



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

zum oben genannten Verfahren gibt das Landratsamt Eichstätt folgende Stellungnahme ab:

1. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Entwurf in der Fassung vom 18.11.2025.
2. Naturschutz:
Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die vorgelegte 25. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

Alle naturschutzfachlichen Belange sind entsprechend im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.
3. Technischer Hochbau:
Mit der vorliegenden Bauleitplanung besteht seitens des technischen Hochbaus Einverständnis. Hinsichtlich der Ausweisung einer Teilfläche als MI ist auf eine Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu achten.
4. Immissionsschutz:
Gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Altmannstein bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.
Immissionsschutzfachliche Themenpunkte sind im Rahmen des B-Planes abzuarbeiten.

Es wird gebeten, das Landratsamt Eichstätt im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Schimek

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





Regierung von Oberbayern · 80534 München

Markt Altmannstein
Marktplatz 4
93336 Altmannstein

- per E-Mail poststelle@altmannstein.de; bauleitplanung@neidl.de -

**Markt Altmannstein, Landkreis Eichstätt;
25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung des Bebauungsplans Mischgebiet "Tettenwang Nord" sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Holzbaubetrieb Stuber";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Marktgemeinde Altmannstein beabsichtigt auf einer Fläche im Ortsteil Tettenwang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Handwerks- und Gewerbebetriebes zu schaffen und hierfür eine gewerbliche Baufläche sowie ein Mischgebiet zu entwickeln.

Hierfür soll der Bebauungsplan Mischgebiet „Tettenwang Nord“ sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Holzbaubetrieb Stuber“ aufgestellt und parallel der Flächennutzungsplan geändert werden.

Das Plangebiet im Norden von Tettenwang umfasst die Fl.-Nr. 880 und 881 mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,7 ha und wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Der Bebauungsplan Mischgebiet „Tettenwang Nord“ bezieht sich auf die südliche Teilfläche der Fl.-Nr. 881 mit einer Größe von ca. 0,19 ha, der Bebauungsplan „Holzbaubetrieb Stuber“ umfasst die nördliche Teilfläche von Fl.-Nr. 881, sowie Fl.-Nr. 880 und beläuft sich auf eine Größe von 0,5 ha.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Mit dem geplanten Mischgebiet soll dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von Wohnraum und Gewerbeflächen nachgekommen werden. Hierfür werden ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt und einige bauliche Nutzungen, wie beispielsweise Tankstellen, im Mischgebiet ausgeschlossen.

Die Ausweisung der gewerblichen Fläche folgt einem Antrag des Holzbetriebs Stuber, der an einem neuen Standort im Ortsteil Tettenwang eine Betriebserweiterung plant, um seine Kapazitäten zu erweitern und betriebliche Abläufe zu optimieren. Hierfür sind eine entsprechende Halle sowie ein Betriebsleiterhaus mit Büro geplant.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als Wohnbaufläche dargestellt. In einer parallelen Flächennutzungsplanänderung soll der südliche Bereich als Mischbaufläche und der nördliche Bereich als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Bewertung

Grundsätzlich muss bei der Neuausweisung von Neubauflächen der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden. Dies gilt auch für die Ausweisung von gewerblichen Flächen. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen ergibt sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen. Der Nachweis für die vorliegende Planung ist durch die Neuansiedlung gegeben.

In der vorliegenden Planung ist für das Mischgebiet lediglich eine sehr ressourcen- und flächenintensive Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Nach RP 10 B III 1.1.1 (G) und LEP 3.1 (G) sollten grundsätzlich auch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

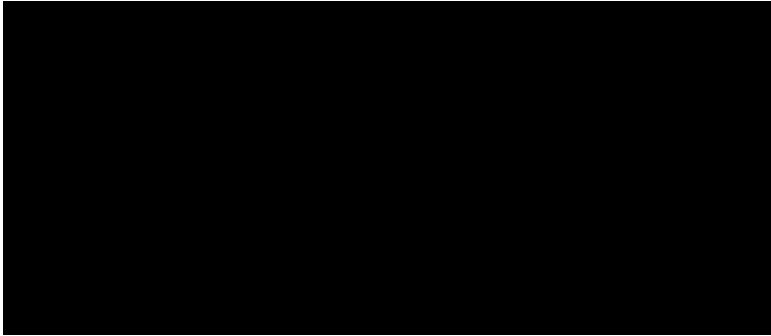
Es sollte geprüft werden, ob nicht zumindest in Teilbereichen des Plangebietes auch vielfältige, flächeneffiziente und verdichtete Bauformen jenseits einer Einfamilienhausbebauung berücksichtigt werden können, um der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage und den Wohnflächenbedarfen in Folge des demographischen Wandels (u.a. Alterung) mit einem steigenden Bedarf an kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Rechnung tragen zu können.

