduziert.

Gegenüber der bisherigen Nutzung als Acker und Grünland wird sich der Versiegelungsgrad anlagebedingt bei den Wohnbau- sowie Gewerbeflächen durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrswege deutlich erhöhen. Weitere Beeinträchtigungen umfassen notwendige Erschließungsmaßnahmen. Auf den offen zu haltenden nicht überbauten Flächen sind ferner bau- und betriebsbedingte Eingriffe in Form von Verdichtung, Umlagerung oder Abtrag nicht auszuschließen. Ebenso gilt es, die Gefahr von Bodenkontaminationen durch Einträge zu minimieren.

Ebenfalls zu berücksichtigen sind die Flächen, deren geplante Ausweisung zu einer dauerhaften versiegelungsfreien bzw. versiegelungsarmen Beschaffenheit der Böden führt.

#### **Ergebnis**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung und der insgesamt geringen Schutzwürdigkeit der Böden ist bei Umsetzung entsprechender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit Beeinträchtigungen mittlerer negativer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

### **2.2.1.3 Schutzgut Wasser**

#### **Auswirkungen**

Durch den Verzicht auf die Errichtung (großräumiger) unterirdischer Gebäudeteile ist anlagebedingt nicht von einem Eingriff in grundwasserführende Schichten auszugehen. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades in einigen Geltungsbereichen ist allerdings mit einer Verstärkung des Oberflächenabflusses sowie einer Reduktion der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Baubedingt ist die Gefahr der Grundwasserkontamination durch mögliche Unfälle, Leckagen und unsachgemäßen Umgang mit gefährlichen Stoffen zu minimieren.

Durch die Ausweisung der landwirtschaftlichen Flächen werden diese dauerhaft versiegelungsfrei und demnach die Versickerung sowie Grundwasserneubildung weiterhin gewährleistet bleiben.

#### **Ergebnis**

Es sind durch die Versiegelung bei der Festsetzung von Verminderungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Detaillierte Aussagen zu wasserschutzrechtlichen Belangen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemacht.

### **2.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima**

#### **Auswirkungen**

Durch die Planung in einigen Geltungsbereichen ist anlagebedingt auf Grund der Zunahme des Versiegelungsgrades mit einer örtlich begrenzten Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse (v.a. Veränderung der Strahlungs- und Temperatursituation) zu rechnen. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen jedoch in ihrer Wirksamkeit reduziert (u. a. Pflanzgebote für nicht-überbaubare Flächen).

Die zu bebauenden landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund ihrer Lage angrenzend an das Siedlungsgebiet nicht als Kaltluftentstehungsgebiete und lufthygienischer Ausgleichsräume einzuschätzen. Zudem hat ein kleinräumiger Verlust an Kaltluftentstehungsflächen und -leitbahnen durch den hohen Offenlandanteil in der Umgebung nur eine untergeordnete Bedeutung. Zudem sind einige Geltungsbereiche nicht von Bauvorhaben betroffen, weshalb die Belange in Bezug auf Luft und Klima sich nicht negativ verändern.

Teilweise ist baubedingt mit temporären Abgas- und Staubimmissionen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

### **Ergebnis**

Es sind durch die Planung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### **2.2.1.5 Fläche**

##### **Auswirkungen**

Die Geltungsbereiche zur FNP-Änderung, bei denen eine Flächenversiegelung erfolgt, umfassen 0,4 ha (Geltungsbereich 1), 1,8 ha (Geltungsbereich 2.2), 0,09 ha (Geltungsbereich 3) sowie 0,35 ha (Geltungsbereich 5) landwirtschaftlich genutzter Flächen. Durch die kleine Größe der Geltungsbereiche wird nur ein geringer Flächenanteil beansprucht. Im Fall des Geltungsbereich 2.2 wird zudem im gleichen Ortsteil eine Fläche von 3,6 ha der Wohnbaufläche entnommen und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Ebenso erfolgt bei den Geltungsbereichen 4 sowie 6 keine Flächenversiegelung.

In den betreffenden Geltungsbereichen konzentriert sich die Bebauung auf Freiflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

##### **Ergebnis**

Unter Berücksichtigung des niedrigen Versiegelungsanteils sowie der insgesamt der geringen Inanspruchnahme ist mit insgesamt gering erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

#### **2.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung**

##### **Auswirkungen**

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich.

Die Geltungsbereiche mit Bauvorhaben weisen für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus keine erkennbare Funktion auf. Zudem sind die Eingriffe größtenteils von geringer Bedeutung. Auf Ebene des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt.

