

2. Änderung des Bebauungsplans

„Am Weingarten III“

in Pondorf

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



ERLÄUTERUNG - Fassung vom 23.04.2025

Planverfasser:

Regensburg, den 23.04.2025

gez. Eder

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

Auftraggeber:

Altmannstein, den 02.09.2025

gez. Hummel

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

1. Anlass und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Konkreter Anlass für die Bebauungsplan-Änderung ist eine direkte Nachfrage nach einer Wohnbaufläche im Ortsteil Pondorf angrenzend an das bestehende Baugebiet „Am Weingarten III“.

2. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Altmannstein hat in der Sitzung vom 18.12.2024 die 2. Änderung für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Weingarten III“ in Pondorf im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan soll in folgenden Punkten geändert werden:

- Eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 899 wird in den Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes aufgenommen.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Das Gebiet wird von folgenden Flur-Nummern der Gemarkung Pondorf umgrenzt:

Norden:

- von der Fl.-Nr. 900 (landwirtschaftliche Fläche)
- von der Fl.-Nr. 822/1 (Flurweg mit der Bezeichnung Hopfenstraße)
- von den Fl.-Nrn. 821, 820, 819, 818, 817, 816, 815 (landwirtschaftliche Fläche)
- von den Fl.-Nrn. 813/3, 814/1 und 813/5 (Wohnbebauung)

Osten:

- von den Fl.-Nrn. 396/25 und 693 (Bundesstraße mit der Bezeichnung Neustädter Straße)

Süden:

- von der Fl.-Nr. 691 (landwirtschaftliche Fläche)

Westen:

- von den Fl.-Nrn. 692, 823 und 916 (landwirtschaftliche Fläche)

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Fläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.“

3. Änderungen

3.1 Planliche Änderungen

An den planlichen Festsetzungen ergeben sich folgende Änderungen:



Bild: Auszug aus der 23. FNP Änderung Büro Neidl + Neidl

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um eine Teilfläche der Flur-Nummer 899 der Gemarkung Pondorf erweitert. Das Baugebiet „Am Weingarten III“ erhält damit eine 36. Parzelle mit der Größe von ca. 850 m². Die planlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden auf die Erweiterungsfläche übertragen.

3.2 Textliche Änderungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am Weingarten III“ in der ursprünglichen Fassung vom 15.11.2017 sowie den rechtskräftigen Anpassungen der 1. Änderung vom 14.12.2022 bleiben unverändert.

4. Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es ergeben sich keine Änderungen in der Erschließung, den Versorgungseinrichtungen oder der Infrastruktur. Durch den geringen Umfang der Änderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 899 der Gemarkung Pondorf ist auf einer Fläche von ca. 115 m² eine Streuobstwiese entsprechend der Planbeilage „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ vom 23.04.2025 herzustellen. Ausgleichsflächen sind im Grundbucheintrag dinglich, Unterhaltsverpflichtungen sind vertraglich zu sichern.