Zudem sollten die Erschließungsflächen im Gewerbegebiet auf ihre Notwendigkeit und insbesondere auf die Ausgestaltung hin überprüft werden. Durch die bislang vorgesehene Erschließungsfläche wird besonders im nordwestlichen Bereich ein sehr hoher Versiegelungsgrad der Fläche erzielt. In der Vorhabenbeschreibung wird hierzu erläutert, dass die Ein- und Ausfahrt so gestaltet wird, dass eine Durchfahrt durch Lieferanten möglich ist, um Rangiermanöver und Verkehrsbehinderungen zu vermeiden. Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Zu- und Abfahrt von Lastkraftwagen ausschließlich über die Wiesenstraße zulässig. Eine entsprechende Klarstellung und evtl. damit einhergehende Reduzierung der Erschließungsflächen sollte hinsichtlich der Erfordernisse des Flächensparens (LEP 3.1 (G), RP 10 3.1.1 (G)) vorgenommen werden.

Gemäß RP 10 3.4.4 (Z) soll auf eine gute Durchgründung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden. Bislang finden sich hierzu in den Bebauungsplänen keine zeichnerisch verbindlichen Festsetzungen bzw. fehlen diese nach Norden hin. Wir bitten um entsprechende Ergänzung.

Ergebnis

Die Planung steht bei entsprechender Berücksichtigung der Belange des Flächensparens und der Ortsrandeingrünung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. NEIDL + NEIDL	
<input checked="" type="checkbox"/>	25. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Altmannstein <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan für das Gebiet _____
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme _____ (§ 4 BauGB)
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Planungsverband Region Ingolstadt	
Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.) Planungsverband Region Ingolstadt, Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting	
<input type="checkbox"/>	2.1 Keine Einwendungen
<input type="checkbox"/>	2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
<input type="checkbox"/>	2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

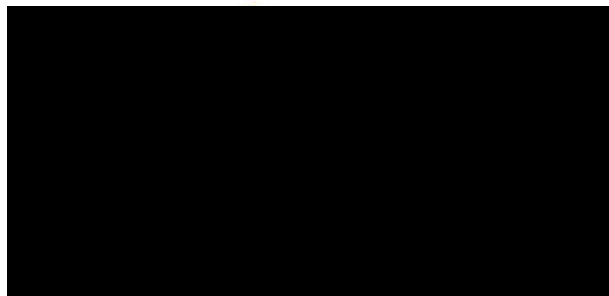
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

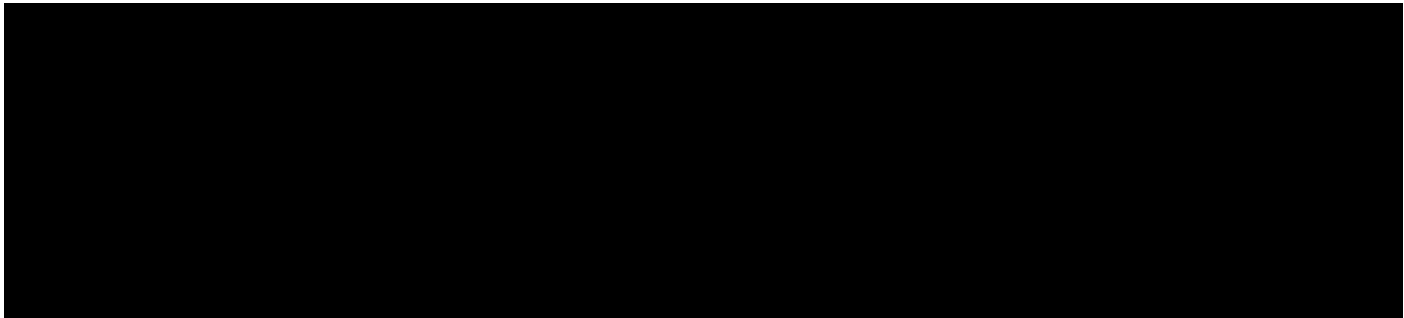
2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Höheren Landesplanung vom 16.12.2025 wird mit der Bitte um weitere Beachtung hingewiesen. Der Planungsverband Region Ingolstadt teilt diese Einschätzung. Sofern die Vorgaben der Höheren Landesplanung eingehalten werden, bestehen von Seiten des Planungsverbandes keine Einwände!