Die geplante Bebauung der betreffenden Geltungsbereiche schließt direkt an die bestehende Bebauung der Ortsteile an. Die Änderungsbereiche sind durch ihre straßennahe Lage sowie der Anbindung bereits gut ins Landschaftsbild eingefügt.

Baubedingt wirkt die Inanspruchnahme von Flächen für Baumaschinen und Baustelleneinrichtungsflächen vorübergehend negativ in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild. Dies ist aber nur während der Bauphase gegeben.

Bei den Geltungsbereichen 2.1, 4 sowie 6 erfolgen keine baulichen Eingriffe, wodurch keine Änderung des Landschaftsbilds entsteht. Demnach haben diese Planvorhaben keine negative Auswirkung auf das Schutzgut.

##### **Ergebnis**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Erholung sind von geringer negativer Erheblichkeit.

#### **2.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Im Gebiet der Gemeinde Altmannstein und somit im Umfeld der Planung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich im Bereich des Hienheimer Forst und somit fast zwei Kilometer entfernt. Die Planung hat keine Auswirkung auf diese Gebiete.

#### **2.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

##### **Auswirkungen**

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Meist entstehen nachteilige Auswirkungen in Form von Sichtbeeinträchtigungen bzw. Störung des Landschaftsbildes durch die errichteten Anlagenteile. Diese werden beim Schutzgut Landschaftsbild behandelt.

Durch die Bebauung von Acker- bzw. landwirtschaftlichen Flächen gehen keine siedlungsnahen, frei zugänglichen Freiflächen verloren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage sowie Strukturierung ist die Bedeutung der Geltungsbereiche selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

Ein unmittelbarer Eingriff in die der Geltungsbereiche umliegenden Erholungseinrichtungen (v.a. Wege) findet nicht statt, eine erholungsrelevante Nutzbarmachung der bisher als Acker und Grünland genutzten Flächen ist auch weiterhin nicht möglich. Unter diesem Gesichtspunkt findet keine Änderung des Status Quo statt. Vielmehr bietet die Planung des Geltungsbereichs 1 eine neue Möglichkeit zur wohnortnahen Erholung und ist somit dem Schutzgut Mensch als zuträglich zu bewerten.

Zudem werden keine gänzlich neuen und damit störendes Bauelemente in der freien Landschaft geschaffen, sondern angrenzend an Baugebiete der Ortsteile geplant. Über Eingrünungsmaßnahmen können die Vorhaben außerdem in die Landschaft eingebunden werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung in den Festsetzungen berücksichtigt, sodass eine schalltechnische Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen sichergestellt ist und gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

### **Ergebnis**

Insgesamt sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch von geringer Erheblichkeit. Die demographische Entwicklung wird durch die Schaffung von Bauchflächen positiv beeinflusst, ebenso wie die wohnortnahe Erholung durch die Ausweisung des Sondergebiets für Erholung, Sport- und Freizeitnutzung. Beeinträchtigungen entstehen gegebenenfalls auf das Landschaftsbild. Diese werden beim Schutzgut Landschaftsbild getrennt behandelt.

## **2.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

### **Auswirkungen**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art in den Geltungsbereichen, in denen Bodendenkmäler bekannt sind ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Auch in den Bereichen, in denen derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind, ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Jegliche Form von Erdarbeiten birgt ein gewisses Risiko der Zerstörung von Bodendenkmälern. Da es sich bei der zu bebauenden Fläche um bereits von Landwirtschaft überprägte Flächen handelt, ist dieses Risiko jedoch sehr gering.

Während der Bauarbeiten bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Bereich der bekannten Bodendenkmäler ist vor der konkreten Umsetzung der Bauvorhaben eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

### **Ergebnis**

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **2.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

### **2.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

### **2.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Die Darstellung der Ziele laut integriertem Landschaftsplan werden auch nach der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beibehalten und ist auf Ebene der Bebauungspläne durch entsprechende Maßnahmen zu Anreicherung der Landschaft zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzenden Maßnahmen sind diese Zielsetzungen als erfüllt zu betrachten.

Wasser, Abfall- oder Immissionsschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

### **2.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Die Geltungsbereiche haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Umfeld, da keine hohen Luftemissionen von den Planvorhaben ausgehen. Die geplanten Vorhaben stehen der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität somit grundsätzlich nicht entgegen.

### **2.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

## **2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Konkrete Vermeidungsmaßnahmen werden erst auf Ebene der Bebauungspläne festgesetzt

### **2.3.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen**

Diese werden im Bereich des Geltungsbereichs auf Ebene der Bebauungspläne festgesetzt.

