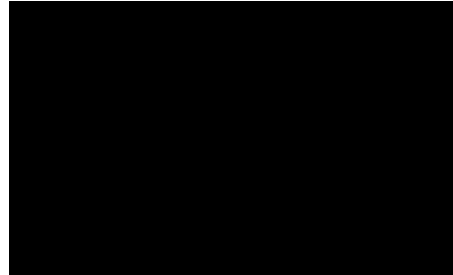




Landratsamt Eichstätt, Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting

An den  
Markt Altmannstein  
Marktplatz 4  
93336 Altmannstein



Lenting, 13.01.2026

- **Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung Bebauungsplan „Mischgebiet Tettenwang Nord“, Markt Altmannstein  
Stellungnahme**

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. Immissionsschutz:  
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplan Mischgebiet Tettenwang Nord des Marktes Altmannstein bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass sich eine Durchmischung mit Gewerbe und Wohnen bei drei Parzellen schwierig gestalten könnte. Eine potentielle Ausweisung als WA neben dem geplanten GE „Holzbaubetrieb Stuber“ würde aufgrund der Schaffung einer Gemengelage aus immissionsschutzfachlicher Sicht jedenfalls sehr kritisch gesehen werden.
3. Technischer Hochbau:  
Mit der Bauleitplanung für das Mischgebiet Tettenwang Nord besteht seitens des technischen Hochbaus prinzipiell Einverständnis. Auf folgende Punkte ist dennoch hinzuweisen:

Die Ausweisung der Fläche als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ist städtebaulich grundsätzlich geeignet, sofern der für dieses Gebiet typische Gebietscharakter gewahrt bleibt. Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dient das Mischgebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wesentliches Merkmal des Mischgebiets ist damit das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen.

Eine Nutzungsmischung ist jedoch nicht parzellenscharf oder gebäudeweise herzustellen. Maßgeblich ist vielmehr eine gebietsbezogene Betrachtung. Der Charakter eines Mischgebiets ist bereits dann gewahrt, wenn im Planungsgebiet insgesamt sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen in einem Umfang zulässig und realisierbar sind, der eine wechselseitige Durchdringung ermöglicht. Feste quantitative

**Hausanschrift**  
Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting  
Telefon: 08421/70-0  
Telefax: 08421/70-1306

bauamt-le@lra-ei.bayern.de  
poststelle@lra-ei.de-mail.de  
www.landkreis-eichstaett.de

**Besuchszeiten**  
Mo. – Fr. 8:00 – 12:00 Uhr, Do. auch 14:00 – 16:00 Uhr  
Öffentliche Verkehrsmittel: Busse Haltestelle Lenting Landratsamt  
Linien 9221, 9230, 9235 und 9236

Kontoinhaber: Landkreis Eichstätt  
IBAN: DE78 7215 0000 0000 0063 04  
SWIFT-BIC: BYLADEM11NG

Kontoinhaber: Landkreis Eichstätt  
IBAN: DE95 7216 0818 0001 0090 01  
SWIFT-BIC: GENODEF1INP



Vorgaben oder Nutzungsschlüssel ergeben sich aus der BauNVO nicht.

Unzulässig wäre hingegen eine Planung, die lediglich formal ein Mischgebiet festsetzt, tatsächlich aber entweder ein überwiegend reines Wohngebiet oder ein faktisches Gewerbegebiet schafft. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn durch die Gesamtheit der Festsetzungen – etwa zu Immissionsschutz, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung oder Art der zulässigen Nutzungen – eine der beiden Hauptnutzungsarten faktisch ausgeschlossen oder erheblich verdrängt würde. In einem solchen Fall läge ein Verstoß gegen den Gebietscharakter des § 6 BauNVO vor.

Die Gemeinde ist jedoch berechtigt, innerhalb des Mischgebiets differenzierende Festsetzungen zu treffen, um die städtebaulich gewünschte Nutzungsmischung zu steuern. Dies kann insbesondere durch Gliederungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO, durch den Ausschluss einzelner Nutzungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO oder durch nutzungsbezogene Festsetzungen (z.B. gewerbliche Nutzung in den Ergeschosszonen) erfolgen. Voraussetzung bleibt, dass beide Hauptnutzungen – Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe – im Plangebiet realistisch zulässig und umsetzbar bleiben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei der Ausweisung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO auf eine Nutzungsmischung zu achten ist, diese jedoch nicht parzellenscharf, sondern gebietsbezogen zu verstehen ist. Entscheidend ist, dass der planerische Wille zur Durchmischung nachvollziehbar umgesetzt wird und kein Etikettenschwindel durch eine nur formale Festsetzung eines Mischgebiets erfolgt.