Lenting, 17.12.2025

Ort, Datum





Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
lu

Stellungnahme zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes in Einheit mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mischgebiet Tettenwang Nord“ im südlichen sowie des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Holzbaubetrieb Stuber“ im nördlichen Teil des Plangebiets

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirte nimmt zum genannten Projekt wie folgt Stellung:

- Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, so dass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.
- Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.
- Zu dem Punkt „Immissionsschutz“ bitten wir noch anzufügen, dass die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 06.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr auftreten können.
- Nördlich des Planbereichs wird Hopfenanbau betrieben. Bei hochwachsenden Raumkulturen wie Hopfen ist gem. der RegOB wegen des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln ein grundsätzlicher Abstand von 50 Metern zur Bebauung einzuhalten. Bei einer entsprechenden Eingrünung kann dieser Abstand auf 25 Meter verkürzt werden. Eine derartige

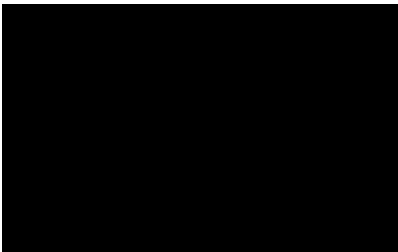
.../2

Eingrünung geht aus dem Grünordnungsplan nicht hervor, sodass hier ein Abstand von 50 Metern anzusetzen ist. Die Abstände gelten auch für Hopfengärten neben Gewerbegebieten, da sich auch dort Menschen aufhalten, teilweise, wie auch im vorliegenden Fall, sogar Betriebsleiterwohnungen zulässig sind.

- Im TB 1 des Gebietes „Holzbau Stuber“ ist nach dem Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von 12 Metern zulässig. Die dargestellten Gebäude stehen direkt an der Grenze zu dem angrenzenden Hopfengarten. Aufgrund der Südlage der geplanten Gebäude wäre mit einer erheblichen Beschattung des Hopfengartens zu rechnen, was zu Ertragseinbußen und somit zu einer unbilligen Härte gegenüber dem Landwirt führen würde. Die geplante Anordnung der Gebäude ist somit in jedem Fall abzulehnen.

Wir bitten Sie o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

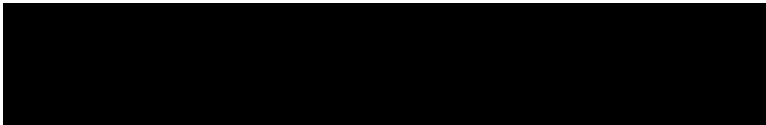
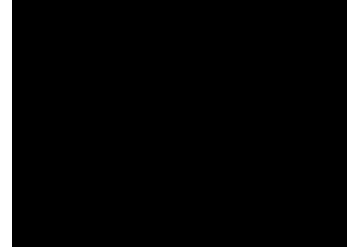
Mit freundlichen Grüßen





Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen
Auf der Schanz 43 a, 85049 Ingolstadt

NEIDL+NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg



Ingolstadt
15.12.2025

Markt Altmannstein
25. Änderung des Flächennutzungsplanes
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzbaubetrieb Stuber“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorgelegten Planungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Holzbaubetrieb Stuber“ sieht ein Mischgebiet vor.

Der durch die Planung ermöglichte nördliche Zubau an der Lindenstraße bedeutet eine markante Änderung v.a. für den Hopfenbetrieb mit der Anlage nördlich des Planungsgebietes. Dies weniger durch die Aussiedlung des Handwerksbetriebes (1, Gewerbe), sondern durch den Bau des geplanten Wohnhauses (2) im Südwesten des Planungsgebietes.

In diesem Falle ist das Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 18.05.1993; AZ: 740-7343 gültig, dass als „Schutzabstände zwischen Wohnbebauung (Grundstücksgrenze) und Hopfengarten 50 m“ einzuhalten sind.

Diesen Abstand würde die vom Hopfengarten angesetzte Linie zu den Wohngrundstücken nicht einhalten. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig zu klären, ob bei dem Betriebsleiterhaus in Verbindung mit dem Holzbaubetrieb ein geringerer Schutzanspruch gegenüber benachbarten Immissionen gilt als bei einem Wohngebiet.

Immissionsschutz:

In der Begründung des Bebauungsplanes wird unter 4.17 „Immissionsschutz“ auf die Lärmimmissionen des Handwerksbetriebes hingewiesen.