### **2.3.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung**

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Fläche hat die Bauleitplanung voraussichtlich unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Die Eingriffsregelung wird auf der Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt.

#### **2.3.3.1 Eingriffsermittlung**

Die wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf den Naturhaushalt gehen von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus.

Die zu erwartenden Eingriffe, die konkrete Ermittlung von Eingriff und Ausgleich werden auf der Ebene des Bebauungsplanes nach den oben genannten Leitfäden ermittelt.

### **2.3.3.2 Ausgleichsermittlung**

Die Deckung des Ausgleichsbedarfes soll je nach Erfordernis gegebenenfalls durch die Anordnung von internen Ausgleichsflächen in den Randbereichen der sechs Geltungsbereiche erfolgen. Nähere Angaben zu geplanten Maßnahmen werden auf Ebene der Bebauungspläne gemacht.

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wären alternative Planungsmöglichkeiten für die Geltungsbereiche 1, 2.2, 3 sowie 5 hauptsächlich die Ausweisung von Bauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet bzw. den einzelnen Ortsteilen oder der Verzicht auf die Planung.

In Bezug auf Geltungsbereich 2.1, 4 sowie 6 sind keine alternativen Planungsmöglichkeiten vorhanden, da es sich um die Entnahmen aus den Wohnbauflächen für die Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt bzw. lediglich eine Einbeziehung von bereits bebauten Flächen in den Innenbereich. Somit wäre die Alternative der Verzicht auf die Ausweisung der Flächen.

Detaillierte Erläuterungen zur Standortprüfung sind in Kapitel 7 der Begründung zu finden.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf die Änderungsbereichsgrenze der Flächennutzungsplanänderung und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und mit Ortsbesichtigungen ergänzt wurde. Darüber hinaus sind Daten des Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Bodeninformationssystem Bayern, des Bayern- und Umweltatlas, des Geotopkatasters Bayern, des Regionalplanes und Landesentwicklungsprogrammes, u. ä. ausgewertet worden.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Die ausführliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern werden mit aufgenommen.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen)**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings

bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen. Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Eine Überwachung kann auf Ebene des Bebauungsplans sinnvoll sein.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Markt Altmannstein beschließt die Einleitung des Verfahrens gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB zur 23. Änderung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes des Marktes Altmannstein vom 11.05.1987 in der zurzeit gültigen Fassung. Die Änderung beinhaltet folgende Änderungsbereiche in den jeweiligen Ortsteilen mit den zugehörigen Deckblättern:

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

Die Fläche wird als Sondergebiet Erholung, Sport- und Freizeitnutzung; Pumptrack (SO) nach § 10 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

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

Die Fläche 2.1 wird als landwirtschaftliche Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha.

Die Fläche 2.2 wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO (Bauparzellen 1, 4, 5, 7, 8) sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

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

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,09 ha.

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

Die Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

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

Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha.

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

Die Fläche wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Die Bebauungs- und Grünordnungspläne zu den jeweiligen Bauvorhaben der einzelnen Geltungsbereiche werden im Parallelverfahren entwickelt und ergeben sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Flächennutzungsplans zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Flächennutzungsplan und die Realisierung der Bebauung lediglich geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen	Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen, untergeordnete Beeinträchtigung des Naturhaushalts	gering
Boden	Geringe Versiegelung im Großteil der Geltungsbereich und keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen, meist geringe Wertigkeit der Böden	gering
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering
Luft/Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Fläche	Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist nicht ausgleichbar, aber alternativlos. Geringer Flächenversiegelungsanteil	gering
Landschaft/Erholung	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper, Eingrünung vorgesehen, keine bedeutende Erholungsregion betroffen	gering
Mensch/Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine relevanten Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	nicht betroffen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht betroffen

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt verringern, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Dauerhafte Beeinträchtigungen werden lediglich für das Schutzgut Boden bzw. Fläche erwartet, die jedoch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen und auf Grund des geringen Eingriffs sowie der niedrigen Wertigkeit in Kauf genommen werden können.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

### 3.4 Quellenangaben

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT

(1981 Hrsg.):

Geologische Karte von Bayern 1:500.000

München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:

Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden.

München

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):

Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.

Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:

Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

München

SEIBERT, P.:

Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.

1968

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB)

PLANUNGSVERBAND INGOLSTADT:

Regionalplan Region 10 „Ingolstadt“

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN (RISBY ONLINE)

UMWELTATLAS BAYERN (Internetdienst)