



Bekanntmachung

über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Mischgebiet „Tettenwang Nord“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB

Der Marktgemeinderat Altmannstein hat am 18.11.2025 aufgrund § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Mischgebiet „Tettenwang Nord“ beschlossen. Die Fläche wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 881 der Gemarkung Tettenwang:



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Mischgebiets geschaffen. Dem städtebaulichen Ziel, Wohnraum sowie Flächen für Gewerbe zu schaffen, wird hiermit Rechnung getragen.

Ortsansässige erkundigen sich immer wieder nach freien Flächen im Gemeindegebiet, um sich weiterentwickeln zu können. Ziel der Planung ist die Erhaltung der örtlichen Betriebe und die Sicherung und Entwicklung der lokalen Arbeitsplätze, sowie Wohnbauflächen. Mit der Planung soll dem Belang der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. §1 Abs. 6 Nr. 9 Buchst. A BauGB Rechnung getragen werden.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach §8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.12.2025 bis einschließlich 16.01.2026 durchgeführt. Die darin vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 11.03.2026 behandelt und abgewogen.

Der geänderte Planentwurf des Ing.-Büros Neidl + Neidl aus Sulzbach-Rosenberg wurde in der Sitzung vom 11.03.2026 in der Fassung vom 11.03.2026 gebilligt und liegt nun mit Begründung und Umweltbericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 02.06.2026 bis einschließlich 03.07.2026

im Rathaus des Marktes Altmannstein, Marktplatz 4, 93336 Altmannstein (Marktbauamt, II. Stock, Zi.-Nr. 2.04) während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr) zur Einsichtnahme aus. Jeder Interessierte kann die Planunterlagen einsehen. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden erläutert; Fragen werden beantwortet.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist elektronisch an bauamt@altmannstein.de übermittelt oder bei Bedarf auch auf anderem Weg, z.B. schriftlich bzw. während der allgemeinen Dienststunden zur Niederschrift, abgegeben werden.

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

Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden kann, eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Neben den genannten Unterlagen sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

A. Umweltbericht gem. § 2a, NEIDL + NEIDL, Sulzbach-Rosenberg, 11.03.2026
Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

Schutzgut	Art der Information
Tiere und Pflanzen	Ackerfläche mit geringer Artenvielfalt, keine Schutzgebiete/bedeutenden Arten betroffen; Eingriff gering → Lebensraumverlust geringwertiger Flächen; Ausgleich durch Eingrünung
Boden	Braunerde, landwirtschaftlich genutzt, keine Altlasten; Versiegelung und Verlust von Bodenfunktionen → mittlere Auswirkungen
Wasser	Keine Gewässer/Schutzgebiete; Versiegelung reduziert Versickerung und erhöht Abfluss; Maßnahmen: Versickerung, durchlässige Beläge → geringe bis mittlere Auswirkungen
Klima/Luft	Kleine lokale Kaltluftfläche ohne überörtliche Bedeutung; leichte Beeinträchtigung durch Bebauung → geringe Auswirkungen
Fläche	Inanspruchnahme von ca. 0,7 ha Ackerfläche; Arrondierung am Ortsrand → mittlere Auswirkungen
Landschaft/ Erholung	Vorbelasteter Ortsrand, geringe Erholungsfunktion; Veränderung begrenzt → geringe Auswirkungen, Eingrünung vorgesehen
Natura 2000	Keine Betroffenheit → keine Auswirkungen

Mensch	Geringe Erholungsbedeutung; Bau- und Verkehrsbelastung lokal → mittlere Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Keine bekannten Denkmäler; Meldepflicht bei Funden → keine erheblichen Auswirkungen

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

B. Umweltrelevante Stellungnahmen

- AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen a.d. Ilm, 15.12.2025
- Bayerischer Bauernverband Ingolstadt, 16.01.2026
- Regionaler Planungsverband Ingolstadt, 17.12.2025
- Landratsamt Eichstätt, 13.01.2026

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Vorentwurfsunterlagen sind auch im Internet unter <https://www.altmannstein.de/aktuelles/> veröffentlicht.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Markt Altmannstein

Dr. Michaela Stark
1. Bürgermeisterin



Aushang: 02.06.2026

Abnahme: 04.07.2026