4. Naturschutz:

Aus Sicht des Naturschutzes bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan Mischgebiet Tettenwang Nord keine grundsätzlichen Bedenken.

Die noch notwendige Ausgleichsfläche sowie die ggf. erforderlichen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind nach Rücksprache und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und im weiteren Verfahren im Textteil zu nennen und kartenmäßig im Maßstab 1:5.000 darzustellen.

Mit der Berechnung zur Eingriffsermittlung besteht Einverständnis.

Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) mit dem entsprechenden elektronischen Meldebogen (zu finden unter: [https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/flaechenmeldung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/index.htm)) zu melden.

5. Bauverwaltung:

- a. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung zu vermaßen.
- b. Unter Punkt 5.1.1 wird die Höhe der Fußbodenoberkante festgesetzt. Hier ist nicht klar ersichtlich, wie die Höhe der FOK definiert ist. Aus der Formulierung ergibt sich, dass eine FOK zwischen -0,30 und +0,30 nicht zulässig ist. Es ist klarzustellen, ob dies so festgesetzt werden soll, oder ob eine FOK lediglich zwischen -0,30 und +0,30 zulässig sein soll.

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

Mit freundlichen Grüßen



# 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.

<b>1. NEIDL + NEIDL</b>	
<input type="checkbox"/> Änderung des Flächennutzungsplanes	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Aufstellung des Bebauungsplans Mischgebiet „Tettenwang Nord“ des Marktes Altmannstein</b>	
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.) <b>Planungsverband Region Ingolstadt, Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting</b>	
<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

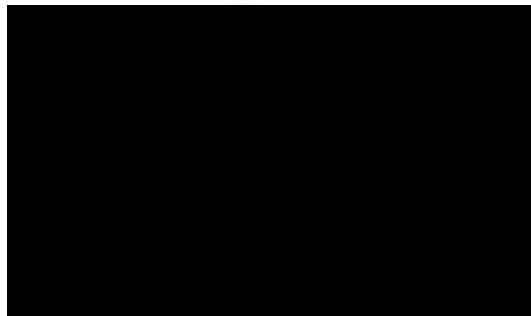
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

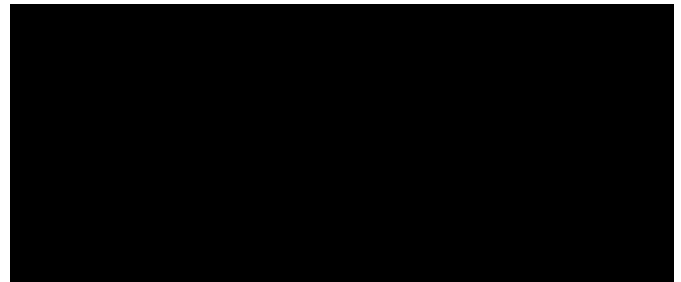
Ort, Datum





Bayerischer Bauernverband · Viehmarktplatz 7 · 85055 Ingolstadt

Markt Altmannstein  
Marktplatz 4  
93336 Altmannstein



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

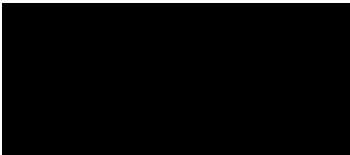
.../2

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





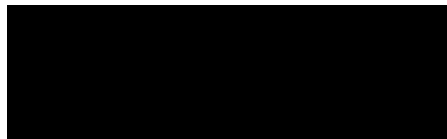
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen  
Auf der Schanz 43 a, 85049 Ingolstadt

---

Neidl + Neidl  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
1662, 01.12.2025



Ingolstadt  
12.12.2025

**Markt Altmannstein  
Bebauungsplan Mischgebiet „Tettenwang Nord“  
Beteiligung am Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Einbeziehungssatzung nehmen wir wie folgt Stellung:

Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das geplante Bauvorhaben grenzt nördlich an landwirtschaftliche Nutzflächen, wo sich auch eine Hopfenanlage befindet.

Daher sollte z.B. in den textlichen Festsetzungen des Baugebietes ein konkreter Hinweis über die landwirtschaftlichen Belastungen aufgenommen werden, um zukünftige Beschwerden oder Konflikte mit den Bewohnern zu vermeiden.

Vorschlag:

„Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.“

Mit freundlichen Grüßen

